TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 429/2024 R.E.
promossa da

DO VALUE SPA
Codice Fiscale 00390840239

[redacted]

XXXXXX XXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA

Perito Estimatore
Dott. Ing. Andrea CHIAISO
Via di XX Settembre n.20
16121 GENOVA

CELL: +39.328.3033532
andrea.chiaiso@gmail.com
andrea.chiaiso@ingpec.eu

Rif. Studio PVA49__429-24

-INDICE-

1 Conclusioni Definitive 3
2 Premessa – Attività Propedeutiche 6
2.1 Operazioni peritali 6
2.2 Controlli preliminari 6
3 Individuazione dei beni pignorati 7
3.1 Dati catastali 7
3.2 Accessi 7
3.3 Confini 8
3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni 8
4 Descrizione Analitica 8
4.1 Tipologia del bene 8
4.2 Altezza interna utile 8
4.3 Composizione interna 9
4.4 Caratteristiche strutturali 9
4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne 9
4.6 Impianti 10
5 Consistenza 10
6 Stato di possesso 11
7 Vincoli ed oneri giuridici 12
7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni 12
7.2 Atti di asservimento urbanistico 13
7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale 13
7.4 Altre limitazioni d'uso 13
7.5 Iscrizioni 13
7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli 13
7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie 13
7.8 Oneri per difformità catastali 14
8 Spese condominiali 14
8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile 14
8.2 Spese straordinarie e/o notizie utili per l'acquirente 14
8.3 Spese condominiali scadute 14
9 Precedenti proprietari nel ventennio 14
9.1 Attuali proprietari 14
9.2 Precedenti proprietari 14
10 Pratiche edilizie 14
10.1 Regolarità urbanistica 15
10.2 Regolarità catastale 19
11 Dotazioni condominiali 19
12 Stima dei beni 20
12.1 Criteri di stima 20
12.2 Fonti di informazione 20
12.3 Stima del valore a base d'asta. 20
12.4 Divisione in lotti 21
13 ELENCO ALLEGATI 22
14 DEPOSITO 22

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

Il bene pignorato oggetto di stima è il seguente:

ABITAZIONE : inserito in un complesso edilizio di case a schiera (part.996) indipendente ma adiacente ad altre unità immobiliari (map.995 e map.798) di due piani fuori terra con piccoli sedimi retrostanti ed antistanti. L'immobile è composto al piano terra da ingresso, soggiorno con angolo cucina, bagno, uno vano soggiorno, un ripostiglio. Al piano primo due vani e servizio. È compresa nella vendita un fabbricato accessorio separato (cantine) in identificato al map.997 – disposto su due piani fuori terra con cortile esclusivo adiacente.

Il bene è identificato al NECU come Foglio **5** Mappale **996** graffato al Mappale **997**

L'immobile è nel **Comune di PANCARANA in Via Oberdan 11-13**.

La Vendita è relativa alla quota alla piena proprietà.

L'appartamento e la cantina sono di piena proprietà dell'odierno esecutato XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx [redacted] quota di ½ in forza di atto di acquisto a rogito [redacted] acquisto fatto da XX [redacted] XXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXX.
Per la restante q [redacted] d'acquisto a rogi [redacted] acquisto fatto da [redacted] codice fiscale XX [redacted] (separazione consensuale con omologa del Tribunale di Pavia del 19.01.2012).

Entrambi gli atti citati vengono allegati al presente elaborato.

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 27.07.2025 risulta:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

[redacted]

1. Iscrizione n. 168 del 21/02/2025

A favore	Unicredit cf.12931320159
Contro	XXXXXX XXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXX per la quota di ½
Capitale	€ 90.000,00
Totale	€ 180.000,00
Durata	25 Anni

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 11/10/2012
Registro Particolare 4968 Registro Generale 6412

[redacted]

[redacted]cale XXXXXXXXXXXX

Contro	XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (X[redacted]ale XXXXXXXXX
Note	L'atto si riferisce all'acquisto da parte d[redacted]quota di ½ dalla ex moglie XXXXXXX XXXXXXX. Viene altresì stipulato l'accollo del muto contratto per l'acquisto della casa. L'atto viene allegato all'elaborato peritale.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA GARANZIA DI MUTUO
ISCRIZIONE del 21/02/2025
Registro Particolare 168 Registro Generale 1264
[redacted]

