

TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione Prima Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

E.I. N. 279/2022 RGE

promossa da

(Avv. _____)

contro

il debitore esecutato

G.E. DOTT.SSA CLARIS APPIANI

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

- LOTTO 1/2 -

(beni p.lla 1556 subb. 11, 46 e p.lla 1777 sub. 16)

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

➤ **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- quota di proprietà dei beni pignorati:

- INTERO;

- regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto:

-

- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 30/05/2008 ai n.ri 13286/2617 a favore di

- TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 21/07/2022 ai n.ri 15134/10089 a favore di

- stato di possesso dei beni:

- OCCUPATI DALL'EX CONIUGE e FIGLIO MINORE A SEGUITO DI VERBALE ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE CON OMOLOGA (2019); PROVVEDIMENTO NON TRASCRITTO;

- determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA	€ 188.000,00	€ 188.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 28.200,00	€ 28.200,00
- 20% riduzione per assegnazione casa coniugale		€ 36.000,00
- regolarizzazione edilizia-catastale	€ 6.500,00	€ 6.500,00
- PREZZO BASE D'ASTA (con provvedimento assegnazione casa coniugale <u>NON OPPONIBILE</u>)	€ 153.300,00	
- PREZZO BASE D'ASTA (con provvedimento assegnazione casa coniugale <u>OPPONIBILE</u> nel novennio)		€ 117.300,00

- criticità varie: NESSUNA.

Beni in PAVIA, via Ciapessoni n. 11 e via Ciapessoni n. 4

➤ **LOTTO 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà in capo al debitore esecutato per la quota intera, delle seguenti unità immobiliari facenti parte (l'appartamento con annessa cantina e autorimessa) del complesso residenziale denominato [REDACTED] composto da due edifici (A e B) realizzati tra gli anni 2004/2005, con accesso pedonale al civico n. 11 e accesso carraio al n. 9 della via Ciapessoni; oltre a unità immobiliare (autorimessa posta a piano terra) facente parte del complesso denominato [REDACTED] edificato agli inizi degli anni '70 (1973), con accesso pedonale al civico n. 4 e accesso carraio al n. 4A della stessa via Ciapessoni; distintamente:

- **appartamento uso abitativo posto al secondo piano di tre locali, cucina e doppi servizi, oltre ripostiglio e balconi, con annesso locale sottotetto (non praticabile e non collegato direttamente) posto a piano terzo e vano cantina posto al piano seminterrato;**
- **autorimessa posta a piano seminterrato dello stesso edificio;**
- **altra autorimessa posta a piano terra di complesso residenziale situato sul lato opposto della via Ciapessoni, di fronte al fabbricato di cui sopra.**

Competono a dette unità immobiliari, le seguenti quote di comproprietà:

- **quanto alle u.i. facenti parte [REDACTED] ragione di millesimi 57,341 per l'appartamento con annesso locale sottotetto e cantina; di millesimi 4,879 per l'autorimessa; il tutto sulle parti ed enti comuni dell'intero complesso e in particolare sui mappali 1556/1 - 1556/2 - 1156/3 (beni comuni non censibili);**
- **quanto all'autorimessa facente parte de [REDACTED] ragione di 7/1000 delle cose e parti comuni condominiali tra le quali l'area al mappale 790 Fg. 18 di C.T.**

Trattasi di appartamento uso abitativo posto a piano secondo in palazzina di tre piani fuori terra oltre l'interrato (collegati da vano scala condominiale dotato di ascensore sino a p. 2°), composto da soggiorno/pranzo, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio, doppi servizi, due camere e tre balconi; annesso locale sottotetto non praticabile, soprastante l'appartamento, ove per non praticabile si intende "vano non utilizzabile e accessibile al massimo per raggiungere la copertura", con precisazione che detto locale viene impropriamente utilizzato come accessorio all'appartamento, oltre ad avere diverse difformità edilizie/catastali in seguito descritte. Tra altro detto locale è raggiungibile unicamente dal vano scala condominiale realizzato, nel tratto tra p. 2° e p. 3° sottotetto, in difformità del titolo edilizio ovvero non presente nelle tavole progettuali. Completano i beni pignorati, vano cantina e box auto posti a piano seminterrato del medesimo complesso, oltre vano autorimessa posta a piano terra del "Condominio Fellea".

