

**Tribunale di Pavia**  
**Sezione 3° Civile**

**CONTRO**

**RG 4491-2021**

**Giudice: Dott. Renato Cameli**

**INTEGRAZIONE**

**Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**

*iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al N. 682*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 457*

*C.F. BTTMRC70D16B885G*

*con studio in Pavia (PV)*

*c/o LABORA corso Mazzini, 14*

*cellulare: 347.700.60.56*

*pec: marco.butta@archiworldpec.it*

*e-mail: [arch.butta@gmail.com](mailto:arch.butta@gmail.com)*

---

**Integrazione elaborato peritale**

**Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**



**Premesso** che, il sottoscritto Arch. Marco Butta, libero professionista con recapito professionale c/o Labora corso Mazzini, 14 a Pavia, iscritto all' Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al n°682, previa ordinanza di nomina emessa dall' Ill.issimo Sig. Giudice Mariaelena Cunati veniva nominato, con Ordinanza del 13/04/2022 quale Consulente Tecnico d' Ufficio nel contenzioso sopra indicato. Con il seguente incarico:

*“Esaminati gli atti ed i luoghi di causa, assunte le opportune informazioni, completata se necessario la documentazione catastale ventennale, proceda il CTU all'individuazione del bene immobile facenti parte della comunione in essere tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, meglio descritti in atti, avendo cura di verificare:*

- *l'esistenza dei titoli abilitativi, reali e riferibili agli immobili interessati, come richiesti a pena di nullità ex art. 46 D.P.R. 380/2001 e/o 40, comma 2, l. 47/1985, indicandone gli estremi;*
- *la presenza di eventuali difformità della costruzione realizzata rispetto ai titoli o, comunque, di irregolarità urbanistiche/edilizie e/o catastali dell'immobile, precisando se siano sanabili e con quali adempimenti e costi.*

*In caso di comoda divisibilità del compendio immobiliare, predisponga un prospetto per la formazione di singoli lotti di identico valore, tenendo conto:*

- *dei soli immobili edificati per cui esista il richiamato titolo abilitativo;*
- *del loro valore al momento dell'espletamento delle operazioni peritali, anche in ragione di eventuali costi di sanatoria ovvero di altre spese che incidano su tale quantificazione;*
- *delle quote rispettivamente spettanti a ciascun dividendo (50%),*

*avendo cura di specificare gli estremi catastali (confini inclusi), eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, eventuali conguagli in denaro e tutto quanto utile e/o necessario per l'assegnazione e la futura trascrizione dei lotti, indicando le preferenze dei comproprietari rispetto ad essi, se espresse.*

*Nel caso in cui i beni non siano comodamente divisibili, valuti l'immobile e predisponga un prospetto per l'ordinanza di vendita, se e nella misura in cui esista il richiamato titolo abilitativo, riportando gli estremi catastali confini inclusi, la attestazione di prestazione energetica e le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di cui si deve ordinare la cancellazione, e tutto quanto utile per il trasferimento.*

*Riferisca quanto ritenuto utile ai fini di causa e tenti la conciliazione tra le parti.”*

**Premesso** che Ill.issimo Sig. Giudice Renato Cameli, con Ordinanza del 22 giugno 2022:

*“Assegna al CTU il quesito già formulato con ordinanza del 13.4.2022 con addenda:*

a) *alla fine del primo paragrafo prima del riferimento alla comoda divisibilità dei beni” dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52.”*

b) *all'ultimo paragrafo, dopo la frase “Nel caso in cui i beni non siano comodamente divisibili, valuti l'immobile”, aggiungere la locuzione “esponendo puntualmente i criteri di stima”;*

**Premesso** che in data 07/11/2023 il sottoscritto provvedeva a depositare telematicamente la propria relazione peritale

**Integrazione elaborato peritale**  
**Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**



*Premesso che in data 18/12/2023 l' Ill.mo Sig. Giudice Mariaelena Cunati disponeva che "... il CTU già nominato arch. Marco Butta, eventualmente previo contatto del professionista incaricato dalla parte attrice, depositi entro il 5.02.2024 breve parere motivato in ordine all'esito della procedura di sanatoria azionata, precisando se l'immobile è attualmente (i) privo delle irregolarità riscontrate e (ii) commerciabile, ed eventualmente a che prezzo."*