A favore	Unicredit cf.12931320159
Contro	XXXXXX XXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 proprietà XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXX non viene specificata la quota di proprietà
Capitale	€ 90.000,00
Totale	€ 180.000,00
Durata	25 Anni
NOTE	Rinnovazione dell'iscrizione in data 19-03-2005 ai nn. 2259/432. gli immobili sono ora di proprietà per l'intero di XXXXXX XXXXXX, giusto atto di compravendita presentato in data 11/10/2012 registro particolare n. 4968 registro generale n. 6412 a rogito del notaio Casella Lorenzo in data 04/10/2012 numero di repertorio 1810/1396.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
TRASCRIZIONE del 20/11/2024
Registro Particolare 6868 Registro Generale 8698
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA
Repertorio 7214 del 05/10/2024

A favore	Unicredit cf.12931320159
Contro	XXXXXX XXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXX per la quota di ½

Stato di possesso del bene: Al momento dell'accesso effettuato il giorno 15.04.2025 l'immobile era disabitato da tempo. Ho effettuato specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti di affitto attivi. La risposta è stata negativa.

Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati.

LOTTO n.1 : costituito dalla piena proprietà

- un'immobile (abitazione) inserito in un complesso edilizio di case a schiera (part.996) indipendente ma adiacente ad altre unità immobiliari (map.995 e map.798) di due piani fuori terra con piccoli sedimi retrostanti ed antistanti. L'immobile è composto al piano terra da ingresso, soggiorno con angolo cucina, bagno, uno vano soggiorno, un ripostiglio. Al piano primo due vani e servizio.

- un fabbricato accessorio separato (cantine) in identificato al map.997 – disposto su due piani fuori terra con cortile esclusivo adiacente.

Valore base d'Asta : € 57.000,00 (cinquantasette mila euro)

Si specifica che è stato utilizzato il valore minimo dell'OMI per stato di conservazione normale che è stato decrementato del -50% considerato il pessimo stato in cui versa come descritto in relazione. È stato quindi applicato un decremento del – 15 % così come indicato dall'ufficio per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta ed applicati i costi per la regolarizzazione.

ALTRO : rilevata una difformità urbanistica che è stata dettagliatamente descritta in relazione.

2 PREMESSA – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE

2.1 Operazioni peritali

In data 27.01.2025 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina formulando accettazione dell'incarico in data 29.01.2025.

In data 30.01.2025 ho effettuato accesso presso il NECU per estrarre copia della documentazione catastale aggiornata.

In data 20.03.2025 ho effettuato accesso presso Ade ricevendo riscontro negativo in data 24.03.2025

[redacted] presso il notaio Dot[redacted] re copia del titolo di p[redacted]

In data 15.04.2025 ho effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

In data 06.02.2025 e quindi in data 09.06.2025 ho effettuato accesso agli atti presso il Comune di competenza estraendo copia dei titoli autorizzativi ottenendoli solo in data 17.07.2025.

In data 27.07.2025 ho effettuato autonome ispezioni ipotecarie.

In data 26.08.2025 ho depositato l'elaborato.

2.2 Controlli preliminari

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata [redacted] Certificato Notarile redatto in data 21.11.2024 dalla Dott.[ss] Notaio in Corleone attestante le risultanze delle visure immobiliari. Lo scrivente ha comunque compiuto autonome [redacted] 27.07.2024.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che alla data di redazione del presente elaborato non risulta iscritto nessuno oltre al Creditore Procedente.

Il Creditore Procedente agisce sulla base dell'atto di pignoramento trascritto presso la conservatoria di Voghera in [redacted] bricato al [redacted] la nota di trascrizione è indicato che il pignoramen[redacted] va di € 77.992,10 oltre ad interessi e spese.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari ulteriori rispetto all'esecutato.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Dall'esame degli atti rilevo che è stata compiuta notifica del pignoramento in data 27.09.2024.

Sulla base della documentazione sopra citata è stato accertato che:

- Il [redacted] o avanzato ad istanza [redacted] fiscale [redacted] odierno esecutato per l'im[redacted]tre ad [redacted] pignorati;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 20.11.2024

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

Il compendio oggetto della presente esecuzione è costituito un'unità immobiliare di seguito descritta:

IMMOBILE n.1 (Abitazione + Cantina)
Comune di PANCARANA (Codice:G304)
Provincia di PAVIA
Catasto Fabbricati Foglio: **5** Particella: **996 + 997**
Categoria **A3** Classe **1** Consistenza **7.5** vani Rendita Catastala **€ 240,15** Sup.**196** [m^2]
Sita in : VIA OBERDAN n. 11-13 Piano T-1

Presso il NECU l'immobile risulta intestato a:

- XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXX in qualità di Proprietario di ½ in regime di separazione dei beni
- XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXX in qualità di Proprietario di ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXX XXXXXXX

Note : si precisa che l'intestazione non è corretta poiché il sig. XXXXXX XXXXXX risulta proprietario della quota dell'intero poiché risulta separato legalmente dalla moglie [redacted] eparazione consensuale con omologa del Tribunale di [redacted] ché successivo acquisto della quota di ½ dalla Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX.

