

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 415/2024 R.E.
promossa da

BANCA VALSABBINA S.C.P.A.
Codice Fiscale 00283510170

AVV. VANZO MARIO
VIA G. SAVOLDO, N. 3 – 25124 BRESCIA
vanzomario@vanzo-bs.191.it
mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it

contro

XXXXXXXX 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 PVA48__415-24

-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	8
3.3	Confini.....	11
3.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	12
4	Descrizione Analitica	13
4.1	Tipologia del bene	13
4.2	Altezza interna utile.....	13
4.3	Composizione interna	14
4.4	Caratteristiche strutturali	14
4.5	Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne	14
4.6	Impianti	15
5	Consistenza	15
6	Stato di possesso	17
7	Vincoli ed oneri giuridici.....	18
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni.....	18
7.2	Atti di asservimento urbanistico	19
7.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale	19
7.4	Altre limitazioni d'uso	19
7.5	Iscrizioni	19
7.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	19
7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie	19
7.8	Oneri per difformità catastali	19
8	Spese condominiali.....	19
8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	20
8.2	Spese straordinarie e/o notizie utili per l'acquirente.....	20
8.3	Spese condominiali scadute.....	20
9	Precedenti proprietari nel ventennio	20
9.1	Attuali proprietari.....	20
9.2	Precedenti proprietari	20
10	Pratiche edilizie.....	21
10.1	Regolarità urbanistica	22
10.2	Regolarità catastale.....	22
11	Dotazioni condominiali	23
12	Stima dei beni	23
12.1	Criteri di stima.....	23
12.2	Fonti di informazione	23
12.3	Stima del valore a base d'asta.	24
12.4	Divisione in lotti	26
13	ELENCO ALLEGATI	26
14	DEPOSITO	27

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

Il Compendio Immobiliare oggetto di stima è costituito da :

- Un'abitazione di tipo popolare con accesso indipendente da cortile comune con altre unità immobiliari posta al piano terreno costituita da : ingresso disimpegno, due camere da letto, bagno, soggiorno e cucina. È annessa all'abitazione – in differente corpo di fabbrica - un locale di sgombero ed una legnaia.
- Un'abitazione di tipo popolare con accesso indipendente da cortile comune e ballatoio comune posta al piano primo costituita da : Soggiorno con angolo cottura una camera, bagno.
- Un'autorimessa con accesso da cortile comune costituito da un unico angusto locale dell'altezza di circa 1.8 [m].

Tutti i beni sono localizzati nel Comune di **GARLASCO in Via San Pietro 64/6.**

La Vendita è relativa alla piena proprietà.

Gli immobili sono di piena proprietà dell'odierno esecutato XXXXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto di acquisto a rogito Notaio CATALANO GIANLUCA rep. 65627 racc. 15594 del 26.12.2010 trascritto a Vigevano il 22.10.2010 ai n. ri 12532/7833 per acquisto fatto dai Sig.^{ri} XXXXXXXXXXXXXXXX.

Il citato atto d'acquisto viene allegato al presente elaborato.

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 24.08.2025 risulta:

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

Pubblico ufficiale FANFARONI GIUSEPPE Repertorio 3852/2733 del 30/07/2010
TRASCRIZIONE del 11/08/2010
Registro Particolare 5514 Registro Generale 8770

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 11/08/2010
Registro Particolare 5515 Registro Generale 8771
Pubblico ufficiale FANFARONI GIUSEPPE
Repertorio 3852/2733 del 30/07/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 11/08/2010
Registro Particolare 5516 Registro Generale 8772
Pubblico ufficiale FANFARONI GIUSEPPE
Repertorio 3852/2733 del 30/07/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 22/12/2010
Registro Particolare 2860 Registro Generale 12533
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA
Repertorio 65628/15595 del 16/12/2010
A favore BARCLAY BANK PLC cf.80123490155
Contro XXXXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Capitale € 177.100,00
Totale € 265.650,00
Durata 25 Anni

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 11/08/2023

Registro Particolare 1082 Registro Generale 8271

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA

Repertorio 1483/2023 del 03/04/2023

A favore Banca Valsabbina S.C.P.A. cf.00283510170

Contro XXXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX

Totale € 125.000,00

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 06/11/2024

Registro Particolare 7503 Registro Generale 10100

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Repertorio 7130/2024 del 06/10/2024

A favore Banca Valsabbina S.C.P.A. cf.00283510170

Contro XXXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX

Stato di possesso del bene:

- **Immobile n.1** (Abitazione al Piano Terra + Accessori) : occupato da terzi in presenza di titolo di locazione registrato (in rinnovo) in data 18.03.2023 e con scadenza 28.02.2027 con un canone di € 3.000,00 annui.

Tale titolo è opponibile alla procedura in quanto registrato anteriormente alla trascrizione del pignoramento che risulta essere stato eseguito in data 06.11.2024.
- **Immobile n.2** (Abitazione al Primo Piano) : al momento del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dall'esecutato.
- **Immobile n.1** (Autorimessa) : al momento del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dall'esecutato.

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

LOTTO UNICO : costituito da :

- Un'abitazione di tipo popolare con accesso indipendente da cortile comune con altre unità immobiliari posta al piano terreno costituita da : ingresso disimpegno, due camere da letto, bagno, soggiorno e cucina. È annessa all'abitazione – in differente corpo di fabbrica - un locale di sgombero ed una legnaia.
Il bene è identificato al NECU. fg.**27** part.**512** sub.**11** graffato al fg.27 part.3041 sub.1
- Un'abitazione di tipo popolare con accesso indipendente da cortile comune e ballatoio comune posta al piano primo costituita da : Soggiorno con angolo cottura una camera, bagno. Il bene è identificato al NECU fg.**27** part.**512** sub.**12**
- Un'autorimessa con accesso da cortile comune costituito da un unico angusto locale dell'altezza di circa 1.8 [m]. Il bene è identificato al NECU fg.**27** part.**3042** sub.**2**

Valore base d'Asta : € 98.000,00 (novantotto mila euro)

Si specifica che è stato utilizzato il valore minimo dell'OMI per stato di conservazione normale. 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.

Nella valutazione è stato tenuto conto dello stato di occupazione di uno degli immobili nonché delle spese di regolarizzazione urbanistica indicate e descritte in relazione.