*Premesso che Ill.issimo Sig. Giudice Renato Cameli, con Ordinanza del 21 giugno 2024: "assegna al CTU termine fino al 19.7.2024 per deposito nel fascicolo telematico di documentazione attestante la regolarizzazione delle difformità dell'immobile, unitamente a relazione in merito alle attività svolte e alla situazione attuale dell'immobile sotto il profilo della regolarità urbanistico edilizia e catastale nonché del valore attuale del bene."*

#### **ATTIVITA SVOLTE**

Secondo quanto predisposto dal Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati, il sottoscritto ha provveduto ha contattare più volte il tecnico incaricato dalla

Al fine di verificare le operazioni di regolarizzazione degli immobili per cui si è ricorso è stato necessario depositare 4 istanze di proroga dei termini e concessi dall' Ill.issimo Sig. Giudice.

In data 13/06/2024 è stata inoltrata al Comune di Vermezzo con Zelo richiesta di accesso agli atti al fine di verificare la documentazione depositata dalla , tramite il tecnico da lei incaricato al fine di regolarizzare la situazione riscontrata durante il primo sopralluogo e riportata nella perizia depositata agli atti.

Dall' analisi della documentazione ottenuta dall' accesso agli atti risulta che:

- in data 4/12/2023 con codice istanza c\_M424-111392 è stata presentata al Comune di Vermezzo con Zelo una SCIA in sanatoria dell'intervento realizzato con permesso di costruire n.21 in data 11/09/1998 al fine di regolarizzare la situazione esistente.

- in data 02/05/2024 con codice istanza c\_M424-120178 è stata presentata al Comune di Vermezzo con Zelo una "Domanda di annullamento e archiviazione di una pratica" Protocollo Arrivo N. 3575/2024 del 03-05-2024 per la SCIA sopracitata

- in data 02/05/2024 con codice istanza c\_M424-122289 è stata presentata al Comune di Vermezzo con Zelo con Protocollo Arrivo N. 3612/2024 del 06-05-2024 una SCIA in sanatoria dell'intervento realizzato con permesso di costruire n.21 in data 11/09/1998 al fine di regolarizzare la situazione esistente.

- in data 30/05/2024 con codice istanza c\_M424-127529 è stata presentata al Comune di Vermezzo con Zelo con Protocollo Arrivo N. 4400/2024 del 31-05-2024 un'integrazione documentale per istanze edilizie riferita alla SCIA del 02/05/2024.