3.2 Accessi

L'accesso all'immobile avviene attraverso la particella 145 del foglio 8 comune con altre unità immobiliari non oggetto di stima.

3.3 Confini

Da quanto indicato nell'atto di provenienza nonché da come raffigurato nell'estratto di mappa i confini sono i seguenti:

- Abitazione mapp.996 confina con : map.902, map.417, map.798, map.145 (sedime di accesso), map.995
- Fabbricato Cantina : confina con map.145 (sedime di accesso), map.849, map.1024, map.1028, map.1022, map.1031, map.1034, map.139, map.474, map.144.

L'atto di provenienza nonché l'estratto di mappa viene allegato al presente elaborato.

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Trattasi di un'immobile indipendente, non sono presenti pertinenze, accessori e millesi di parti comuni.

4 DESCRIZIONE ANALITICA

Il Compendio Immobiliare oggetto di stima è costituito da :

- un'immobile (abitazione) inserito in un complesso edilizio di case a schiera (part.996) indipendente ma adiacente ad altre unità immobiliari (map.995 e map.798) di due piani fuori terra con piccoli sedimi retrostanti ed antistanti. L'immobile è composto al piano terra da ingresso, soggiorno con angolo cucina, bagno, uno vano soggiorno, un ripostiglio. Al piano primo due vani e servizio.

- un fabbricato accessorio separato (cantine) in identificato al map.997 – disposto su due piani fuori terra con cortile esclusivo adiacente.

I beni sono localizzati nel Comune di PANCARANA in VIA OBERDAN n. 11-13.

Il comune di Pancarana è un comune di 314 abitanti circa, situato in provincia di Pavia. Il complesso è nel centro abitato a poca distanza sono presenti esercizi commerciali e servizi.

4.1 Tipologia del bene

IMMOBILE n.1 (Abitazione + Cantina): Abitazione di tipo Economico costituito da abitazione disposta su due piani e cantina in corpo di fabbrica separato.

4.2 Altezza interna utile

L'altezza rilevata nel corso del sopralluogo è la seguente:

- Piano Terra zona Soggiorno/Cucina : 2.65 [m]
- Piano Terra Bagno : 2.45 [m]
- Piano Terra Locale 1 : 2.75 [m]

- Piano Primo Camera n.1 2.70 [m]
- Piano Primo Camera n.1 : compresa tra 2.27 – 3.40 [m]

Corpo di Fabbrica Separato (Cantina)

- Piano Terra : compresa tra 2.00 – 2.40 [m]
- Piano Primo : non rilevata perché inaccessibile.

4.3 Composizione interna

Per quanto attiene l'appartamento (map.996), dalla porta di ingresso si accede ad un ingresso e quindi ad un ampio locale sul quale è presente l'angolo cottura. Sull'ingresso si affaccia un primo bagno e quindi un locale soggiorno dal quale si accedere alla scala che conduce al primo piano. Nel sotto-scala è presente un angusto locale ripostiglio.

Giunti al primo piano si accede ad un disimpegno sul quale affaccia una prima ampia camera da letto e quindi una seconda sulla quale affaccia un piccolo bagno di servizio.

In corpo di fabbrica separato (map.997) è presente un altro fabbricato costituito da due piani fuori terra e adibito a cantina. Al piano terra è presente un primo ampio locale (dotato di servizi) sul quale si affacciano altri due locali destinati a cantina. Dall'esterno si accede ad un altro locale legnaia e quindi ad un ripostiglio.

Il piano superiore è accessibile solo con una scala in ferro amovibile e di fatto non è praticabile.

4.4 Caratteristiche strutturali

L'edificio ove è inserita l'abitazione è stato edificato in epoca remota in muratura portante dalle condizioni non verificate. In occasione del sopralluogo condotto in data 15.04.2025 ho rilevato che il tetto risulta compromesso in quanto sono presenti vistose tracce di infiltrazioni che hanno causato l'ammaloramento dei locali posti al primo piano.

