

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Procedura n° 199/2024 R.G.ES.

Esecuzione Immobiliare promossa da:



Contro



**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Elena CUNATI**

Oggetto: Esecuzione Immobiliare

## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Geom. Paolo Angelo Civardi  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3069  
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 435  
Studio in Pavia Viale Venezia n° 2F  
Tel. 03821754376 – Fax. 03821755038 – E-mail: paoloangelocivardi@libero.it

**Data udienza 30/10/2024**

Giudice Dott.ssa Maria Elena Cunati  
C.T.U. Geom. Paolo Angelo Civardi



## SOMMARIO PERITALE

### 1 \_ I beni di cui all'atto di pignoramento Pag. 06

Quota di 1/1 - Comune di Palestro (PV) Vicolo Tripoli:  
Catasto Fabbricati – Foglio 14, part. 1028 – sub. 6  
Catasto Fabbricati - Foglio 14, part. 1028 – sub. 9

### 2 \_ Identificazione dei beni oggetto di vendita Pag. 06

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un edificio a destinazione residenziale, un locale cantina ed un locale box posti al piano terra, il tutto sito in Comune di Palestro Vicolo Tripoli snc.

### 3 \_ Dati catastali attuali Pag. 06

Catasto Fabbricati  
Foglio 14 particella 1028 subalterno 6 categoria A/2 (Appartamento e cantina)  
Foglio 14 particella 1028 subalterno 9 categoria C/6 (Box)

### 4 \_ Descrizione sommaria dei beni Pag. 08

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima si identificano in un appartamento di piano secondo costituito da ingresso-soggiorno, cucina, bagno di servizio, disimpegno notte, tre camere, bagno padronale, un terrazzo e due balconi, oltre a un locale cantina e un box di pertinenza al piano terra.

### 5 \_ Stato di possesso Pag. 09

I beni esecutati risultano intestati, al Catasto Fabbricati del Comune di Palestro, in capo al [REDACTED] r la quota di 1/1 di piena proprietà e giuridicamente liberi alla vendita in quanto, all'atto del sopralluogo, risultavano disabitati/abbandonati.

### 6 \_ Provenienza dei beni Pag. 09

[REDACTED]  
[REDACTED] registrato a Varese il 14/07/2020 al n. 17396 Serie 1T, trascritto a Vigevano in data 14/07/2020 nn. 4476/3159 di formalità.

### 7 \_ Precedenti proprietari nel ventennio Pag. 09



### Precedenti proprietari dal 12\_07\_2019 al 30\_06\_2020

[redacted] na proprietà  
per 1/1

in forza di decreto di trasferimento eme [redacted]  
[redacted] strato a Pavia il 26/07/2019 al n. 3058 \_ Trascritto a Vigevano il

### Precedenti proprietari dal 16 10 2009 all'11 07 2019

[redacted]  
in forza di compravendita a rogito d [redacted]  
[redacted] critto a Vigevano il 19/10/2009 ai nn. 10617/6593

[redacted] al 25\_05\_2007 al 15\_10\_2009  
[redacted] na proprietà per 1/1  
in forza di compravendita a rogito [redacted]

[redacted] critto a Vigevano il 26/05/2007 ai nn. 6951/4114

### Precedenti proprietari del sedime di terreno particella 408 dal ventennale al 24\_05\_2007

[redacted]  
o di donazione a rogito d [redacted]  
[redacted] Trascritto a Vigevano il 24/09/1990 ai nn. 6441/4703

### Precedenti proprietari del sedime di terreno particella 453 dal ventennale al 24\_05\_2007

- Per la piena proprietà di 1/2 in forza di denuncia di successione in morte [redacted]  
[redacted] Trascritta a Vigevano il 23/02/2005 ai nn.  
1686/1118
- Per la piena proprietà di 1/2 in forza di denuncia di successione in m [redacted]  
[redacted] Trascritta a Vigevano il 01/12/1997 ai nn. 9135/6429

8\_ Vincoli giuridici

Pag. 10

### 8.2 Vincoli da cancellarsi a spese e cura della procedura

Ipoteca volontaria a favore [redacted] hno 2020

Atto di pignoramento immobili a favore d [redacted] p 2024

### 8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale

#### 8.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia.

Se si escludono due minimi tratti di tavolati non realizzati nelle zone ingresso e disimpegno notte dell'appartamento, che non incidono in alcun modo sulla regolarità edilizio-urbanistica, i beni immobili eseguiti **sono conformi** ai titoli abilitativi edilizi depositati presso il Comune di Palestro.