ALTRO : come descritto in perizia si sottolinea che l'immobile n.1 e n.2 presentano una regolarità urbanistica derivante dall'assenza del titolo di frazionamento che ha comportato la creazione delle odierne tre unità immobiliari. Si precisa che l'art. 46 del D.P.R. 380/2001 comma 5 prevede che l'aggiudicatario abbia **120 giorni di tempo dalla notifica del Decreto di Trasferimento** per presentare al Comune la domanda di permesso in sanatoria.

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 circa la presenza di contratti di affitto negli immobili oggetto di stima.

Successivamente, a seguito del sopralluogo condotto presso gli immobili in data 10.04.2025, ho rilevato che uno degli immobili oggetto stima era occupato da terzi che hanno mostrato allo scrivente ed al custode un contratto di affitto che risultava essere regolarmente registrato.

Visto quanto sopra ho quindi eseguito un secondo accesso presso Agenzia delle Entrate in data 06.05.2025 specificando che l'occupante dell'immobile si è dichiarato inquilino del Sig. XXXXXXX XXXXXX in forza di regolare contratto di affitto registrato a Vigevano in data 11.03.2011 rg. 842 (durata dal 28.02.2011 al 27.02.2015), rinnovato in data 26.02.2019 a Vigevano (prot.15786) , ulteriormente rinnovato in data 18.03.2023 (Vigevano prot.23031835222545151-000001) con termine locazione al 28.02.2027.

In data 07.05.2025 con prot.66027, Agenzia delle Entrate specificava che la prima ricerca con esito negativo si riferiva ad atti registrati a partire dal 2015 ed ulteriormente precisava che *"... le comunico che dall'interrogazione alla banca dati dell'Anagrafe tributaria, risulta presente un contratto di locazione registrato l'11/03/2011 registrato presso la Direzione provinciale di Pavia – Ufficio territoriale di Vigevano di cui allega l'interrogazione ..."*.

In data 05.02.2025 ho effettuato accesso presso il notaio Gianluca CATALANO per estrarre copia del titolo di provenienza, ricevendo l'atto che viene allegato al presente elaborato.

In data 10.04.2025 ho effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

In data 21.03.2025 e quindi anche in data 30.07.2025 ho effettuato accesso agli atti presso il Comune di competenza estraendo copia dei titoli autorizzativi.

In data 24.08.2025 ho effettuato autonome ispezioni ipotecarie.

In data 25.08.2025 ho depositato l'elaborato.

2.2 Controlli preliminari

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato agli atti il Certificato Notarile redatto in data 14.11.2024 dal Dott. Luigi ZAMPAGLIONE, Notaio in Brescia (BR) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Lo scrivente ha comunque compiuto autonome ispezioni ipotecarie in data 24.08.2025.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che alla data di redazione del presente elaborato risulta iscritto anche Barclays Bank Ireland PLC (cf 10508010963) il quale interviene in via privilegiata ipotecaria per l'importo di € 118.788,54

Risulta depositato per conto di BANCA VALSABBINA s.c.p.a. di Vestone, (C.F. 00283510170), l'avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. debitamente notificato in data 11.02.2025.

Il Creditore Procedente agisce sulla base dell'atto di pignoramento trascritto presso la conservatoria di Vigevano in data 06.11.2024 e rubricato al Reg. Gen. 10100 e Reg. Part. 7503. Nelle note della trascrizione è specificato che l'atto di pignoramento è stato notificato dall'ufficiale giudiziario in data 16.09.2024 mediante deposito presso la casa comunale di Garlasco.

Nell'atto di pignoramento è specificato che si agisce per la somma complessiva di € 98.400,00 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 16.09.2024 con deposito presso la Casa Comunale del Comune di Robecco Pavese.

Sulla base della documentazione sopra citata è stato accertato che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. codice Fiscale 00283510170 contro odierno esecutato per l'importo di € 98.400,00 oltre ad interessi e spese sui beni pignorati;
- È intervenuta nella procedura Barclays Bank Ireland PLC (cf 10508010963) che interviene in via privilegiata ipotecaria per l'importo di € 118.788,54;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 06.11.2024

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

Il compendio oggetto della presente esecuzione è costituito da:

IMMOBILE n.1 (Abitazione)

Comune di GARLASCO (Codice:D925)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **27** Particella: **3042** Sub.: **1**

Foglio: **27** Particella: **512** Sub.: **11**

Categoria **A4** Classe **3** Consistenza **5.5** vani Rendita Catastale **€ 230,08** Sup.**133** [m²]

Sita in : VIA SAN PIETRO n. 64/6 Piano T

IMMOBILE n.2 (Abitazione)

Comune di GARLASCO (Codice:D925)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **27** Particella: **512** Sub.: **12**

Categoria **A4** Classe **3** Consistenza **3** vani Rendita Catastala **€ 104,58** Sup.**58** [m²]

Sita in : VIA SAN PIETRO n. 64/6 Piano 1

IMMOBILE n.3 (Autorimessa)

Comune di GARLASCO (Codice:D925)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **27** Particella: **3042** Sub.: **2**

Categoria **C6** Classe **2** Consistenza 17 [m²] Rendita Catastala **€ 44,78** Sup.**17** [m²]

Sita in : VIA SAN PIETRO n. 64/6 Piano T

Presso il NECU gli immobili risultano intestati a:

- XXXXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

3.2 Accessi

Nell'atto a rogito Notaio Gianluca CATALANO del 16.12.2010 Rep.65627/15594 con il quale l'odierno esecutato è divenuto proprietario dei beni oggetto di stima è pattuito quanto segue:

" ... PATTUIZIONI CONTENUTE IN ATTO: " accesso: all' abitazione pedonale direttamente dalla via San Pietro, pedonale e carraio tramite androne carraio comune e porzione di cortile comune antistante l' androne carraio censito nel catasto fabbricati al foglio 27 mappale 512 sub.9 e tramite scala esterna e balcone posizionati anch' essi nel cortile comune censiti al Catasto Fabbricati al foglio 27 mappale 512 sub.10 quali beni non censibili comuni ai mappali 512 sub.7 - 3042 sub.1 (graffati) e mappali 512 sub.8 - 3043 (graffati) del foglio 27, ai locali accessori ed all' autorimessa tramite androne carraio comune e porzione di cortile comune indi transitando su cortile di proprietà esclusiva dei signori XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] al mappale 3042 sub.1 del foglio 27 di Catasto Fabbricati, come fino ad ora praticato" I predetti signori [REDACTED] sono a loro volta proprietari in forza ai seguenti titoli di

successione registrata a Vigevano il 05 ottobre 1998 al n. 78 vol. 591 ed ivi trascritta in data 12 febbraio 2000 ai nn. 1073/756 in forza alla quale la quota di 1/2 di spettanza della decuius..."