Il tutto sito nel Comune di Pavia (PV) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- sez. B Foglio 18; Particella 1556 sub. 11; zona cens. 2; Cat. A/2; Cl. 2; 6 vani; sup. catastale tot. 127 m²; R.C. Euro 852,15; via Ciapessoni Pietro snc, piano: S1-2-3;
- sez. B Foglio 18; Particella 1556 sub. 46; zona cens. 2; Cat. C/6; Cl. 3; 18 m²; sup. catastale tot. 20 m²; RC Euro 103,19; via Ciapessoni Pietro snc, piano: S1.
- sez. B Foglio 18; Particella 1777 sub. 16; zona cens. 2; Cat. C/6; Cl. 3; 13 m²; sup. catastale tot. 13 m²; RC Euro 74,52; via Ciapessoni Pietro n. 4, piano: T.

Intestazione catastale

- il debitore esecutato, nato a il , codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1.

Coerenze da nord in senso orario u.i. p.lla 1556 (da titolo provenienza):

- dell'appartamento con annesso locale sottotetto: cortile comune, vano scala e mappale 1556/10, mappale 1556/6 sui restanti lati;

- della cantina: parti comuni, parti comuni e vano scala, mappale 1556/1, cantina al mappale 1556/10;

- dell'autorimessa: parti comuni, mappale 1556/47, mappale 1556/1, mappale 1556/45.

Coerenze dell'autorimessa sub. 16 p.lla 1777 (da titolo provenienza):

a nord autorimessa n. 15, a est cantina n. 23, da altri lati parti comuni.

Eventuali osservazioni o discrepanze con l'Atto di Pignoramento

Nulla da rilevare.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo, effettuato in data 04/11/2024 congiuntamente al custode nominato, le unità immobiliari oggetto di pignoramento facenti parte del presente Lotto 1 (a esclusione del box alla P.lla 1777 sub. 16 di via Ciapessoni n. 4) risultavano occupate dalla ex moglie e dal figlio minore del debitore esecutato in virtù di Verbale di Separazione consensuale del Tribunale di Pavia in data 29/03/2019 RG 730/19 con Decreto di Omologazione in data 14/05/2019. Detto provvedimento non risulta trascritto, per cui si provvederà:

- a quantificare un valore base d'asta in caso di opponibilità nel novennio a far data dall'omologazione, in quanto la stessa risulta anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- a quantificare un valore base d'asta in caso di non opponibilità in quanto il provvedimento, come detto, non risulta trascritto (Corte di Cassazione, Terza Sezione civile, n. 12387 depositata il 15/04/2022).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione ipotecaria del 12/12/2024 con i Repertori aggiornati all'11/12/2024.

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: come sopra specificato.

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Pavia in data **30/05/2008 ai n.ri 13286/2617** in forza di contratto di mutuo fondiario in data 21/05/2008 rep. n. 53101/19585 Notaio Borri Roberto, per totali Euro (capitale Euro a favore di a carico del debitore esecutato, nato a codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena proprietà di 1/1 dei beni oggetto di pignoramento siti in Pavia sez. B Fg. 18 P.lla 1556 subb. 11 e 46.