#### 8.3.2 Accertamento conformità catastale.

Appartamento e cantina \_ La planimetria catastale corrisponde agli elaborati grafici progettuali depositati e allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Autorimessa \_ La planimetria catastale corrisponde agli elaborati grafici progettuali depositati e allo stato di fatto dell'unità immobiliare.



9) Altre informazioni per l'acquirente \_\_\_\_\_ Pag. 13

L'appartamento oggetto di pignoramento è composto da cinque locali abitativi ed accessori, distribuito su un unico livello, in un stato manutentivo discreto e con ambienti incompleti nelle finiture (serramenti interni, porta d'ingresso e persiane esterne, sanitari e rubinetterie, zoccolini, ecc...) e nell'impiantistica (assenza caldaia, sola predisposizione impianto climatizzato, impianto elettrico parzialmente realizzato, ecc..), necessitanti di una adeguata opera di pulizia.

10) Descrizione degli immobili \_\_\_\_\_ Pag. 14

11) Superfici nette, lorde e commerciali \_\_\_\_\_ Pag. 16

| <b>Destinazione</b>                               | <b>Superfici commerciali (mq.)</b> |
|---|------------------------------------|
| Appartamento e cantina in Palestro Vicolo Tripoli | <b>mq. 118,95</b>                  |
| Box in Palestro Vicolo Tripoli                    | <b>A corpo</b>                     |

12) Valutazione dei beni – Criteri di stima, fonti di informazione e considerazioni \_\_\_\_\_ Pag. 18

13) Valutazione dei beni \_\_\_\_\_ Pag. 20

**Quota intera di appartamento di civile abitazione posto al piano secondo (P2) di uno stabile a destinazione residenziale ed annessi una cantina e un box al piano terra, posti nel Comune di Palestro (PV) Vicolo Tripoli snc**

Valore della quota intera dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese  
Euro 99.000,00 – 15.000,00 = **Euro 84.000,00**

14) Allegati \_\_\_\_\_ Pag. 21



## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Paolo Angelo Civardi con studio in Pavia Viale Venezia n. 2F iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3069 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 435, è stato nominato, in data 07/06/2024, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in oggetto dall'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Maria Elena Cunati, ha prestato il giuramento di rito, accettando l'incarico e prendendo atto del quesito peritale, in data 14/06/2024.

Successivamente il CTU:

- eseguiva tutti gli accertamenti indispensabili al corretto inquadramento del bene oggetto di vertenza acquisendo visure catastali, estratto di mappa, copia delle planimetrie catastali ed effettuando le necessarie ispezioni ipotecarie;
- alle ore 10,00 del giorno 13/09/2024 eseguiva accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palestro per prendere visione e prelevare copia della documentazione tecnica inerente gli immobili oggetto di esecuzione;
- alle ore 11,00 del giorno 13/09/2024 dava inizio alle operazioni peritali eseguendo i rilievi fotografici e le misurazioni di rito. Le operazioni chiudevano alle ore 13,00.



## **BENI IMMOBILI IN PALESTRO \_ Vicolo Tripoli snc**

### **Descrizione degli immobili oggetto di vendita**

#### **1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

“... omissis ... io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'ufficio presso il Tribunale di Pavia

[REDACTED] r la quota a lui spettante, dei quali la parte creditrice mi ha fornito,

sottoscrivendola la descrizione:

- Appartamento di civile abitazione al piano secondo sito in Comune di Palestro Vicolo Tripoli snc, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegni, tre camere, due bagni, due balconi ed un terrazzo; confinante con vano scala e pianerottolo comuni di cui al sub. 1, appartamento di cui al sub. 5, prospetto su cortile comune di cui al su. 1 e prospetto su Vicolo Tripoli
- Pertinenziale vano ad uso cantina al piano terreno; confinante con corridoio comune di cui al sub. 1 e cantina di cui al sub. 2
- Pertinenziale autorimessa al piano terreno; confinante con corridoio comune di cui al sub. 1, autorimessa di cui al sub. 10, cortile comune di cui al sub. 1 ed autorimessa di cui al sub. 8. Dette unità immobiliari risultano censite nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 14; con i seguenti mappali:
  - mappale 1028 sub. 6; Vicolo Tripoli snc; piani T-2; cat. A/2; cl. 1; vani 7; R.C. Euro 524,20;
  - mappale 1028 sub. 9; Vicolo Tripoli snc; piano T; cat. C/6; cl. 2; mq. 18; R.C. Euro 47,41”.

#### **2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

I beni oggetto di vendita si identificano in un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un edificio a destinazione residenziale, un locale cantina ed un locale box posti al piano terra, il tutto sito in Comune di Palestro Vicolo Tripoli snc.

#### **3 – DATI CATASTALI ATTUALI**



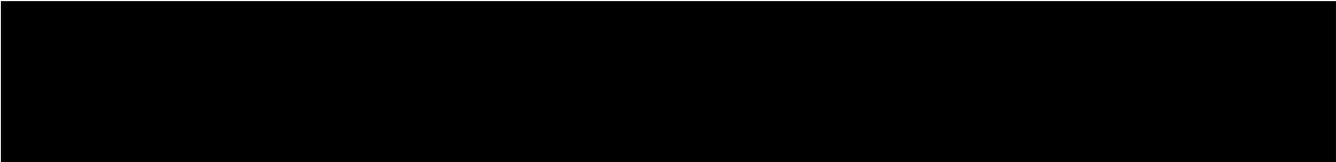
I beni oggetto di pignoramento sono censiti come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Palestro

**Appartamento e cantina**

Foglio 14 particella 1028 subalterno 6 categoria A/2 classe 1 consistenza vani 7,0 sup. catastale mq. 115 rendita euro 524,20 Vicolo Tripoli n. snc piano T-2



**Coerenze**

**Appartamento**

A settentrione, a linea spezzata, unità immobiliare di altra proprietà di cui alla particella 1028 sub. 5 del foglio 14 di CEU, vano scala comune di cui alla particella 1028 sub. 1 del foglio 14 di CEU, unità immobiliare di altra proprietà di cui alla particella 1028 sub. 5 del foglio 14 di CEU e, a salto rientrante, affaccio su cortile comune di cui alla particella 1028 sub. 1 del foglio 14 di CEU.

A levante affaccio sulla strada pubblica Vicolo Tripolo

A mezzogiorno e ponente affaccio cortile comune di cui alla particella 1028 sub. 1 del fg. 14 CEU.

**Cantina**

A settentrione cortile comune di cui alla particella 1028 sub. 1 del fg. 14 CEU.

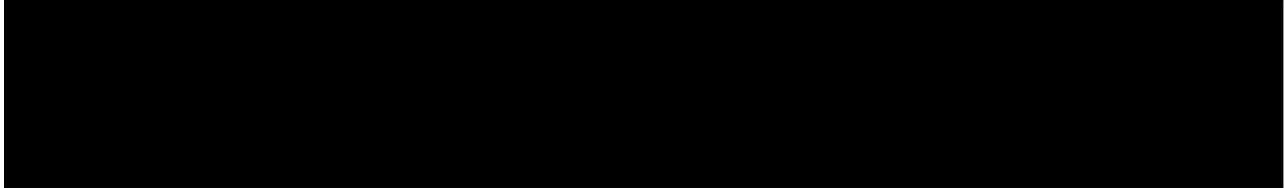
A levante cantina di altra proprietà di cui alla particella 1028 sub. 2 del foglio 14 di CEU

A mezzogiorno e ponente disimpegno comune di cui alla particella 1028 sub. 1 del fg. 14 CEU.