In sintesi viene pattuito quanto segue

1. ACCORDI SUGLI ACCESSI (PATTUIZIONI)

- **Accesso all'abitazione:** Si può accedere a piedi da Via San Pietro. Per l'accesso sia pedonale che con veicoli si utilizzano un **androne (passaggio coperto)** e un **cortile comuni** (identificati catastalmente come mappale 512, sub. 9).

- **Parti Comuni:** Una scala esterna e un balcone (mappale 512, sub. 10) sono "beni comuni non censibili" (parti a servizio di più unità) per le proprietà identificate dai mappali 512 sub.7-3042 sub.1 e 512 sub.8-3043.
- **Servitù di Passaggio su Proprietà Privata:** Per raggiungere i locali accessori e il garage, oltre a usare le parti comuni, è necessario passare su un cortile di **proprietà esclusiva dei signori** [REDACTED] (mappale 3042, sub. 1).

L'atto formalizza questa consuetudine ("come fino ad ora praticato").

Ritengo utile riportare anche presente nell'atto di Atto di Divisione a stralcio Notaio Giuseppe FANFARONI del 30.07.2010 Rep.3852/2733 trascritto a Vigevano il 11.08.2010 ai n. ri 8770/5514 in forza del quale le unità immobiliari oggetto di stima sono stata assegnate ai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½. I citati XXXXXXXXXXXXXXXX erano i precedenti proprietari.

Riporto di seguito estratto saliente:

*" ... accesso: all' abitazione pedonale direttamente da Via San Pietro, pedonale e carraio tramite androne carraio comune porzione di cortile comune antistante l' androne carraio distinto in Catasto Fabbricati al foglio 27 mappale 512 subalterno 9 e tramite scala esterna e balcone posizionati anch' essi nel cortile comune distinti in Catasto Fabbricati al foglio 27 mappale 512 subalterno 10 quali beni non censibili comuni ai mappali 512 subalterno 7 - 3042 subalterno 1 (graffati) e mappali 512 subalterno 8 - 3043 (graffati) del foglio 27 ai locali accessori ed all' autorimessa tramite androne carraio comune e porzione di cortile comune indi transitando su cortile di proprietà esclusiva dei signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX al mappale 3042 sub.1 del foglio 27 di Catasto Fabbricati il tutto come sinora praticato. I comparenti si sono dati reciprocamente atto che: rimarranno comuni tra le parti: l'androne carraio per l' accesso alle proprietà, la porzione di cortile interno e la porzione di cortile antistante l' androne carraio distinti in Catasto Fabbricati al foglio 27 mappale 512 subalterno 9 quale ben e non censibile comune ai mappali 512 - 3042 e 3043 del foglio 27; ed il vano scala ed il balcone posizionati nel cortile interno distinti in Catasto Fabbricati al foglio 27 mappale 512 subalterno 10 quale bene non censibile comune ai subalterni 7 e 8 del mappale 512 del foglio 27; il tutto come meglio risulta evidenziato nella planimetria allegata all' atto sotto la lettera "E" nella quale la porzione di cortile interno è tratteggiata in colore rosso mentre l' androne carraio ed il relativo cortile antistante lo stesso sono evidenziati in colore magenta; l' androne carraio e la porzione di cortile evidenziata in colore magenta sono interessati, altresì, da diritto di passaggio a favore di terzi; per l' accesso alle proprietà di Via San Pietro, transitando dall' androne carraio e quindi attraverso il cortile che rimarrà comune vi sarà diritto di passaggio sia pedonale che carraio; rimarranno altresì comuni le recinzioni attualmente in essere e le relative manutenzioni verranno ripartite in parti uguali tra i condividenti; l' ingresso pedonale attuale sarà ad uso esclusivo della proprietà rimasta in comune ai signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX mentre potrà essere modificato l' attuale cancello carraio il posizionamento di un nuovo ingresso pedonale che sarà comune ai due lotti all' interno dello stesso cancello carraio; è facoltà della proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX chiudere l' ingresso pedonale esclusivo con nuova muratura; sarà possibile, inoltre, aprire nuove finestre o porte verso il cortile comune ai due lotti; i costi per le opere murarie necessarie per suddividere le unità immobiliari come da planimetria allegate sotto la lettera "E" saranno sostenuti come segue: **

realizzazione di tramezzatura interna al primo piano per la divisione del soggiorno in due porzioni interamente a carico del signor XXXXXXXXXXXXX(l'intonaco a carico delle rispettive proprietà); * realizzazione di muratura portante per la divisione della legnaia al piano terra in due porzioni in parti uguali; * realizzazione di recinzione per la divisione del cortile ad uso comune con i cortili ad uso esclusivo in parti uguali (tratto A-A nella planimetria allegata sotto la lettera "E"); realizzazione della recinzione tra la proprietà assegnata al signor XXXXXXXXXXXXX e la proprietà assegnata ai signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX in parti uguali (tratto B-B nella planimetria allegata); sul cortile esclusivo al piano terra e prospiciente le abitazioni sarà fatto divieto di posizionare recinzioni di qualsiasi genere. Le parti condividenti signori XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX reciprocamente hanno acconsentito a quanto sopra." I signori XXXXXXXXXXXXX erano a loro volta proprietari per atto di compravendita in data 04 luglio 1967 N. 15184/3219 di repertorio Notaio Pandolfi registrato a Vigevano il 07 luglio 1967 al n. 721 Mod.71M ed ivi trascritto in data 17 luglio 1967 ai nn.4157/3084..."

In sintesi viene pattuito quanto segue

1. DIRITTI DI ACCESSO E PASSAGGIO (Servitù)

- **Accesso Principale all'Abitazione:**
 - **Pedonale:** Diretto da Via San Pietro.
 - **Pedonale e Carraio (con veicoli):** Tramite **androne e cortile comune** (mapp. 512 sub. 9).
- **Accesso a Locali Accessori e Autorimessa:**
 - Tramite **androne e cortile comune**.
 - Successivo passaggio su **cortile di proprietà esclusiva di XXXXXXXXXXXXX e XXXX** (mapp. 3042 sub. 1).
- **Diritto di Passaggio per Terzi:**
 - L'androne e il cortile antistante (evidenziati in **magenta** sulla mappa) sono gravati da un ulteriore diritto di passaggio a favore di terzi.