3.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Pavia in data **21/07/2022 ai n.ri 15134/10089** in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Pavia del 24/06/2022 rep. 4364 a favore di

carico del debitore esecutato, nato a cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante, tra altri, sulla piena proprietà di 1/1 dei beni oggetto di pignoramento siti in Pavia sez. B Fg. 18 P.lla 1556 subb. 11, 46 e sez. B Fg. 18 P.lla 1777 sub. 16 oggetto della presente relazione di stima.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: come da comunicazione dell'amministratore [REDACTED] porta di seguito lo stato delle spese relative alle unità in oggetto: per questa gestione preventivo di spesa pari a € 240,72 per l'appartamento e di € 45,82 per l'autorimessa; credito residuo dalla gestione precedente € 45,88 per l'appartamento ed € 13,04 per l'autorimessa. A oggi risulta un insoluto pari a € 194,84 per l'appartamento ed € 32,78 per l'autorimessa. Per la gestione corrente non

risultano versamenti per le spese. Non ci sono spese straordinarie ad oggi deliberate.

Come da comunicazione dell'amministratore del [REDACTED] di seguito lo stato delle spese relative all'autorimessa in oggetto: euro 24,00 (+ 24,00 scad. 01/09/2024 non pagata) per il sub. 16 intestato al debitore esecutato; le rate con scadenza 01/11/2024 01/02/2025 e 01/04/2025 sono ancora da pagare.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.

Ulteriori informazioni:

tutte le unità costituenti il complesso residenziale di cui fanno parte le u.i. in oggetto, sono state costituite in un condominio denominato "[REDACTED]" cui regolamento corredato dalle relative tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto stipulato in data 27/12/2005 al n. 116792/37558 di Repertorio Notaio Antonio Trotta, registrato a Vigevano in data 18/01/2006 al numero 130 IT.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si omette per effetto della DGR Regione Lombardia n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato).

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

A tutto il giorno 11/12/2024 le unità immobiliari in oggetto risultano di piena proprietà per la quota intera del debitore esecutato; pervenute come segue:

- al debitore esecutato, nato a [REDACTED] codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili riportati a CF sez. B Foglio 18 P.lla 1556 sub. 11 e Foglio 18 P.lla 1556 sub. 46, sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Borri Roberto del 15/02/2006 rep. n. 49252/16542 trascritto a Pavia in data 02/03/2006 ai n.ri 5649/3101 da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli

immobili siti nel comune di Pavia oggetto della presente relazione di stima;

- alla _____ come sopra generalizzata, l'originario terreno su cui insiste il complesso con le unità in oggetto è pervenuto per atto in data 06/04/2004 rep. 111559/33741 Notaio Trotta Antonio, trascritto a Pavia il 23/04/2004 ai n.ri 7216/4364.

Regime patrimoniale (ai sensi della L. 151 del 19/05/1975): il debitore esecutato era, al momento dell'acquisto,

- al debitore esecutato, nato a _____ lice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile riportato a CF sez. B Foglio 18 P.la 1777 sub. 16, è pervenuto, tra altri, per atto di compravendita Notaio Alessandro Bianchi del 19/12/2000 rep. n. 47138/12572 trascritto a Pavia in data 04/01/2001 ai n.ri 150/104 da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a _____ codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Pavia oggetto della presente relazione di stima;

- a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, come sopra generalizzato, per atti antecedenti il ventennio.

Regime patrimoniale (ai sensi della L. 151 del 19/05/1975): il debitore esecutato era, al momento dell'acquisto

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica

In riferimento ai vigenti strumenti urbanistici comunali, il complesso di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto risulta ricompreso nel "*Tessuto urbano a media densità*" disciplinato dall'art. 22 delle norme d'attuazione del PdR (Piano delle Regole).

7.2. Pratiche edilizie e amministrative

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali in data 14/11 e 26/11/2024, è stato accertato che il complesso residenziale di via Ciapessoni 11, con le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Convenzione Edilizia stipulata tra la società” e il Comune di Pavia per atto in data 18/06/2004 al n. 112326/34319 di rep. a rogito Notaio Antonio Trotta, registrato a Vigevano il 6/07/2004 al n. 1099 serie 1 e trascritto a Pavia il 13/07/2004 ai n.ri 13721/7828 e ai n.ri 13722/7829.