**Box**

Foglio 14 particella 1028 subalterno 9 categoria C/6 classe 2 consistenza 18 mq. sup. catastale mq. 20 rendita euro 47,41 Vicolo Tripoli n. snc piano T





### Coerenze

A settentrione disimpegno comune di cui alla particella 1028 sub. 1 del fg. 14 CEU

A levante box di altra proprietà di cui alla particella 1028 sub. 10 del fg. 14 di CEU

A mezzogiorno cortile comune di cui alla particella 1028 sub. 1 del fg. 14 CEU

A ponente box di altra proprietà di cui alla particella 1028 sub. 8 del fg. 14 di CEU.

### 4 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Palestro (PV) Vicolo Tripoli snc e sono parte di una palazzina residenziale a tre piani fuori terra (PT\_1°\_2°), occupati da pertinenze (autorimesse e cantine) il piano terreno e da appartamenti i due piani superiori.

L'appartamento di piano secondo è costituito da un'ingresso disimpegnante il vano soggiorno, la cucina e il bagno di servizio, un disimpegno notte, tre camere, il bagno padronale e due ampi balconi ed un terrazzo.

Altezza dei locali, da piano pavimento ad intradosso solaio: ml. 2,70

Dal Vicolo Tripoli, attraversando una piccola area comune non recintata, si accede direttamente all'atrio comune che disimpegna i corridoi cantine ed boxies, il vano scala ed il vano ascensore di collegamento ai piani primo e secondo.

La cantina e il box si sviluppano in due distinti e singoli vani a forma regolare.

Il locale box risulta occupato da un'autovettura di non specificata proprietà.

Altezza dei locali, da piano pavimento ad intradosso solaio: ml. 2,40

L'intero stabile è completato da un'area cortilizia inghiajata, circostante i lati nord, sud e ovest del fabbricato, non recintata.

**N.B. All'atto del sopralluogo l'immobile risultava liberamente accessibile dall'esterno, abbandonato, a prima vista mai abitato/occupato in quanto mancante di opere di finitura ed impiantistica.**



## 5 – STATO DI POSSESSO

I beni esecutati risultano intestati, al Catasto Fabbricati del Comune di Palestro, in capo al [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà e **giuridicamente liberi alla vendita** in quanto, all'atto del sopralluogo, disabitati/abbandonati.

## 6 – PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] registrato a Varese il 14/07/2020 al n. 17396 Serie 1T, trascritto a Vigevano in data 14/07/2020 nn. 4476/3159 di formalità  
Immobili compravenduti: Foglio 14 particella 1028 sub. 6 e sub. 9

## 7 – PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

7.1 [REDACTED]  
[REDACTED] Piena  
proprietà per 1/1  
in forza di decreto di trasferimento emesso da [REDACTED]  
[REDACTED] \_ Registrato a Pavia il 26/07/2019 al n. 3058 \_ Trascritto a  
Vigevano il 15/07/2019 ai nn. 6277/4451

7.2 [REDACTED]  
[REDACTED] ena proprietà  
per 1/1  
in forza di compravendita a rogito [REDACTED]  
[REDACTED] trascritto a Vigevano il 19/10/2009 ai nn. 10617/6593

7.3 Precedenti proprietari del sedime di terreno particelle 408 e 453 dal 25\_05\_2007 al  
15\_10\_2009  
[REDACTED] Piena proprietà per  
1/1



in forza di compravendita a r

scritto a Vigevano il 26/05/2007 al nn. 6951/4114

7.4

ena proprietà per 1/2

donazione a r

Trascritto a Vigevano il 24/09/1990 ai nn. 6441/4703

7.5 Precedenti proprietari del sedime di terreno particella 453 dal ventennale al 24\_05\_2007

5Q

- Per la piena proprietà di 1/2 in forza di denuncia di successione in morte di  
Trascritta a Vigevano il  
23/02/2005 ai nn. 1686/1118
- 1/2 in forza di denuncia di successione in morte di  
Trascritta a Vigevano il  
01/12/1997 ai nn. 9135/6429

## 8 – VINCOLI GIURIDICI

### 8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- 8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: **nessuna**
- 8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: **nessuna**
- 8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione  
della casa al Coniuge: **nessuna**
- 8.1.4 Servitù: **nessuna**

### 8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni contro, interessanti il signor De Santo Jonathan, esecutato per la quota di 1/1