L'edificio accessorio ove è presente la cantina è stato anch'esso edificato in epoca remota in muratura portante. La copertura dell'edificio risulta anch'essa compromessa e parte del primo piano è crollato. Segnalo il tetto risulta essere costituito da tegole di amianto che in caso di rifacimento dovranno essere rimosse.

4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne

Per quanto attiene l'abitazione le pareti esterne si presentano intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione. La porta di accesso all'abitazione è in legno.

All'interno dell'appartamento le parteti dell'ingresso e della zona cucina sono rivestite di perlinato di legno, il bagno è rivestito in piastrelle in pessimo stato, il locale soggiorno è intonacato e tinteggiato in mediocre stato. Le pareti di accesso al piano primo sono rivestite con perlinato di legno. Al primo piano le camere da letto sono intonacate e tinteggiate in pessimo stato di manutenzione. Segnalo la presenza di vistose infiltrazioni dal tetto che hanno ammalorato – unitamente all'incuria ed all'abbandono generale – tutti i locali del primo piano. Il piccolo bagno di servizio è dotato di piastrelle.

Le finestre dell'immobile – ad esclusione di quella del soggiorno e della camera da letto di recente installazione – sono in legno a vetro singolo in pessimo stato.

Per quanto attiene il corpo di fabbrica accessorio ove è localizzata la cantina è possibile riferire che si presenta anch'esso in pessimo stato.

La faccia risulta intonacata e tinteggiata in pessimo stato, le pareti laterali non sono intonacate e si presentano con mattoni a vista. Anche per questo corpo di fabbrica il tetto si presenta in pessimo stato ed il primo piano è accessibile solo mediante scala metallica amovibile esterna.

Complessivamente l'appartamento ed il relativo corpo di fabbrica accessorio si presentano in pessimo stato.

4.6 Impianti

Elettrico : sottotraccia non sfilabile di epoca remota. Non è stato possibile testare il funzionamento.
Idrico : sottotraccia. Al momento del sopralluogo non è stato possibile testare il funzionamento.
Riscaldamento: nell'appartamento sono presenti radiatori ed una calderina di riscaldamento a gas con un sistema di produzione ACS elettrico. L'impianto risulta essere installato da tempo e versa in condizione generale di degrado. Non è stato possibile testare il funzionamento.

5 CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".
Misurazione

a) vani principali e accessori diretti
La "*superficie* commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare).
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 del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].
La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).
I collegamenti verticali interni sono stati 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 ecc. (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).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;
Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata 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.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare
La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:
Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.
Superficie omogeneizzata
a) 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.

b) 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.

Visto quanto sopra ottengo:

Abitazione + Cantina : superficie commerciale 196.4 [m^2] arrotondata a **196** [m^2]

6 STATO DI POSSESSO

Al momento dell'accesso effettuato il giorno 15.04.2025 l'immobile era disabitato da tempo. Ho effettuato specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti di affitto attivi. La risposta è stata negativa.

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 27.07.2025 risulta:

IP[redacted]SSIONE A GARANZIA DI MUTUO
IS[redacted]
Re[redacted]
Pu[redacted]
Re[redacted]
Do[redacted]
2. [redacted]

[redacted]31320159
Contro XXXXXX XXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXX per la quota di ½
XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXX
per la quota di ½
Capitale € 90.000,00
Totale € 180.000,00
Durata 25 Anni

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 11/10/2012
[redacted]
Repertorio 1810/1396 del 04/10/2012
A favore XXXXXX XXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) [redacted] e fiscale XXXXXXXXX
Note L'atto si riferisce all'acquisto da parte del[redacted] ella quota di ½ dalla ex moglie XXXXXXX XXXXXXX. Viene altr[redacted]o del muto contratto per l'acquisto della casa.
L'atto viene allegato all'elaborato peritale.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA GARANZIA DI MUTUO
ISCRIZIONE del 21/02/2025
Registro Parti[redacted]e 1264
Pubblico uffici[redacted]
Repertorio 53[redacted]
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 432 del 2005

A favore [redacted]
Contro [redacted]XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 proprietà
XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXX
non viene specificata la quota di proprietà
Capitale € 90.000,00
Totale € 180.000,00
Durata 25 Anni

NOTE Rinnovazione dell'iscrizione in data 19-03-2005 ai nn. 2259/432. gli immobili sono ora di proprietà per l'intero di XXXXXX XXXXXX, giusto atto di compravendita presentato in data 11/10/2012 registro particolare n. 4968 registro generale n. 6412 a rogito d[redacted] di repertorio 1810/1396.

7.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano.