- PDC oneroso prot. n. 7147/2004, P.E. n. 20040237 riferimento n. 20040198, Permesso n. 20040130 rilasciato in data 18/09/2004;

- PDC gratuito in Variante prot. 20251/2005, pratica n. 20050581, riferimento n. 20040198, Permesso n. 20050210 rilasciato in data 24/10/2005.

- domanda di Agibilità protocollata in data 16/12/2005 al n. 34727/05 e successivo Certificato di Agibilità P.G. n. 34727/05 e P.I. n. 80/06 rilasciato in data 04/05/2006.

Il complesso residenziale di via Ciapessoni 4, con le unità immobiliari oggetto di pignoramento, tra cui il box compreso nel presente lotto (p.lla 1777 sub. 16), è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Pavia in data 23/07/1973 prot. 15840/1972;

- domanda di Abitabilità protocollata in data 10/10/1975 al n. 18807 e successivo Decreto di Abitabilità rilasciato in data 24/11/1977.

7.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

Il complesso residenziale di cui fanno parte le unità in oggetto è stato realizzato in virtù dei titoli autorizzativi sopra citati; dalle verifiche effettuate al sopralluogo con la documentazione reperita (progetti e planimetrie catastali), si sono rilevate le seguenti difformità (appartamento p.lla 1556 sub. 11): diverse dimensioni locali (cucina/soggiorno, bagni, camera m.); il locale sottotetto “non praticabile” e non presente nelle P.E. (è rappresentato solo un “generico” sottotetto non accessibile), di fatto risulta accessibile

tramite formazione di porta d'ingresso e utilizzato impropriamente come locale accessorio annesso all'abitazione, con realizzazione di pavimentazione in ceramica e formazione di n. 2 finestre a tetto (anch'esse abusive). Si precisa inoltre, sebbene non riguardi i beni oggetto di pignoramento ma bensì le parti comuni del fabbricato, che il vano scala condominiale di collegamento tra il piano secondo e il piano terzo sottotetto, è stato realizzato in difformità dall'ultimo titolo edilizio in quanto nello stesso non risulta indicato e/o rappresentato nelle relative tavole di progetto. Per le opere in difformità che riguardano i beni oggetto di pignoramento, si dovrà provvedere alla rimessa in pristino come da ultimo titolo edilizio, con un costo minimo presunto di circa Euro 6.500,00 compresa la chiusura delle finestre a tetto.

Quanto all'autorimessa p.lla 1777 sub. 16, dal raffronto dello stato di fatto con la documentazione reperita (progetti e planimetria catastale), si sono rilevate le seguenti difformità: diversa altezza interna, pari a h. 232 cm. rilevati in luogo di h. 250 cm. come da titolo edilizio. Si dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia (da concertare con l'U.T. comunale, vista la minor altezza rilevata di tutto il p.t. del fabbricato). L'altezza riportata sulla planimetria catastale dell'autorimessa pari a h. 230 cm. risulta pressoché corretta.

7.3.2 Accertamento di conformità Catastale

Le schede catastali identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari in oggetto nello stato di fatto attuale, con precisazione che anche il locale sottotetto di cui sopra, nonostante l'irregolarità edilizia, è rappresentato tra altro con indicazione delle altezze difformi da quelle rilevate. Per quanto accertato, si dovrà provvedere alla rettifica delle planimetrie con costi ricompresi al punto sopra.