---

**Integrazione elaborato peritale**  
**Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**

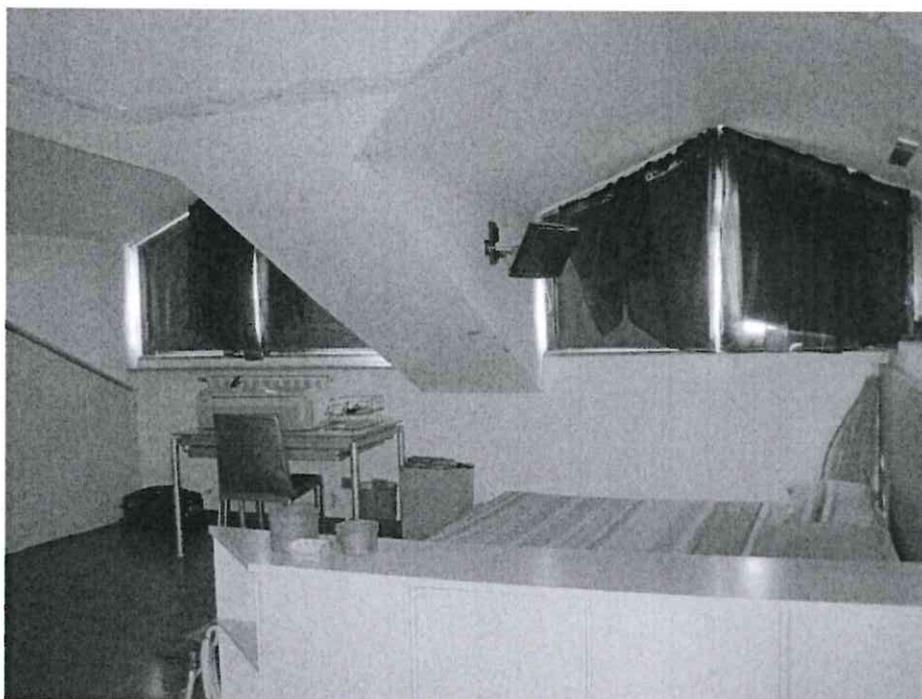


Il sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi è avvenuto in data 10/07/2024. Al sopralluogo risultavano presenti il sottoscritto, la \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ qualità di tecnico incaricato dalla \_\_\_\_\_.

Si è verificato lo stato dei luoghi ed eseguito il rilievo fotografico.

Particolare attenzione è stata posta al piano terzo. Rispetto al primo sopralluogo sono stati abbattuti i tramezzi di divisione delle camere e smontati nel bagno il lavandino, il water ed il bidet il tutto come riportato nella SCIA con Protocollo N. 3612/2024 del 06-05-2024 e nella relativa documentazione di integrazione.

Come da documentazione depositata il piano allo stato attuale è composto da locali accessori e lavanderia senza presenza di sanitari.



*Foto 1*

---

**Integrazione elaborato peritale**  
**Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**



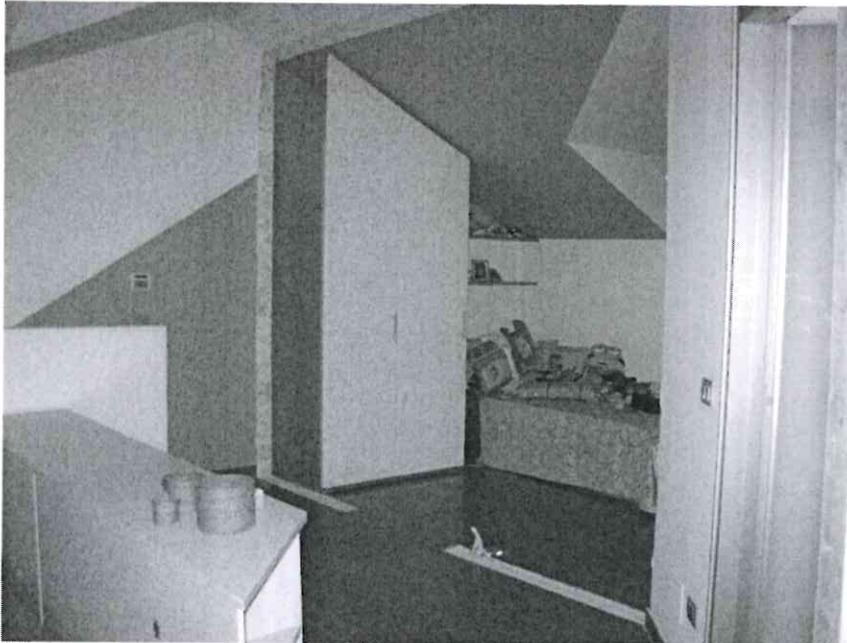


Foto 2

Il secondo ed il terzo piano sono collegati tra loro da una scala in legno a rampe rettilinee autoportante, come riportato nei disegni in sanatoria. Al secondo piano sono state indicate le modifiche alle pareti interne di divisione della cucina, del soggiorno e del bagno.



Foto 3

---

**Integrazione elaborato peritale**  
**Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**





Foto 4



Foto 5

Il box al piano seminterrato non è stato visionato in quanto risultava già in precedenza conforme ai progetti depositati in comune.

**Conformità urbanistico edilizia:**

L' appartamento ed il box risultano conformi alle pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali

Presso l' Agenzia delle Entrate ufficio del Catasto di Milano è stata reperita telematicamente la Scheda catastale aggiornata. La scheda risulta conforme alla documentazione deposita ed allo stato dei luoghi. Oltre alle scheda catastale sono state reperite le visure catastali anch' esse risultano aggiornate.