2. IDENTIFICAZIONE E USO DELLE PARTI COMUNI

- **Androne e Cortili Comuni:**
 - **Identificazione Catastale:** Foglio 27, Mappale 512, Sub. 9.
 - **Funzione:** Accesso comune a tutte le proprietà (mapp. 512, 3042, 3043).
 - **Mappa:** Evidenziati in **colore magenta**.
- **Scala Esterna e Balcone:**
 - **Identificazione Catastale:** Foglio 27, Mappale 512, Sub. 10.
 - **Funzione:** A servizio dei subalterni 7 e 8 del mappale 512.
- **Recinzioni Esistenti:**
 - Restano **comuni**.
 - La **manutenzione** è ripartita in parti uguali tra tutti.

3. ACCORDI SPECIFICI TRA LE PARTI (Famiglia Crotti)

- **Gestione Ingressi:**
 - **Ingresso pedonale attuale:** Diventa a **uso esclusivo** di XXXXXXXXXXXXX e XXXX .

- **Nuovo ingresso pedonale:** Verrà creato all'interno del cancello carraio e sarà **comune a tutti**.
- **Facoltà di chiusura:** Mario e Anna Maria possono **chiudere con un muro** il loro vecchio ingresso esclusivo.
- **Modifiche agli Immobili:**
 - È possibile **aprire nuove finestre e porte** verso il cortile comune.
 - È **vietato installare nuove recinzioni** nel cortile esclusivo di fronte alle abitazioni.

4. DIVISIONE DELLE PROPRIETÀ E RIPARTIZIONE DEI COSTI

- **Divisione Soggiorno (1° piano):**
 - **Lavoro:** Realizzazione tramezzatura interna.
 - **Costo:** Interamente a carico di **XXXXXXXXXXXXXX**(intonaco a carico dei rispettivi proprietari)
- **Divisione Legnaia (piano terra):**
 - **Lavoro:** Realizzazione muro portante.
 - **Costo:** Diviso **in parti uguali**.
- **Divisione Cortili:**
 - **Lavoro:** Recinzione tra cortile comune e cortili esclusivi (tratto A-A sulla mappa).
 - **Costo:** Diviso **in parti uguali**.
- **Divisione tra Proprietà:**
 - **Lavoro:** Recinzione tra la proprietà di **XXXXXXXXXXXXXX** e quella di **XXXXXXXXXXXXXX** (tratto B-B sulla mappa).
 - **Costo:** Diviso **in parti uguali**.

3.3 Confini

I confini sono precisamente indicati nel rogito Notaio Gianluca CATALANO del 16.12.2010 Rep.65627/15594 con il quale l'odierno esecutato è divenuto proprietario dei beni oggetto di stima.

I confini si riferiscono ai beni :

- fg.27 part.512 sub.7 + part.3042 sub.1 (abitazione piano terra + primo e locale di sgombero e legnaia esterni che è stato frazionato nelle due nuove unità immobiliari
 - [piano terra + locale di sgombero e legnaia esterno] di cui al fg.27 part.3042 sub.1 + part.512 sub.11
 - [piano primo] di cui al fg.27 part.512 sub.12
- fg.22 part.3042 sub.2 (autorimessa)

Nell'atto viene indicato

"... Confini della porzione del mappale 512 sub. 7 al piano terra, da nord in senso orario:

- via San Pietro, androne carraio comune al mappale 512 sub. 9, passaggio pedonale e carraio comune al mappale 512 sub. 9, vano scala comune al mappale 512 sub. 10, mappale 507.

Confini della porzione del mappale 512 sub. 7 al piano primo

- da nord in senso orario: prospetto sulla via San Pietro, abitazione al mappale 512 sub. 8, balcone e scala comune al mappale 512 sub.10, mappale 507.

Confini in corpo del mappale 3042 sub. 2

- da nord in senso orario: cortile pertinenziale esclusivo al mappale 3042 sub. 1, legnaia al mappale 3042 sub. 1, mappale 2870 e locale di sgombero al mappale 3042 sub. 1.

Accesso: all'abitazione pedonale direttamente dalla via San Pietro, pedonale e carraio tramite androne carraio comune e porzione di cortile comune antistante l'androne carraio censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 27 mappale 512 sub. 9 e tramite scala esterna e balcone posizionati anch'essi nel cortile comune censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 27 mappale 512 sub. 10 quali beni non censibili comuni ai mappali 512 sub. 7 - 3042 sub. 1 (graffati) e mappali 512 sub. 8 - 3043 (graffati) del Foglio 27, ai locali accessori ed all'autori- messa tramite androne carraio comune e porzione di cortile comune indi transitando su cortile di proprietà esclusiva dei signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX al mappale 3042 sub. 1 del Foglio 27 di Catasto Fabbricati, come fino ad ora praticato...

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

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Per quanto attiene le parti comuni rimando alla lettura del paragrafo 3.2 "Accessi".

4 **DESCRIZIONE ANALITICA**

Il Compendio Immobiliare oggetto di stima è costituito da :

- Un'abitazione di tipo popolare con accesso indipendente da cortile comune con altre unità immobiliari posta al piano terreno costituita da : ingresso disimpegno, due camere da letto, bagno, soggiorno e cucina. È annessa all'abitazione – in differente corpo di fabbrica - un locale di sgombero ed una legnaia.
- Un'abitazione di tipo popolare con accesso indipendente da cortile comune e ballatoio comune posta al piano primo costituita da : Soggiorno con angolo cottura una camera, bagno.
- Un'autorimessa con accesso da cortile comune costituito da un unico angusto locale dell'altezza di circa 1.8 [m].

Tutti i beni sono localizzati nel Comune di GARLASCO in Via San Pietro 64/6.

Il comune di Mortara è un comune di circa 9.600 abitanti, 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): Abitazione di tipo Popolare costituito da abitazione posta al piano terreno con annesso in separato corpo di fabbrica locale di sgombero e legnaia.

IMMOBILE n.2 (Abitazione): Abitazione di tipo Popolare costituito da abitazione posta al piano primo.