#### 8.2.1 Iscrizioni Contro

8.2.1A Nota del 14/07/2020 Reg. Part. 597 Reg. Gen. 4477

Ipoteca volontaria \_ Concessione a garanzia di mutuo fondiario





Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Palestro (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 14 Particella 1028 sub. 6 cat. A/2 vani 7 Vicolo Tripoli PT-2

Immobile n. 2

Comune di Palestro (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 14 Particella 1028 sub. 6 cat. C/6 mq. 18 Vicolo Tripoli PT



## 8.2.2 Trascrizioni Contro

8.2.2A *Nota del 22/05/2024 Reg. Part. 3651 Reg. Gen. 4763*

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili



Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Palestro (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 14 Particella 1028 sub. 6 cat. A/2 vani 7 Vicolo Tripoli snc PT-2

Immobile n. 2

Comune di Palestro (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 14 Particella 1028 sub. 6 cat. C/6 mq. 18 Vicolo Tripoli snc PT



A favore

### 8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale

#### 8.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia.

A seguito della richiesta scritta di poter acquisire gli atti comunali inerenti le unità per cui è relazione, il sottoscritto CTU eseguiva in data 13/09/2024 accesso all'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palestro. Dalle ricerche effettuate risulta che l'edificio del quale sono parte i beni immobili eseguiti è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività D.I.A. del 09/08/2007 Prot. n. 2305 P.E. 52/07 per la realizzazione di palazzina residenziale di n. 5 alloggi con relativi servizi e [REDACTED]
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A. del 07/01/2020 Prot. n. 22 P.E. 01/20 per la realizzazione di opere di completamento, inte [REDACTED]

Risulta altresì depositata al SUE Dichiarazione di Fine Lavori in data 15/01/2021 Prot. n. 78 P.E. 01/20 nella quale veniva comunicato l'avvenuto termine delle lavorazioni alla data dell'11/01/2021.

Se si escludono due minimi tratti di tavolati non realizzati nelle zone ingresso e disimpegno notte dell'appartamento, che non incidono in alcun modo sulla regolarità edilizio-urbanistica, i beni immobili eseguiti **sono conformi** ai titoli abilitativi edilizi depositati presso il Comune di Palestro.

#### 8.3.2 Accertamento conformità catastale.

**Appartamento e cantina** \_ C.F. Foglio 14 Particella 1028 sub. 6

La planimetria catastale **corrisponde** agli elaborati grafici progettuali depositati e allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

**Autorimessa** \_ C.F. Foglio 14 Particella 1028 sub. 9



La planimetria catastale **corrisponde** agli elaborati grafici progettuali depositati e allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

## **9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'appartamento oggetto di pignoramento è composto da cinque locali abitativi ed accessori, distribuito su un unico livello, in un stato manutentivo discreto e con ambienti incompleti nelle finiture (serramenti interni, porta d'ingresso e persiane esterne, sanitari e rubinetterie, zoccolini, ecc...) e nell'impiantistica (assenza caldaia, sola predisposizione impianto climatizzato, impianto elettrico parzialmente realizzato, ecc..), necessitanti di una adeguata opera di pulizia.

Il Vicolo Tripoli è una strada a fondo chiuso, a circa 500 ml. dal centro paese, in una zona urbana a discreto traffico veicolare, con impossibilità di parcheggio ai bordi della pubblica via.

Situato all'estremo confine di ponente della provincia di Pavia, al confine con la regione Piemonte e in pieno territorio della Lomellina, il Comune di Palestro ha una superficie territoriale di 18,80 kmq, conta 1.900 abitanti circa, ospita la farmacia, due istituti bancari, le scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, ed è collegato agli altri centri urbani, al capoluogo di provincia Pavia (71 km) e alla vicina Vercelli (13 km) per mezzo di rete di strade provinciali e statali. Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico Palestro è servito da corse giornaliere di autobus sulla linea direzione Mortara e Novara (S.T.N.) e il paese è dotato di stazione ferroviaria (fermata Trenord sulla linea Pavia-Mortara-Vercelli).

### **PRESTAZIONE ENERGETICA**

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.



## 10 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Palestro (PV) Vicolo Tripoli snc e sono parte di una palazzina residenziale a tre piani fuori terra (PT\_1°\_2°), occupati da pertinenze (autorimesse e cantine) il piano terreno e da appartamenti i due piani superiori.