**Conformità catastale:**

L' appartamento ed il box risultano conformi alle schede depositate presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate – Catasto fabbricati, ufficio territoriale di Milano.

Integrazione elaborato peritale  
Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



**Beni in Vermezzo con Zelo (Mi) via Roggia Mischia, 10**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Unità immobiliare sito in Vermezzo con Zelo via Roggia Mischia, 10 di proprietà dei Sig.ri [redacted] per ½ dell' l' intera quota ciascuno. L' unità è composta da: al piano secondo, soggiorno di medie dimensioni, cucina abitabile, disimpegno, bagno e balcone; al piano terzo, due camere da letto di cui una matrimoniale, corridoio distributivo e bagno.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Vermezzo con Zelo: foglio 1; mappale 259; sub 9; categoria A/3; classe 4; Consistenza vani 4,5; rendita catastale: 278,89 €; posto al piano 2-3.

B. Autorimessa sita in Vermezzo con Zelo via Roggia Mischia, 10 di proprietà dei Sig.ri [redacted] per ½ dell' l' intera ciascuno

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Vermezzo con Zelo: foglio 1; mappale 259; sub 23; categoria C/6; classe 4; Consistenza 13 mq; rendita catastale: 34,91 €; posto al piano 2-3.

Sopralluogo effettuato in data 8 luglio 2019

**2. STATO DI POSSESSO:**

I Sig.ri [redacted] risultano essere proprietari per ½ dell' intera quota ciascuno delle unità in oggetto.

Allo stato attuale i [redacted] risultano essere divorziati dal [redacted] 6/9/2018.

**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**3.1 Attuali proprietari:**

[redacted] proprietari per ½ della intera quota ciascuno dal 07/10/2003 contro [redacted] ed oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo Ialenti di Trezzano sul Naviglio del 07/10/2003 rep. n. 2232, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/10/2003 ai nn. 11749 / 20453.

**3.2 Precedenti proprietari:**

[redacted] proprietari per ½ della intera quota ciascuno dal 05/07/2002 contro [redacted] al 07/10/2003, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Civita Luisa Repertorio 181913/6200 del 05/07/2002, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/07/2002 ai nn. 9362/ 13341

[redacted] titoli antecedenti al ventennio sino al 05/07/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Civita Luisa Repertorio 181913/6200 del 05/07/2002, trascritto

Integrazione elaborato peritale

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare  
in data 12/07/2002 ai nn. 9362/ 13341.

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità in oggetto sono state edificate con:

- Concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Vermezzo il 19/09/1998 prot.n. 4824/97 pratica edilizia n. 21/97 e successive varianti ed integrazioni
- Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Vermezzo in data 22/09/2009 prot. 5079/09
- SCIA in sanatoria del 4/12/2023 con codice istanza c\_M424-111392
- Domanda di annullamento e archiviazione di una pratica del 02/05/2024 con codice istanza c\_M424-120178
- SCIA in sanatoria in data 02/05/2024 con codice istanza c\_M424-122289
- Integrazione documentale in data 30/05/2024 con codice istanza c\_M424-127529

#### Descrizione appartamento ed autorimessa

Appartamento inserito in un condominio di quattro piani fuori terra. Il piano terra è suddiviso in box cantine e parti comuni, la restante parte dell'immobile ha destinazione d' uso prevalentemente residenziale. I vari piani sono uniti tra loro da scale a rampe rettilinee.

Si accede all' appartamento oggetto della presente perizia direttamente da pubblica via, salendo tramite le scale condominiali al secondo piano.

L' unità immobiliare è composta da due piani uniti tra loro da una scala interna autoportante con struttura e gradini in legno e ringhiera in ferro a disegno semplice.

Il piano secondo è composto da: soggiorno di medie dimensioni, cucina abitabile, disimpegno distributivo su cui si affaccia un bagno di servizio. Completa il piano un balcone posto sul prospetto secondario ed uno sul prospetto principale dell' edificio. L' altezza interna è di 2,70 m circa.