IMMOBILE n.3 (Autorimessa): Autorimessa di altezza ridotta.

4.2 **Altezza interna utile**

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

- Immobile n.1 : circa 2.97 [m] nell'abitazione, compresa tra 1.80 e 1.90 [m] nella legnaia e nel locale sgombero posto in differente corpo di fabbrica.
- Immobile n.2. : compresa tra 2.70 – 2.96 [m]
- Immobile n.3 – 1.80 [m]

4.3 Composizione interna

IMMOBILE N.1 : l'accesso è possibile sia mediante un ingresso – corridoio che attraverso la porta finestra del locale cucina. Entrando dall'ingresso si accede ad un disimpegno corridoio sul quale affacciano due camere da letto ed un bagno. Sempre mediante il corridoio si accede ad un soggiorno e quindi alla cucina.

In differente corpo di fabbrica si accede al locale sgombero ed alla legnaia costituiti da unici locali di forma regolare.

IMMOBILE n.2 : l'accesso avviene mediante un ballatoio comune con altre unità immobiliari. Si accede ad un ampio locale soggiorno con angolo cottura sul quale affaccia una camera da letto e un disimpegno attraverso il quale si accede al bagno. (in occasione del sopralluogo il disimpegno era stato rimosso e dovrà essere ripristinato).

IMMOBILE n.3 : un unico locale di altezza ridotta.

4.4 Caratteristiche strutturali

L'edificio ove è inserita l'abitazione è stato edificato in epoca remota in muratura portante dalle condizioni non verificate. Il tetto si presenta a doppia falda dalle condizioni non verificate.

Il corpo di fabbrica esterno ove sono localizzati il locale di sgombero e la legnaia (dell'immobile n.1) nonché l'autorimessa (immobile n.3) è realizzato in mattoni con copertura in lastre di fibrocemento (data l'epoca di costruzione non si esclude che la stessa possa contenere amianto).

4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne

Per quanto riguarda il corpo di fabbrica principale le pareti esterne si presentano intonacate in cattivo stato di conservazione (parzialmente scrostate in particolare sulla pubblica via). Per quanto riguarda invece il corpo di fabbrica secondario (contenente la legnaia, il locale di sgombero e l'autorimessa) le parti esterne sono finite – parzialmente – in cemento senza intonaco.

Per quanto attiene l'immobile n.1 (appartamento) le pareti sono intonacate e tinteggiate in mediocre stato. Il bagno è rivestito in piastrelle. Il pavimento è in piastrelle. Gli infissi sono in PVC e dotati di inferriate.

Per quanto attiene l'immobile n.2 (appartamento al primo) le pareti sono intonacate e tinteggiate in mediocre stato. Il bagno è rivestito in piastrelle. Il pavimento è in piastrelle. Gli infissi sono in Legno.

Per quanto attiene l'immobile n.3 le pareti sono prive di intonaco ed il pavimento in battuto di cemento.

4.6 Impianti

IMMOBILE n.1 – Abitazione Piano Terra

Elettrico : sottotraccia. Realizzato in epoca non precisata, assente certificazione. Risulta funzionante al momento del sopralluogo.

Idrico : sottotraccia. Realizzato in epoca non precisata, assente certificazione. Risulta funzionante al momento del sopralluogo.

Riscaldamento: caldaia per il riscaldamento e produzione acs installata in cucina. Radiatori nelle stanze. Impianto di distribuzione a canalina in esterno.

IMMOBILE n.2 – Abitazione Piano Primo

Elettrico : sottotraccia. Realizzato in epoca non precisata, assente certificazione. Risulta funzionante al momento del sopralluogo.

Idrico : sottotraccia. Realizzato in epoca non precisata, assente certificazione. Risulta funzionante al momento del sopralluogo.

Riscaldamento: caldaia per il riscaldamento e produzione acs installata in cucina. Radiatori nelle stanze. Impianto di distribuzione a canalina in esterno.

IMMOBILE n.3 – Autorimessa

Elettrico : assente.

Idrico : assente.

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 mezzzeria 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:

IMMOBILE n.1 – Abitazione Piano Terra + accessori : superficie commerciale 132.6 [m²] arrotondata a **133** [m²]

IMMOBILE n.2 – Abitazione Piano Primo : superficie commerciale 58.4 [m²] arrotondata a **58** [m²]

IMMOBILE n.3 – Autorimessa : superficie commerciale 17.1 [m²] arrotondata a **17** [m²]

6 **STATO DI POSSESSO**

Prima di effettuare il sopralluogo, in data 20.03.2025 avevo eseguito un accesso presso Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti di locazione attivi per gli immobili oggetto di stima ricevendo menzione negativa.

Successivamente in data 10.04.2025 ho eseguito un sopralluogo unitamente all'ufficiale Giudiziario riscontrando la seguente situazione:

- **Immobile n.1** (Abitazione al Piano Terra + Accessori) : l'immobile risultava essere occupato dalla Sig.^{ra} XXXXXXXXXXXXXXX in qualità di moglie del Conduttore Sig. XXXXXXXXXXXXXXX che lo aveva preso in locazione dall'esecutato. In tale frangente la Sig.^{ra} XXXXXXXXXXXXXXX mostrava allo scrivente ed al Custode contratto di affitto registrato a Vigevano in data 11.03.2011 rg. 842 (durata dal 28.02.2011 al 27.02.2015), rinnovato in data 26.02.2019 a Vigevano (prot.15786), ulteriormente rinnovato in data 18.03.2023 (Vigevano prot.23031835222545151-000001) con termine locazione al 28.02.2027.

Visto quanto sopra ho quindi eseguito un secondo accesso presso Agenzia delle Entrate in data 06.05.2025 specificando che l'occupante dell'immobile si è dichiarato inquilino del Sig. XXXXXXX XXXXXXX.

In data 07.05.2025 con prot.66027, Agenzia delle Entrate specificava che la prima ricerca con esito negativo si riferiva ad atti registrati a partire dal 2015 ed ulteriormente precisava che *"... le comunico che dall'interrogazione alla banca dati dell'Anagrafe tributaria, risulta presente un contratto di locazione registrato l'11/03/2011 registrato presso la Direzione provinciale di Pavia – Ufficio territoriale di Vigevano di cui allega l'interrogazione ..."*.