L'appartamento di piano secondo è costituito da un'ingresso disimpegnante il vano soggiorno, la cucina e il bagno di servizio, un disimpegno notte, tre camere, il bagno padronale e due ampi balconi ed un terrazzo.

Altezza dei locali, da piano pavimento ad intradosso solaio: ml. 2,70

Dal Vicolo Tripoli, attraversando una piccola area comune non recintata, si accede direttamente all'atrio comune che disimpegna i corridoi cantine ed boxies, il vano scala ed il vano ascensore di collegamento ai piani primo e secondo.

La cantina e il box si sviluppano in due distinti e singoli vani a forma regolare.

Il locale box risulta occupato da un'autovettura di non specificata proprietà.

Altezza dei locali, da piano pavimento ad intradosso solaio: ml. 2,40

L'intero stabile è completato da un'area cortilizia inghiaiaata, circostante i lati nord, sud e ovest del fabbricato, non recintata.

### CARATTERISTICHE EDILIZIE

#### STRUTTURA E FINITURE ESTERNE EDIFICIO

Fondazioni: Non visibili, si presume in cemento armato continue e a plinti

Strutture portanti verticali: Pilastri in c.a. e muratura di mattoni pieni e forati

Tetto: A falde inclinate con struttura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio, gronde in pendenza in legno verniciato

Facciate esterne: Intonaco civile da tinteggiare

Parti comuni: Ingresso pedonale comune pavimentato in piastrelle di marmo, scala con struttura in cemento armato, pedate ed alzate rivestite in lastre di serizzo lucido. Vano ascensore in cemento armato privo di impianto di sollevamento

Sedime esterno: Area esterna circostante l'edificio inghiaiaata e non recintata; area pedonale d'ingresso al fabbricato pavimentato con piastrelle in



ceramica per esterni.

## FINITURE INTERNE IMMOBILE

### ABITAZIONE

Pavimenti: Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm. 30 x 60, posa regolare.

Intonaci: Tutti i locali, ove non rivestiti, hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; i bagni hanno pareti e soffitti intonacati al civile.

Rivestimenti: Il bagno padronale presenta pareti rivestite sino ad un'altezza di ml. 2,00 con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 12 x 33, il bagno di servizio presenta pareti rivestite sino ad un'altezza di ml. 2,00 con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 30 x 60 e greca decorativa superiore; parete attrezzata cucina rivestita sino ad un'altezza di ml. 1,60 con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 12 x 33.

Infissi interni: Mancanti, compresa la porta d'ingresso

Infissi esterni: I serramenti di finestre e porte finestre sono in legno naturale verniciato, completi di doppi vetri e maniglie di chiusura, privi di persiane esterne.

Soglie e davanzali: in lastre di marmo serizzo spessore cm. 3.

Balconi e terrazzo: Soletta in cemento armato, pavimentazione in piastrelle di ceramica per esterni, parapetti in ringhiera di ferro verniciato (mancante nel balcone 1).

### CARATTERISTICHE IMPIANTI

**N.B. Come già descritto, tutti gli impianti in essere risultano incompleti e quindi privi di conformità**

Impianto elettrico: Impianto non visibile probabilmente del tipo sottotraccia con cavi elettrici in tubi di PVC, apparecchi di comando da incasso, interruttori, prese elettriche e placche in pvc bianco.

Impianto idrosanitario: Impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato Mannesmann con allacciamento alla rete idrica comunale.

Apparecchi idrosanitari: Sono presenti solo i seguenti sanitari: nel bagno padronale il piatto doccia di ceramica bianca, nel bagno di servizio la vasca lunga in



vetroresina rivestita in piastrelle.

Impianto di riscaldamento: Presumibilmente impianto combinato (produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento) del tipo autonomo a gas metano, privo della caldaia murale e dei corpi scaldanti.

E' in essere la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento.

### **Cantina**

Pavimento in battuto di cemento, soffitto in lastre di c.a.p. a vista, pareti divisorie in blocchi di cemento prefabbricato, portina d'ingresso del tipo a battente cieca fodrinata completa di ferramenta, con chiavi e maniglia in pvc, impianto elettrico inesistente.