7.3.3 Intestazione

Dalle attuali risultanze catastali i beni oggetto di pignoramento facenti parte del presente Lotto 1, risultano intestati al debitore esecutato per il diritto di proprietà della quota intera.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

zona semi-periferica situata a est del centro città, localizzata nei pressi del cimitero comunale e dell'Agenzia delle Dogane, delimitata a nord da viale Campari. Il tessuto ad alta densità abitativa è contraddistinto da un edificio di tipologia multipiano realizzata negli anni sessanta/settanta del 1900 con frammistione di edifici a destinazione diversa. Nei pressi (viale Campari) sono presenti diversi esercizi commerciali, tra cui supermercato e farmacia; i pubblici uffici sono localizzati nel centro città a circa 1,5 km.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe:

zone connotate come quella precedentemente descritta, caratterizzate dalla presenza del cimitero monumentale e dall'orto botanico, oltreché da stabili condominiali di più recente edificazione. Destinazione principale, abitativa; traffico sostenuto e presenza di parcheggi pubblici. In zona, scuole pubbliche dell'infanzia, primo e secondo grado; collegamenti con il resto della città, stazione ferroviaria, et. con fermata autobus su viale Campari.

8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Appartamento uso abitativo posto a piano secondo in palazzina di tre piani fuori terra oltre l'interrato (collegati da vano scala condominiale dotato di ascensore sino a p. 2°), facente parte di complesso residenziale denominato [REDACTED] composto da soggiorno/pranzo, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio, doppi servizi, due camere e tre balconi; annesso locale sottotetto non praticabile, soprastante l'appartamento, oltre cantina e box auto posti a piano seminterrato del medesimo complesso. Per sottotetto non praticabile si intende "vano non utilizzabile e accessibile al massimo per raggiungere la copertura", con precisazione che detto locale viene impropriamente utilizzato come accessorio all'appartamento, oltre ad essere irregolare in quanto realizzato in difformità dai titoli edilizi, come sopra descritti. Per altro detto locale è raggiungibile unicamente dal vano scala

condominiale realizzato, nel tratto tra p. 2° e p. 3° sottotetto, in difformità dal titolo edilizio (non presente). Il box è accessibile tramite spazi e aree comuni condominiali. Competono a dette unità immobiliari, le seguenti quote di comproprietà: in ragione di 57,341 millesimi per l'appartamento con annesso locale sottotetto e cantina; in ragione di 4,879 millesimi per l'autorimessa; il tutto sulle parti ed enti comuni dell'intero complesso e in particolare sui mappali 1556/1 - 1556/2 - 1156/3 (beni comuni non censibili). Accesso pedonale dal civico n. 11 e accesso carraio dal n. 9 della via Ciapessoni.

Completano i beni pignorati del presente Lotto 1, vano autorimessa posta a piano terra del complesso denominato "Condominio Fellea" con accesso dalla via Ciapessoni n. 4 e 4A.

Il tutto sito nel Comune di Pavia (PV) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- sez. B Foglio **18**; Particella **1556 sub. 11**; zona cens. 2; Cat. A/2; Cl. 2; 6 vani; sup. catastale tot. 127 m²; R.C. Euro 852,15; via Ciapessoni Pietro snc, piano: S1-2-3;
- sez. B Foglio **18**; Particella **1556 sub. 46**; zona cens. 2; Cat. C/6; Cl. 3; 18 m²; sup. catastale tot. 20 m²; RC Euro 103,19; via Ciapessoni Pietro snc, piano: S1.
- sez. B Foglio **18**; Particella **1777 sub. 16**; zona cens. 2; Cat. C/6; Cl. 3; 13 m²; sup. catastale tot. 13 m²; RC Euro 74,52; via Ciapessoni Pietro n. 4, piano: T.

Coerenze da nord in senso orario u.i. p.lla 1556 (da titolo provenienza):

- dell'appartamento con annesso locale sottotetto: cortile comune, vano scala e mappale 1556/10, mappale 1556/6 sui restanti lati;
- della cantina: parti comuni, parti comuni e vano scala, mappale 1556/1, cantina al mappale 1556/10;
- dell'autorimessa: parti comuni, mappale 1556/47, mappale 1556/1, mappale 1556/45.

Coerenze dell'autorimessa sub. 16 p.lla 1777 (da titolo provenienza):

a nord autorimessa n. 15, a est cantina n. 23, da altri lati parti comuni.