Agenzia delle Entrate non dava quindi riscontro della presenza del rinnovo del 18.03.2023 per il quale tuttavia l'inquilino forniva ricevuta di presentazione. In particolare nella ricevuta di rinnovo (che viene allegata al presente elaborato) veniva indicato il protocollo n.23031835222545151 indicando che la proroga si riferiva al contratto registrato presso DPVG UT VIGEVANO anno 2011 serie 3 n.842.

Agenzia delle Entrate forniva invece l'interrogazione del citato contratto che risulta fare riferimento all'immobile n.1 per il quale era indicato un canone di locazione annuo di € 3.000,00.

Visto quanto sopra, in sintesi l'immobile n.1 è da ritenersi occupato da terzi in presenza di titolo di locazione registrato (in rinnovo) in data 18.03.2023 e con scadenza 28.02.2027 con un canone di € 3.000,00 annui.

Tale titolo è opponibile alla procedura in quanto registrato anteriormente alla trascrizione del pignoramento che risulta essere stato eseguito in data 06.11.2024.

- **Immobile n.2** (Abitazione al Primo Piano) : al momento del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dall'esecutato.
- **Immobile n.1** (Autorimessa) : al momento del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dall'esecutato.

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 24.08.2025 risulta:

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

Pubblico ufficiale FANFARONI GIUSEPPE Repertorio 3852/2733 del 30/07/2010
TRASCRIZIONE del 11/08/2010
Registro Particolare 5514 Registro Generale 8770

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 11/08/2010
Registro Particolare 5515 Registro Generale 8771
Pubblico ufficiale FANFARONI GIUSEPPE
Repertorio 3852/2733 del 30/07/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 11/08/2010
Registro Particolare 5516 Registro Generale 8772
Pubblico ufficiale FANFARONI GIUSEPPE
Repertorio 3852/2733 del 30/07/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 22/12/2010
Registro Particolare 2860 Registro Generale 12533
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA
Repertorio 65628/15595 del 16/12/2010
A favore BARCLAY BANK PLC cf.80123490155
Contro XXXXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXX

Capitale € 177.100,00
Totale € 265.650,00
Durata 25 Anni
Relativo ad entrambi i beni oggetti di Stima.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 11/08/2023
Registro Particolare 1082 Registro Generale 8271
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA
Repertorio 1483/2023 del 03/04/2023
A favore Banca Valsabbina S.C.P.A. cf.00283510170
Contro XXXXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXX
Totale € 125.000,00
Relativo ad entrambi i beni oggetti di Stima

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 24.08.2025 risulta:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 06/11/2024

Registro Particolare 7503 Registro Generale 10100

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Repertorio 7130/2024 del 06/10/2024

A favore Banca Valsabbina S.C.P.A. cf.00283510170

Contro XXXXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXX

Relativo a tutti i beni oggetti di Stima.

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Le attività sono state descritte al paragrafo 10.1 ed i costi complessivi sono quantificati in € 4.500,00.

7.8 Oneri per difformità catastali

Non previsti.

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

Gli immobili sono di piena proprietà dell'odierno esecutato XXXXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto di acquisto a rogito Notaio CATALANO GIANLUCA rep. 65627 racc. 15594 del 26.12.2010 trascritto a Vigevano il 22.10.2010 ai n. ri 12532/7833 per acquisto fatto dai Sig.^{ri} XXXXXXXXXXXXXXXX.

Il citato atto d'acquisto viene allegato al presente elaborato.

9.2 Precedenti proprietari

I Sig.^{ri} XXXXXXXXXXXXXXXX erano proprietari in forza dei seguenti titoli:

- Successione legittima della Madre XXXXXXXXXXXXXXXX – deceduta il 24.04.1998 – denuncia di successione registrata a Vigevano il 05.10.1998 al n.78 vol.591 e trascritta a Vigevano il 12.02.2000 ai nn.ri 1073/756. Con tale successione la quota di 1/2 era stata devoluta per legge
 - o Al coniuge
 - XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX
 - o Ai figli
 - XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
 - XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX
 - XXXXXXXXXXXXXXXX Nato a XXXXXXXXXXXXXXXX

Risulta Accettazione tacita di eredità trascritta presso la conservatoria di Vigevano in data 11.08.2010 ai n. ri. 8771/5515

- Successione legittima del Padre XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX – deceduto il 18.09.2009 – denuncia di successione registrata a Vigevano il 01.12.2009 al n.60/9990/9 e trascritta a Vigevano il 29.01.2010 ai n.ri. 788/501. Con tale successione la quota di spettanza del padre è stata devoluta per legge ai figli:
 - XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
 - XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX
 - XXXXXXXXXXXXXXXX Nato a XXXXXXXXXXXXXXXX

Risulta Accettazione tacita di eredità trascritta presso la conservatoria di Vigevano in data 11.08.2010 ai n.ri 8772/5516

- Atto di Divisione a stralcio Notaio Giuseppe FANFARONI del 30.07.2010 Rep.3852/2733 trascritto a Vigevano il 11.08.2010 ai n.ri 8770/5514 in forza del quale le unità immobiliari oggetto di stima sono stata assegnate ai Sig.ri XXXXXXXXXXXX per la quota di ½ ciascuno.

10 **PRATICHE EDILIZIE**

Nel titolo di provenienza dell'immobile, nella sezione relativa alle dichiarazioni urbanistiche è indicato che la costruzione dei fabbricati è stata iniziata anteriormente al 01.09.1967 e che successivamente sono state eseguite opere edilizie in conformità ai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Garlasco:

- Licenza Edilizia del 19.07.79 prot. n.5383 – Pratica Edilizia 182-1979
- Autorizzazione n.151/89 del 16.11.1989 – Pratica Edilizia 397-1989
- Sanatoria del 03.01.1990 prot.541/88/C – Pratica Edilizia n.646/86/531 prot.4679
- CIA per Opere Interne prot.017790 del 26.11.2010

Lo scrivente ha eseguito accesso presso il Comune di Garlasco visionando ed estraendo copia dei seguenti titoli

- Sanatoria del 03.01.1990 prot.541/88/C – Pratica Edilizia n.646/86/531 prot.4679
- **CIA 217-10** per Opere Interne prot.017790 del 26.11.2010. Le opere indicate negli elaborati grafici e descritte nella relazione tecnica sono relative a " ... rifacimento pavimentazione interna – intonaci e piccole modifiche all'impianto elettrico nella porzione al primo piano ad uso ripostiglio ..."
- **CIA 23-10** prot.002663 del 08.02.2011. Le opere indicate negli elaborati grafici e descritte nella relazione tecnica sono relative a " ... adeguamento igienico sanitario, formazione di bagno ...". Nel titolo viene indicato che si fa riferimento al NECU fg.7 map.512 sub.7 che è l'immobile costituito dal piano terra ed il primo piano. L'intervento si riferisce al solo piano primo.