7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale

Non risultano.

7.4 Altre limitazioni d'uso

Non risultano.

7.5 Iscrizioni

Non risultano.

7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 27.07.2025 risulta:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
TRASCRIZIONE del 20/11/2024
Registro Particolare 6868 Registro Generale 8698
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA
Repertorio 7214 del 05/10/2024
A favore Unicredit cf.12931320159
Contro XXXXXX XXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXX per la quota di ½
XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXX per la quota di ½

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Per quanto attiene il corpo di fabbrica accessorio di cui al map.997 (legnaia, ripostiglio) sarà necessario presentare SCIA per demolizione della parte effettivamente non più presente poiché demolita al piano primo unitamente a SCIA in sanatoria nella quale specificare ed indicare anche le modifiche eseguite relative alla tamponatura del locale ora destinato a Legnaia al piano terra.

Con l'occasione riterrei opportuno indicare anche le modifiche al piano terra dell'abitazione (map.996) relative alla rimozione del tavolato interno posto che, sebbene nei titoli di provenienza venga citato, di fatto non è stato reperito presso l'ufficio tecnico.

Gli onorari professionali e le spese sono quantificati in € 4.500,00.

7.8 Oneri per difformità catastali

Sarà necessario presentare un aggiornamento della raffigurazione planimetrica conformemente allo stato di fatto al progetto approvato. Il costo per tale attività è ricompreso negli oneri indicati nel paragrafo precedente.

8 SPESE CONDOMINIALI

Non applicabile.

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Non applicabile.

8.2 Spese straordinarie e/o notizie utili per l'acquirente

Non applicabile.

8.3 Spese condominiali scadute

Non applicabile.

9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

9.1 Attuali proprietari

L'appartamento e la cantina sono di piena proprietà dell'odierno esecutato XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXX (xx) il xx/xx/[redacted] quota di ½ in forza di atto di acquisto a ro[redacted] per acquisto fatto d[redacted] cale XXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXX.
Per la restante quota di ½ sono di proprietà dell'[redacted] d'acquisto a ro[redacted] acquisto fatto d[redacted] codice fiscale X[redacted] Pavia del 19.01.2012).
Entrambi gli atti citati vengono allegati al presente elaborato.

9.2 Precedenti proprietari

I precedenti proprietari erano XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXX che erano proprietari al ventennio.

10 PRATICHE EDILIZIE

I titoli edilizi afferenti al compendio immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- Concessione Edilizia - **Pratica 5/79 del 09.03.1979** relativa a *"Costruzione di servizi igienici, sistemazione di attinenza a casa di civile abitazione,*

recinzione terreno. Costruzione di Bussola alla porta di entrata al PT con copertura in tegole a canale" relativa al map.292-293 fg.5 Via Oberdan unitamente a n,2 tavole

- Concessione Edilia - **Pratica 2/80 del 13.05.1980** relativa a *"Costruzione di servizi igienici per l'abitazione posta in Via Oberdan, sistemazione di attinenza e recinzione – Variante al progetto n.5/79"* relativa al map.14-293-292 fg.5 unitamente a n.1 tavola.

I titoli indicati sono stati visionati ed estratti dallo scrivente.

[redacted]

"Demolizione di tavolato divisorio, di intonaci interni, di pavimenti al piano terreno, ricostruzione di intonati, di pavimenti, di parapetto divisorio, il tutto all'interno del piano terreno."

Tale titolo non è stato visionato dallo scrivente poiché non reperito dall'ufficio tecnico.