La tabella di seguito è riferita alle verifiche di massima effettuate durante il sopralluogo:

piano	Destinazione	Sup. pavimento m ²	Esposizione	Condizioni
2	ABITAZIONE			buone
	soggiorno	23,50	nord	“
	cucina	15,50	nord, ovest	“
	disimpegno	5,00	--	“
	ripostiglio	2,00	--	“
	bagno	4,40	ovest	“
	camera	15,40	sud	“
	bagno	7,00	sud	“
	camera	12,30	sud	“
	balconi	22,50	nord, ovest, sud	“
T	ACCESSORI			ordinarie
3	locale sottotetto	67,00	--	“
S1	cantina	5,00	--	“
	box auto (1556 sub. 46)	18,00		“
T	box auto (1777 sub. 16)	13,00		

Altezza interna appartamento h. 270 cm. circa; p. S1 h. 245 cm. circa.

- Sup. lorda appartamento piano secondo (escluso balconi): circa mq. 100,00
- Sup. lorda cantina: circa mq. 6,00
- Sup. commerciale appartamento p. 2°: circa mq. 109,00
- Sup. commerciale (catastale) autorimessa sub. 46 mq. 18,00
- Sup. commerciale (catastale) autorimessa sub. 16 mq. 13,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i parametri dettati dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 s.m.i. e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra cui: l'ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità.

ACCESSORI/PERTINENZE (catastalmente distinti): *box auto*.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

L'appartamento risulta in buono stato di manutenzione e gli ambienti presentano un discreto livello di finiture compatibilmente con l'uso e la vetustà del fabbricato.

Caratteristiche edilizie fabbricato condominiale

<i>Copertura:</i>	a falde con solaio in latero-cemento e manto di copertura in tegole di laterizio; canali e pluviali in rame.
<i>Fondazioni:</i>	calcestruzzo semplice e/o armato (c.a.).
<i>Solai:</i>	tradizionali in latero-cemento; solaio p.S1 in lastre prefabbricate tipo "predalle".
<i>Strutture verticali:</i>	in c.a. con tamponamenti in laterizio/murature portanti.
<i>Facciate:</i>	con rivestimento in mattoni a vista, sfondati balconi intonacati e tinteggiati, fasce marcapiano intonacate tinteggiate.
<i>Scala condominiale:</i>	ingresso scala B con portoncino in alluminio e vetro; pavimento in pietra levigata; rampe scale in cls/muratura, con gradini rivestiti in pietra levigata, corrimano in ferro e legno.
<i>Ascensore:</i>	presente e funzionante sino a p. secondo.
<i>Accesso residence:</i>	cancelletto pedonale e adiacente cancello scorrevole carraio automatizzato; pulsantiera citofonica.
<i>Recinzione complesso:</i>	muretto in cls con copertina in pietra e soprastante cancellata in ferro verniciato.

Caratteristiche edilizie appartamento

<i>Portoncino d'ingresso:</i>	porta blindata con pannellatura in legno.
<i>Infissi esterni:</i>	finestre e portebalcone con serramento in legno verniciato bianco e vetro-camera, persiane in legno verniciato verde.

<i>Porte interne:</i>	a battente in legno verniciato bianco, complete di coprifili, ferramenta, et.
<i>Pavimenti interni:</i>	ceramica/gres e parquet per camere; zoccolino battiscopa.
<i>Rivestimenti interni:</i>	bagni con piastrelle in ceramica vari formati e colori; cucina.
<i>Balconi:</i>	pavimentazione in ceramica/gres antigeliva; parapetti con ringhiera in ferro verniciato.
<i>Plafoni:</i>	intonacati a civile e tinteggiati.
<i>Murature interne:</i>	in laterizio, intonacate a civile e tinteggiate (ove non rivestite).