### **Autorimessa**

Pavimento in battuto di cemento, soffitto in lastre di c.a.p. a vista, pareti divisorie in blocchi di cemento prefabbricato, portina di accesso al corridoio comune del tipo REI a battente cieca fodrinata, mancante di porta carraia e impianto elettrico.

## **11 – SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI**

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- **Vani principali e accessori diretti**

La superficie commerciale è calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con altre unità immobiliari).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm , mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

I collegamenti verticali interni sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini etc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939 mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**



Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare la superficie è misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

- **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è così misurata:

i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

### **Superficie omogeneizzata**

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

#### Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

#### Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

- **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



## Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti

| Destinazione       | Piano | Sup. netta pavimento (mq.) | Sup. lorda (mq.) | Coeff. Riduzione | Sup. commerciale (mq.) | Esposizione | Condizioni |
|--------------------|-------|----------------------------|------------------|------------------|------------------------|-------------|------------|
| Ingresso-Soggiorno | P2    | 29,04                      | 34,02            | 100%             | 34,02                  | Est- Sud    | Discrete   |
| Cucina             | P2    | 10,33                      | 12,57            | 100%             | 12,57                  | Est         | Discrete   |
| Bagno di servizio  | P2    | 4,43                       | 5,75             | 100%             | 5,75                   | Est         | Discrete   |
| Disimpegno notte   | P2    | 5,95                       | 6,57             | 100%             | 6,57                   | Cieco       | Discrete   |
| Camera             | P2    | 9,81                       | 11,51            | 100%             | 11,51                  | Sud         | Discrete   |
| Bagno padronale    | P2    | 5,25                       | 6,40             | 100%             | 6,40                   | Ovest       | Discrete   |
| Camera             | P2    | 14,62                      | 18,45            | 100%             | 18,45                  | Ovest       | Discrete   |
| Camera             | P2    | 9,01                       | 11,11            | 100%             | 11,11                  | Ovest       | Discrete   |
| Balcone 1          | P2    | /                          | 12,42            | 30%              | 3,73                   | Sud         | Discrete   |
| Balcone 2          | P2    | /                          | 12,26            | 30%              | 3,68                   | Ovest       | Discrete   |
| Terrazzo           | P2    | /                          | 11,34            | 30%              | 3,40                   | Est         | Discrete   |
| Cantina            | PT    | 5,76                       | 7,04             | 25%              | 1,76                   | Cieco       | Discrete   |
| Box                | PT    | 18,97                      | 20,39            | /                | A corpo                | Cieco       | Discrete   |

## Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

| Destinazione        | Piano | Sup. netta Pavimento (mq.) | Superficie lorda (mq.) | Superficie commerciale (mq.) |
|---------------------|-------|----------------------------|------------------------|------------------------------|
| <b>Appartamento</b> | P2    | 88,44                      | 142,40                 | 117,19                       |
| <b>Cantina</b>      | PT    | 5,76                       | 7,04                   | 1,76                         |
| <b>Autorimessa</b>  | PT    | 18,97                      | 20,39                  | A corpo                      |
|                     |       |                            | <b>Totale</b>          | <b>118,95</b>                |

## 12 - VALUTAZIONE DEI BENI - CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in **un unico lotto**.

### criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

### Fonti di informazione



Ufficio del Territorio Agenzia di Pavia (Banca dati delle quotazioni immobiliari), Borsino immobiliare (Scenario immobiliare Pavese 2023/2024 F.I.M.A.A. Pavia), Agenzie Immobiliari online (Immobiliare.it) e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

## **Considerazioni**

### **Appartamento e cantine**

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia di "Abitazioni di tipo civile" presenti con uno stato conservativo 'ottimo', più frequenti nella zona (Centrale), sono compresi tra un minimo di 910,00 euro/mq. e un massimo di 1.100,00 euro/mq.. I valori immobiliari esposti dal Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Pavia per appartamenti nuovo/ristrutturato si attestano tra un minimo di euro 850,00 euro/mq. e un massimo di 1.000,00 euro/mq..