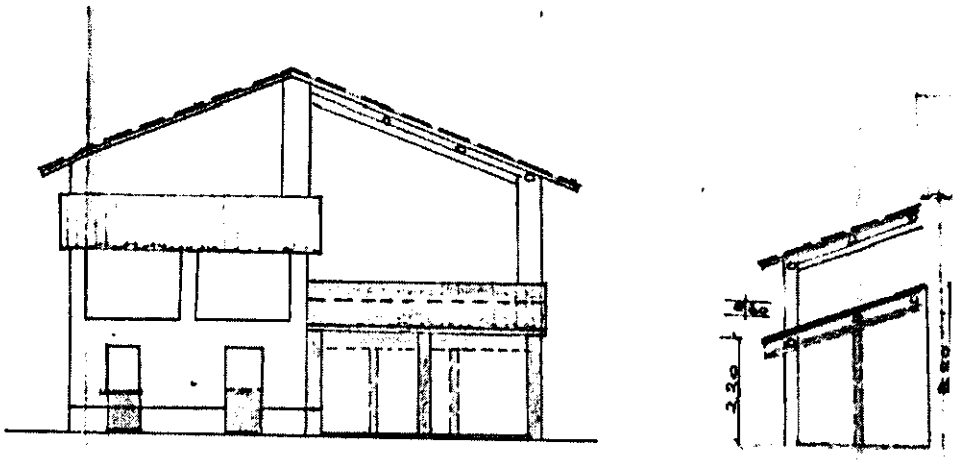
10.1 Regolarità urbanistica

Per quanto attiene all'abitazione (map.996) le tavole allegate alla **Pratica 5/79 del 09.03.1979 e Pratica 2/80 del 13.05.1980** raffigurano uno stato di progetto coerente con lo stato accertato durante il sopralluogo ad eccezione dell'assenza di un piccolo *tavolato divisorio* tra l'ingresso e la cucina che assente.

Ciò posto nel titolo di provenienza è presente il riferimento ad una Denuncia di Inizio Attività del 04.04.2006 che descrive proprio un intervento di tale tipologia sebbene lo stesso non sia stato fornito allo scrivente dall'ufficio tecnico interpellato.

Per quanto attiene il corpo di fabbrica accessorio – cantina – nella Pratica 5/79 del 09.03.1979 posto che l'immobile è raffigurato solo in parte (nello specifico per altro la parte parzialmente crollata) lo **stato di progetto è difforme rispetto a quello accertato durante il sopralluogo** almeno per la parte che viene raffigurata nella tavole che si riferisce alla parte laterale del corpo di fabbrica.

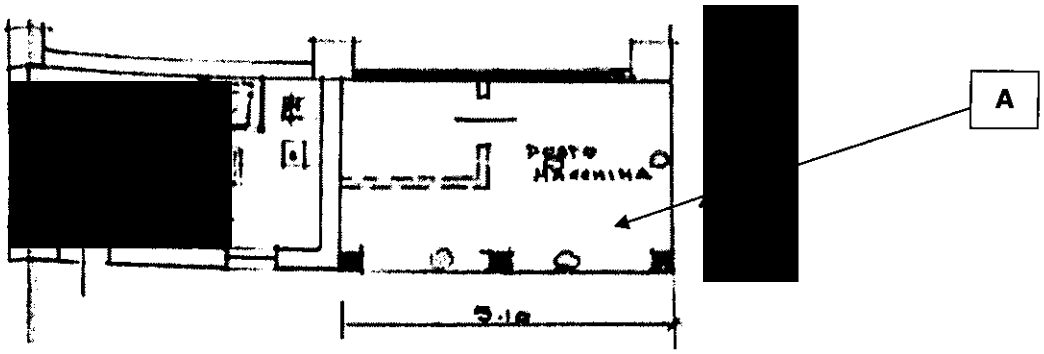
Riporto di seguito stralcio per meglio comprendere.