Il piano terzo è composto da un locale con destinazione d' auso accessorie e ed una lavanderia priva di sanitari L' altezza alla gronda in molti punti risulta inferiore ai 2,10 m mentre al colmo risulta di 2,90 m circa.

Le finiture, al piano secondo, sono in buono stato manutentivo e di qualità ordinaria: i pavimenti sono in legno e posati a correre in tutto l' appartamento ad eccezione dei bagni dove sono in ceramica.

Visti i recenti lavori, al piano terzo sono visibili i segni delle murature demolite.

Le pareti sono intonacate e successivamente tinteggiate. Nel bagno al piano secondo è presente un rivestimento ceramico sulle pareti perimetrali, mentre in cucina è presente un rivestimento ceramico posto nell' area cottura e lavaggio. Anche nella lavanderia al piano terzo è presente un rivestimento ceramico sulle pareti. La porta d' ingresso è blindata con serratura a doppia mappa. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e persiane anch' esse in legno. I serramenti interni sono in alluminio con vetro.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, i termosifoni sono in alluminio. Inoltre è presente l' impianto TV, gas, idrico-sanitario, elettrico, citofonico ed aria s.

Integrazione elaborato peritale

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



Identificato in catasto:

- Comune di Vermezzo con Zelo: foglio 1; mappale 259; sub 9; categoria A/3; classe 4; Consistenza vani 4,5; rendita catastale: 278,89 €; posto al piano 2-3.

Coerenze appartamento da nord in senso orario:  
vuoto su parti comuni, altra proprietà, vuoto su altra proprietà, parti comuni ed altra proprietà.  
Salvo errore come meglio in fatto.

- Comune di Vermezzo con Zelo: foglio 1; mappale 259; sub 23; categoria C/6; classe 4; Consistenza 13 mq; rendita catastale: 34,91 €; posto al piano 2-3.

Coerenze autorimessa da nord in senso orario:  
parti comuni, altra proprietà, altra proprietà, altra proprietà. Salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
P2	Cucina	10,80	Nord	Discrete
P2	Disimpegno	2,80	Interno	Buone
P2	Bagno	2,80	Nord	Buone
P2	Soggiorno	38,30	Sud	Buone
P2	Balcone	3,00	Nord	Buone
P2	Balcone	12,40	Sud	Buone
P3	Accessorio	38,20	Nord e Sud	Sufficienti
P3	Lavanderia	12,20	Nord	Buone
P3	Balcone	10,10	Nord	Buone
PT	Autorimessa	13,00	Nord	Buone

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento piano secondo	63,00	1	63,00

Integrazione elaborato peritale  
Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



Appartamento piano terzo	61,00	0,50	30,50
Balconi	25,50	0,30	7,65
Autorimessa	13,00	0,50	6,5
<b>Totale</b>			<b>107,65</b>

## 5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 5.1. Criterio di Stima

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d'uso, la manutenzione e conservazione, l'epoca di costruzione e l'esistenza nella zona di servizi primari e secondari.

Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo di compravendita.

### 5.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Vermezzo con Zelo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari presenti sul territorio ed offerte pubblicizzate sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

### 5.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento, ed autorimessa	107,65	€ 1.650,00	€ 177.622,50
	<b>Totale</b>			<b>€ 177.622,50</b>
	<b>Arrotondato</b>			<b>€ 177.000,00</b>

### 5.4. Adeguamenti e correzioni della 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 26.643,38</b>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

### 5.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 150.979,13**

Integrazione elaborato peritale  
Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



Arrotondato

€ 151.000,00

Lo scrivente ritiene di aver ottemperato all'incarico conferitogli dal ill.mo Giudice del Tribunale di Pavia Dott. Renato Cameli, deposita telematicamente la presente integrazione alla relazione peritale, secondo quanto predisposto nell'incarico conferito, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e delucidazione.

Pavia , lì 17 luglio 2024

In fede  
Arch. Marco Butta

Allegati:

- 01 Relazione fotografica
- 02 Visure storiche catastali aggiornate
- 03 Schede catastali aggiornate
- 04 Documentazione comunale
- 05 OMI



Integrazione elaborato peritale  
Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