Valutata l'epoca di costruzione (fine lavori dichiarata 15/01/2021), la consistenza e la distribuzione degli ambienti, per la stima finale del bene eseguito si prende a base di partenza il valore minimo OMI dell'Agenzia delle Entrate, applicando poi allo stesso un coefficiente di riduzione pari a 0,84 che consideri lo stato manutentivo dell'immobile e le lavorazioni necessarie al completamento delle finiture e degli impianti; il valore da utilizzarsi per la valutazione del bene eseguito si attesta a 765,00 euro/mq..

### **Autorimessa**

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia di "box" presenti con più frequenza nella zona, sono compresi tra un minimo di 510,00 euro/mq. e un massimo di 610,00 euro/mq. I valori immobiliari esposti dal Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Pavia per autorimesse nuovo/ristrutturato si attestano a euro 5.000,00 (a singola autorimessa).

Considerata l'impossibilità del parcheggio sul suolo pubblico nelle aree limitrofi al bene, quantificando altresì le lavorazioni necessarie al completamento e per il corretto uso del box in esecuzione, si ritiene che il valore minimo OMI dell'Agenzia delle Entrate, diminuito di un coefficiente di riduzione pari a 0,80 ed attestato sui 410,00 euro/mq., sia il valore più significativo per la stima finale del bene.

Il prezzo finale dell'unità immobiliare, come consuetudine, viene esposto a corpo ma è in linea con le considerazioni sopraesposte.



## 13 – VALUTAZIONE DEI BENI

### UNICO LOTTO

Quota intera di appartamento di civile abitazione posto al piano secondo (P2) di uno stabile a destinazione residenziale ed annessi una cantina ed un box auto al piano terra, posti nel Comune di Palestro (PV) Vicolo Tripoli snc

| Destinazione                                       | Superficie commerciale | Valore intero (arrotondato) | Valore di diritto     | Quota proprietà |
|--|------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------|
| Appartamento e cantina<br>Fg. 14 part. 1028 sub. 6 | mq. 118,95             | Euro 91.000,00              | euro 91.000,00        | 1/1             |
| Autorimessa<br>Fg. 14 part. 1028 sub. 9            | A corpo                | Euro 8.000,00               | euro 8.000,00         | 1/1             |
|  | <b>Totale</b>          | <b>euro 99.000,00</b>       | <b>euro 99.000,00</b> |                 |

### Adeguamenti e correzioni di stima

|   |  |
|---|--|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita | <b>Euro 15.000,00</b><br>(arrotondato) |
| Oneri e sanzioni pecuniarie amministrative per sanatoria urbanistico_edilizia   | <b>nessuna</b>                         |
| Spese relative a lavori di rimessa in pristino cantine  | <b>nessuna</b>                         |
| Decurtazioni per lo stato di possesso   | <b>nessuna</b>                         |
| Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso   | <b>nessuna</b>                         |
| Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti   | <b>nessuna</b>                         |
| Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente   | <b>nessuna</b>                         |
| Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente  | <b>nessuna</b>                         |
| Spese tecniche di regolazione catastale   | <b>nessuna</b>                         |
| Spese tecniche di regolazione urbanistica_edilizia  | <b>nessuna</b>                         |
| Spese condominiali scadute e non pagate   | <b>nessuna</b>                         |

### PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 1/1

Valore della quota intera dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese  
Euro 99.000,00 – 15.000,00 (arrotondato) = **Euro 84.000,00**  
diconsieuro **Ottantaquattromila/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.



Pavia, lì 8 ottobre 2024

L'Ausiliario del Giudice  
Geom. Paolo Angelo Civardi



Allegati: Visura per soggetto \_ Agenzia del Territorio \_ Ufficio Provinciale di Pavia

Visure storiche per immobile \_ Agenzia del Territorio \_ Ufficio Provinciale di Pavia

Estratto di mappa di Catasto Terreni \_ Agenzia del Territorio \_ Ufficio Provinciale di Pavia

Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Copia planimetrie catastali

Ispezioni ipotecarie \_ Agenzia del Territorio \_ Ufficio Provinciale di Pavia \_ Servizio Pubblicità Immobiliare di Vigevano

Copia pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Palestro

Documentazione fotografica

Planimetria dei beni

Valori quotazioni immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