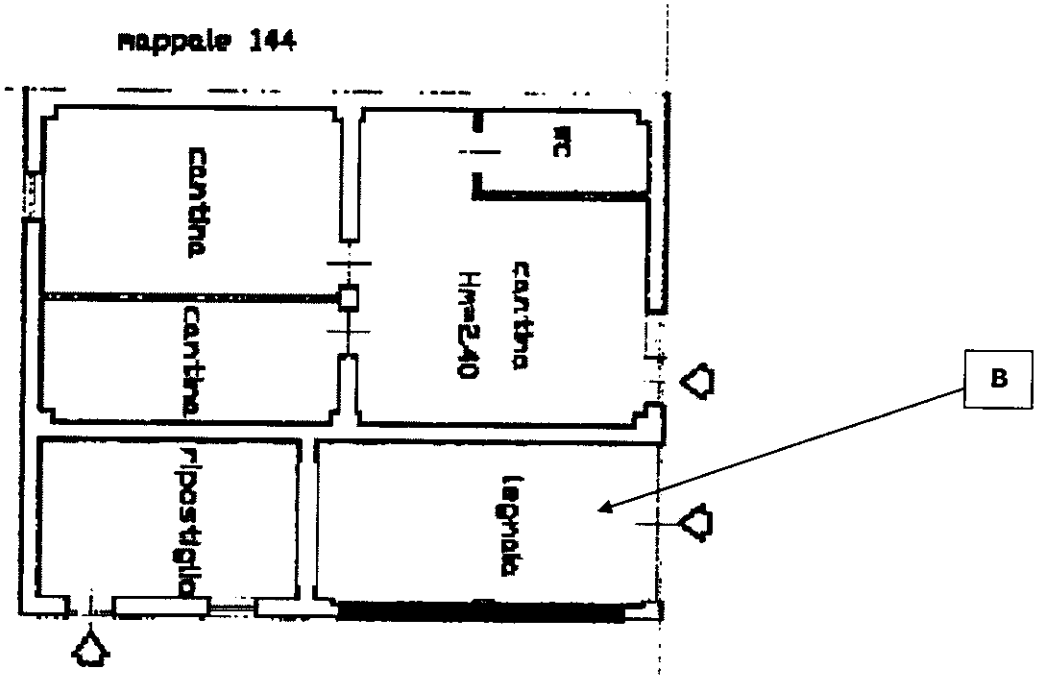
Estratto Tavola 07.12.1978



Stato accertato – si noti la assenza parte demolita e tamponatura della parte che era prevista porticato



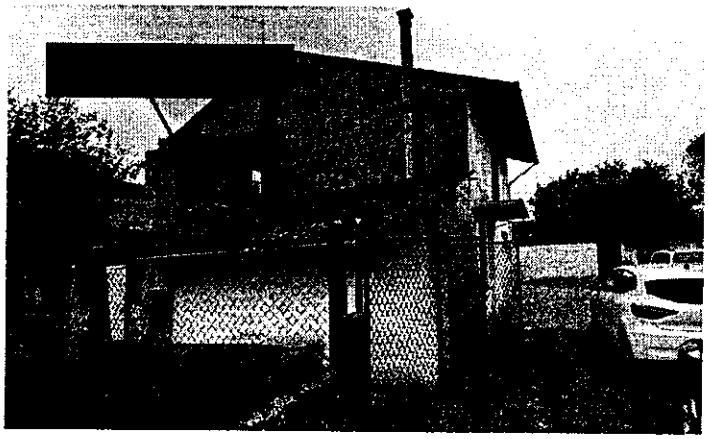
Estratto Tavola 07.12.1978 – Piano Terra Locale Accessorio



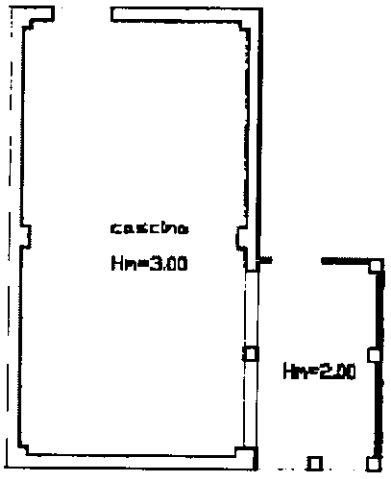
Stato Accertato – Schema degli spazi Estratta da Planimetria Catastale. Riportato in Rosso parte costruita ed in giallo parte demolita

NOTE : si noti che nelle tavole del 07.12.1978 è raffigurato un posto macchina aperto sull'esterno (freccia [A]) mentre nello stato accertato tale locale è ora destinato a "Legnaia" ed è stato chiuso verso l'esterno (freccia [B]).

Nella Planimetria catastale è altresì riportato - al primo piano - una tamponatura ora invece assente poiché demolita.







Primo Piano locale accessorio – parte demolita

10.2 Regolarità catastale

La raffigurazione planimetrica presenta le seguenti difformità : nell'abitazione è raffigurata una tramezza tra la zona cucina /pranzo e l'ingresso.

Nel locale accessorio (map.997) è ancora raffigurata la parte demolita del primo piano.

Nell'intestazione non è riportato che il XXXXXX XXXXXX è proprietario dell'intero.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non applicabile

12 STIMA DEI BENI

12.1 Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.
La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.
L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

12.2 Fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

12.3 Stima del valore a base d'asta.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia **Centrale** Codice zona: B1 Microzona: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale.