Posto che non ho reperito nessuna pratica di frazionamento tra la situazione raffigurata nelle tavole della Sanatoria del 03.01.1990 prot.541/88/C – Pratica Edilizia n.646/86/531 prot.4679 (che raffigurano l'intero originario corpo di fabbrica costituito da piano terra e primo con anche altri vani di proprietà di terzi) nonché la pratica di frazionamento tra il piano terra ed il primo (che raffigurano il piano terra ed il primo facenti parti di un'unica unità immobiliare di cui al NECU fg.7 map.512 sub.7) ho eseguito specifiche ricerche all'interno della banca dati del Comune di Garlasco.

L'esito è stato negativo ovvero **non è stata reperita la pratica di frazionamento** che ha originato le odierne unità immobiliari frazionate costituita da

- Piano Terra : NECU fg.27 part.512 sub.11
- Piano Primo : NECU fg.27 part.512 sub.12

Che sono state generate dall'originario NECU fg.27 part.512 sub.7.

10.1 Regolarità urbanistica

Sebbene la CIA 217-10 del 26.11.2010 raffiguri correttamente gli spazi del piano terra e la CIA 23-10 del 08.02.2011 raffiguri correttamente gli spazi del piano primo **risulta assente una pratica di frazionamento** tra l'originaria consistenza raffigurata nella Sanatoria del 03.01.1990 prot.541/88/C – Pratica Edilizia n.646/86/531 prot.4679 (intero edificio) e la consistenza raffigurata nella CIA 217-10 per Opere Interne prot.017790 del 26.11.2010 (che ha originato il NECU fg.7 map.512 sub.7).

Altresì **risulta assente una pratica di frazionamento** tra il piano terreno ed il primo piano ovvero il titolo mediante il quale è stato frazionato l'originario NECU fg.7 map.512 sub.7 (acquistato dall'odierno esecutato) che ha generato le due nuove unità immobiliari e precisamente quella del Piano Terra (NECU fg.27 part.512 sub.11) e quella del Piano Primo (NECU fg.27 part.512 sub.12).

Sarà pertanto necessario procedere alla regolarizzazione di quanto sopra presentando opportuna SCIA in Sanatoria per il frazionamento e corrispondendo i dovuti oneri.

Il costo complessivo è quantificabile in € 3.500,00 compreso oneri fiscali e sanzioni.

Si precisa che l'art. 46 del D.P.R. 380/2001 comma 5 prevede che l'aggiudicatario abbia **120 giorni di tempo dalla notifica del Decreto di Trasferimento** per presentare al Comune la domanda di permesso in sanatoria.

Il termine di 120 giorni è **perentorio**, cioè non ammette proroghe.

Se l'aggiudicatario non presenta la domanda di sanatoria entro questa finestra temporale, le conseguenze sono:

1. **Perdita del Beneficio della Norma:** L'eccezione prevista dall'art. 46, comma 5, decade. L'aggiudicatario perde questa "corsia preferenziale" per la regolarizzazione.
2. **Piena Responsabilità dell'Abuso:** Il nuovo proprietario diventa a tutti gli effetti il responsabile dell'abuso edilizio esistente, come un qualsiasi altro proprietario. Non potrà più giustificare la sua posizione dicendo di aver acquistato all'asta.
3. **Esposizione a Sanzioni Amministrative:** Il Comune può avviare un procedimento sanzionatorio.
4. **Incommerciabilità Futura del Bene:** L'immobile, rimanendo urbanisticamente non conforme e avendo perso la possibilità di sanatoria agevolata, diventa di fatto **non vendibile** sul libero mercato. Nessun notaio stipulerebbe un atto per un bene in queste condizioni, e nessuna banca concederebbe un mutuo.

Oltre a quanto sopra rilevo che all'interno dell'abitazione posta al primo piano (immobile n.2) è stato rimosso un "bussolotto" (antibagno) a separazione del soggiorno cucina rispetto al bagno. Ora, l'accesso al bagno è diretto dal soggiorno. Sarà necessario ripristinare tale disimpegno. I costi di tale intervento sono quantificabili in € 1.000,00.

10.2 Regolarità catastale

La raffigurazione degli spazi indicata nella planimetria in atti (che è stata aggiornata al 25.02.2011 a seguito della CIA 23-10 prot.002663 del 08.02.2011) è conforme allo stato dei luoghi accertati nel corso del sopralluogo del 10.04.2025.

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.