Caratteristiche edilizie accessori

<i>Cantina:</i>	porta in ferro verniciato con sopra luce in vetro; pavimento in cemento liscio; pareti intonacate a civile; punto luce a parete.
<i>Autorimessa sub. 46:</i>	portone basculante in lamiera verniciata; pavimento in cemento liscio; pareti intonacate; plafone in lastre "predalle"; finestra in ferro e vetro con inferriate esterne; punto luce a parete.
<i>Autorimessa sub. 16:</i>	portone basculante in lamiera verniciata; pavimento in cemento liscio; pareti intonacate; plafone in latero-cemento; punto luce a parete; passaggio di tubazioni condominiali.

Caratteristiche impianti appartamento

<i>Termico:</i>	impianto autonomo con caldaia a gas posta in nicchia sul balcone lato soggiorno/cucina; termosifoni in ghisa; <i>alimentazione:</i> gas metano, anche per usi domestici - <i>acqua calda:</i> da impianto.
<i>Elettrico:</i>	impianto ordinario sottotraccia - <i>tensione di rete:</i> 220 V; ogni locale ha dotazione standard di punti luce, prese e interruttori; <i>impianto tv:</i> antenna centralizzata; <i>impianto citofonico</i> funzionante.

Idrico: impianto sottotraccia - *rete di distribuzione*: tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati*: due bagni con lavabo, vasca e/o doccia, vaso e bidè; attacchi lavatrice e mobile lavabo.

Impianto clima: predisposizione attacchi con unità esterna posta sotto la caldaia e unità interne.

Si fa espressa riserva sulla conformità normativa di tutti gli impianti.

STIMA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo basata essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia); rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene. Si precisa che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

Dato atto che i beni pignorati oggetto del presente Lotto 1 (con esclusione del box alla P.lla 1777 sub. 16) sono oggetto di provvedimento del Tribunale di Pavia, non trascritto, di assegnazione della casa coniugale alla ex moglie del debitore, come sopra meglio precisato, si è provveduto a quantificare un valore in caso di opponibilità alla procedura nel novennio a far data dall'omologazione (decurtazione del 20%) e un valore base d'asta in caso di non opponibilità (nessuna decurtazione).

9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate: servizi catastali e ispezioni ipotecarie; archivio storico di Pavia e U.T. comunale; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari; F.I.A.I.P. Pavia; altre fonti: operatori immobiliari della zona.

9.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore a mq.	Valore access.	Valore Totale
Appartamento a piano secondo di tre locali e doppi servizi, con annessa cantina; locale sottotetto non valutato	m ² 109,00	a corpo	---	€ 169.000,00
Box singolo a piano S1 (p.lla 1556 sub. 46)	m ² 18,00	a corpo		€ 11.000,00
Box singolo a piano T (p.lla 1777 sub. 16)	m ² 13,00	a corpo		€ 8.000,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1: € 188.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione di valore del 15% per incentivo acquisto all'asta, per assenza garanzie

per vizi e difetti, per eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita e

per eventuale smaltimento di beni mobili: **€ 28.200,00**

Eventuale riduzione di valore del 20% (escluso box p.lla 177 sub. 16) in

caso di opponibilità del provvedimento di assegnazione casa coniugale: **€ 36.000,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **nessuna**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale: **€ 6.500,00**

9.5 PREZZO BASE D'ASTA (con provvedimento NON OPPONIBILE)

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 153.300,00**

9.6 PREZZO BASE D'ASTA (con provvedimento OPPONIBILE)

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 117.300,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 21/01/2025

il C.T.U.

Arch. Fabio Malandra

Allegati:

1. Perizia privacy.
2. Atto provenienza p.lla 1556 subb. 11 e 46.
3. Atto provenienza p.lla 1777 sub. 16.
4. Verbale Separazione con omologa.
5. Ispezioni ipotecarie.
6. Visure Catastali.
7. Estratto di mappa.
8. Planimetrie catastali + elaborato pln.
9. Pratiche edilizie reperite.
10. Stralcio P.G.T. e Norme.
11. Fotografie.
12. Valori immobiliari OMI e Borsino Imm.