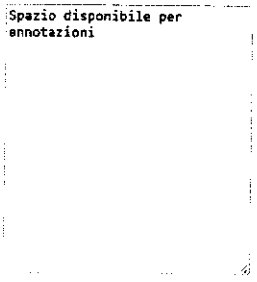
Agenzia Entrate

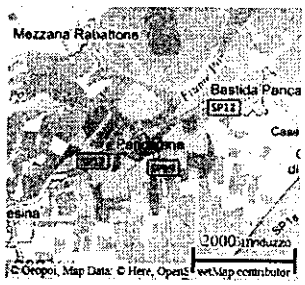
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

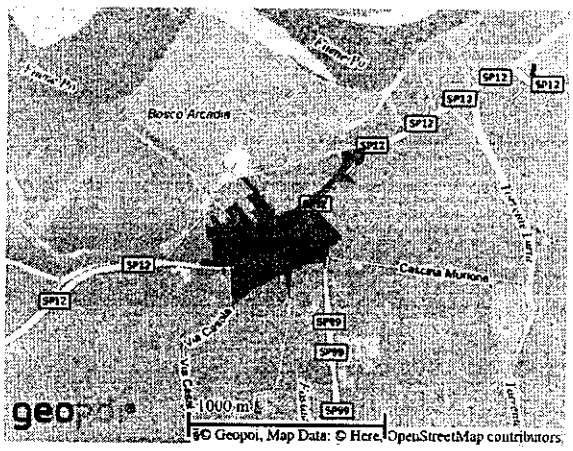
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: PAVIA
Comune: PANCARANA
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	740	810	L			
Abitazioni civili	Ottimo	900	950	L			
Box	Normale	520	610	L			

Stampa Legenda







Quotazione OMI aggiornata al 27.07.2025

La Banca Dati dell'Agenzia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia *"Abitazioni Civili"* e stato di conservazione ***"normale"*** un intervallo di prezzo compreso 740 - 810[€/m^2].

Oltre ai valori della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio ho effettuato una disamina del mercato immobiliare della zona rilevando che nelle zone immediatamente limitrofe sono presenti n.3 immobili del tipo abitazione unifamiliare che si presentano tuttavia in uno stato di conservazione "normale" e vengono offerte ad un prezzo di 780 [€/m2].

Sono altresì presenti n.2 unità immobiliari aventi caratteristiche comparabili con l'immobile oggetto di stima che sono oggetto di procedura di esecuzione immobiliare e le cui quotazioni sono di 250,00 [€/m2].

Tutto ciò premesso, tenuto conto del pessimo stato di conservazione dell'immobile, del fatto che l'OMI non riporta valori per la categoria in esame (abitazioni di tipo economico), ritengo congruo applicare il valore minimo indicato dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per lo stato normale decrementato ulteriormente di una quota del -50% ovvero una quotazione pari a **370 [€/m^2]**.

Per quanto sopra si ottiene :

Immobile n.1 (Abitazione+cantina) : mq 196 x 370,00 = € 72.520,00

Complessivamente, procedendo alla somma di quanto sopra e applicando la riduzione forfettaria del -15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta come indicato dall'Ufficio ottengo il seguente prospetto:

Immobile n.1 (Abitazione+cantina)	:	€ 53.845,00
Decurtazione – 15 % indicata dall'ufficio	:	- € 10.878,00
Decurtazione Spese Tecniche	:	- € 4.500,00
Quota di 100%	**:**	**€ 57.142,00**

12.4 Divisione in lotti

Sebbene le particella 996 (abitazione) e 997 (cantina) siano già funzionalmente suddivise, la formazione di due distinti di lotti non comporterebbe un incremento delle possibilità di vendita nonché la realizzazione di un valore di vendita superiore ovvero aggraverebbe ulteriormente gli oneri della procedura.
Visto quanto sopra viene proposto un unico lotto di vendita come di seguito indicato.

LOTTO n.1 : costituito dalla piena proprietà

- un'immobile (abitazione) inserito in un complesso edilizio di case a schiera (part.996) indipendente ma adiacente ad altre unità immobiliari (map.995 e map.798) di due piani fuori terra con piccoli sedimi retrostanti ed antistanti. L'immobile è composto al piano terra da ingresso, soggiorno con angolo cucina, bagno, uno vano soggiorno, un ripostiglio. Al piano primo due vani e servizio.

- un fabbricato accessorio separato (cantine) in identificato al map.997 – disposto su due piani fuori terra con cortile esclusivo adiacente.

Valore base d'Asta : € 57.000,00 (cinquantasette mila euro)

13 ELENCO ALLEGATI

001__Perizia in formato privacy
002__Documentazione Catastale (estratto di mappa, visure storiche, planimetrie)
003__Atto di provenienza (atto notaio Magnani + notaio Casella)
004__Documentazione Fotografica
005__Ispezioni ipotecarie Ulteriori
006__Certificato notarile ex art. 567 cpc
007__Atti da Comune (estratto)
008__Nota di Trascrizione Pignoramento
009__Richiesta Ade Contratti Affitto + risposta

14 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 26.08.2025

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Andrea CHIAISO
(documento firmato digitalmente)