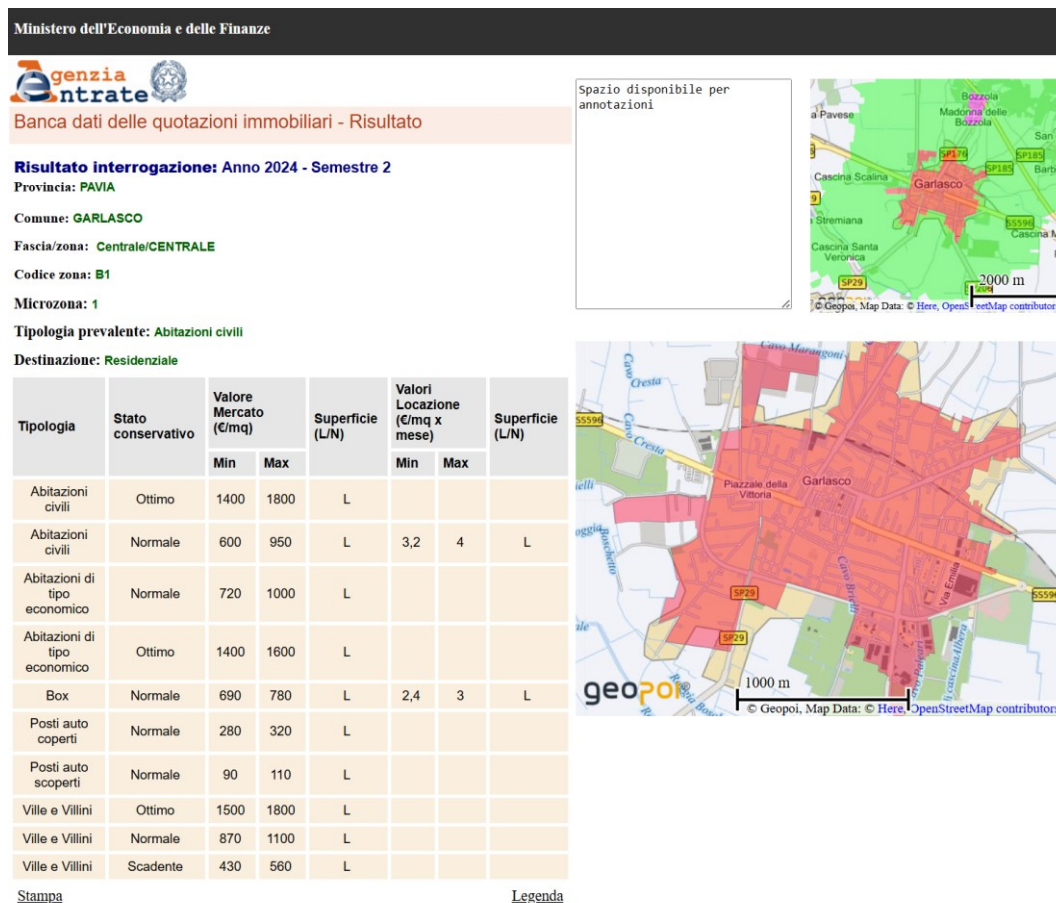
L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

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.



Quotazione OMI aggiornata al 24.08.2025

La Banca Dati dell'Agenzia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "Abitazioni di tipo economico" e stato di conservazione "**normale**" un intervallo di prezzo compreso 720 – 1.000 [€/m²].

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 differenti immobili paragonabili agli immobili oggetto di stima e vengono offerte ad un prezzo medio di 850 [€/m²].

Tutto ciò premesso, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, ritengo congruo applicare il valore minimo indicato dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per lo stato **Normale** ovvero una quotazione pari a **720 [€/m²]** e **690 [€/m²]** per la tipologia Box.

Per quanto sopra si ottiene :

Immobile n.1 (Abitazione Piano Terra + Accessori) : mq 133 x 720,00 = € 95.760,00
Immobile n.2 (Abitazione Primo Piano) : mq 58 x 720,00 = € 41.760,00
Immobile n.3 (Autorimessa) : mq 17 x 690,00 = € 11.730,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene pignorato, tenuto conto della sua condizione di immobile occupato in forza di un contratto di locazione opponibile alla procedura e con scadenza residua di circa 1,5 anni, si è proceduto con una duplice analisi, partendo da un valore dell'immobile libero stimato in **€ 95.760,00**.

In primo luogo, si è applicato un **metodo sintetico-comparativo**, che applica una decurtazione forfettaria per la mancata disponibilità del bene. Ipotizzando una riduzione del 12% (corrispondente a un 8% annuo), si perviene a un valore di **€ 84.268,80**.

In secondo luogo, si è utilizzato un **metodo analitico-reddituale (DCF)**. L'attuale canone di locazione genera un rendimento lordo del 3,13%, un dato significativamente inferiore a un congruo tasso di attualizzazione (ipotizzato all'8%), confermando il notevole pregiudizio finanziario per un acquirente-investitore. L'attualizzazione dei flussi di cassa futuri (canoni) e del valore di reversione del bene conduce a un valore di circa **€ 89.431,18**.

Considerando che la bassa redditività del bene lo rende meno appetibile per gli investitori puri, si ritiene opportuno dare maggior peso al deprezzamento espresso dal metodo sintetico, che meglio riflette il sentiment del mercato delle aste. Pertanto, si stima il valore di mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in **€ 87.000,00 (ottantasettemila/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, nonché le spese di regolarizzazione indicate in perizia si ottiene il seguente prospetto:

Immobile n.1 (Abitazione Piano Terra + Accessori)	: € 87.000,00
Immobile n.2 (Abitazione Primo Piano)	: € 41.760,00
Immobile n.2 (Autorimessa)	: € 11.730,00
Decurtazione – 15 % indicata dall'ufficio	: - € 21.073,50 €
Decurtazione Spese Tecniche	: - € 4.500,00
Quota di 100%	: € 114.916,50

12.4 Divisione in lotti

Sebbene le n.3 unità immobiliari si presentino già funzionalmente indipendenti la formazione di distinti lotti di vendita non comporterebbe un incremento delle possibilità di vendita nonché la realizzazione di un valore di vendita superiore ovvero aggraverebbe ulteriormente gli oneri della procedura. Occorre infatti considerare che gli immobili n.1 e n.2 sebbene funzionalmente e catastalmente indipendenti tra loro necessitano di regolarizzazione sul piano urbanistico.

Visto quanto sopra viene proposto un unico lotto di vendita come di seguito indicato.

LOTTO UNICO : costituito da :

- Un'abitazione di tipo popolare con accesso indipendente da cortile comune con altre unità immobiliari posta al piano terreno costituita da : ingresso disimpegno, due camere da letto, bagno, soggiorno e cucina. È annessa all'abitazione – in differente corpo di fabbrica - un locale di sgombero ed una legnaia.
Il bene è identificato al NECU. fg.27 part.512 sub.11 graffato al fg.27 part.3041 sub.1)
- Un'abitazione di tipo popolare con accesso indipendente da cortile comune e ballatoio comune posta al piano primo costituita da : Soggiorno con angolo cottura una camera, bagno. Il bene è identificato al NECU fg.27 part.512 sub.12
- Un'autorimessa con accesso da cortile comune costituito da un unico angusto locale dell'altezza di circa 1.8 [m]. Il bene è identificato al NECU fg.27 part.3042 sub.2

Valore base d'Asta : € 115.000,00 (cento quindicimila euro)

13 ELENCO ALLEGATI

- 001__ Perizia in formato privacy
- 002__ Documentazione Catastale (estratto di mappa, visure storiche, planimetrie)
- 003__ Atto di provenienza
- 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
- 010__ Verbale Accesso Custode + Contratto Affitto Reperito

14 **DEPOSITO**

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 25.08.2025

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

