[redacted]

RGE n° 14/2025 [redacted] - [redacted] Contro [redacted]

CONCLUSIONI

Fg. 28 Mapp. 2150 Sub. 2 graffato al Fg. 28 Mapp. 2252
Fg. 28 Mapp. 2271 Sub. 2

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Ottobiano, via Giacomo Matteotti n. 7

- Catasto Fabbricati: Foglio: 28; Particella 2252 - 2150 Subalterno: 2; Categoria: A/3; Classe: 1; Consistenza: 9 vani; Superficie Catastale Totale: 240 mq (Totale: escluse aree scoperte: 240 mq); Rendita: 255,65 €.
  Costituito da una unità immobiliare, distribuita su due piani fuori terra ed un piano sottotetto. Al piano terra sono presenti tre locali, un bagno cieco ed un ingresso. Antistante all'immobile è presente il marciapiede di proprietà esclusiva.
  Al piano primo sono presenti tre locali, un bagno con antibagno, un disimpegno ed un ripostiglio. Il piano sottotetto è ripartito in due parti. Sono presenti collegamenti verticali interni. Il sottotetto comunica con un altro sottotetto, che pare non fare parte dell'unità pignorata.
- Catasto Fabbricati: Foglio: 28; Particella: 2271 Subalterno: 2; Categoria: C/6; Classe: 1; Consistenza: 9 mq; Superficie Catastale totale: 9 mq; Rendita: 14,41 €.
  Il bene è costituito da un posto auto scoperto sito nel cortile interno.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

[redacted]

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/2015 - Registro Particolare 566 Registro Generale 4507, Pubblico ufficiale Notaio [redacted] Repertorio 193565/17479 del 11/06/2015, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota rimane a favore di [redacted] contro i Sig.ri [redacted] ed [redacted] e riguarda i beni pignorati. All'interno dell'atto di precetto è indicato che [redacted] è divenuta [redacted] a seguito della trasformazione deliberata in data 26.11.2016. Inoltre l'atto di precetto informa che, mediante contratto di cessione concluso in data 30.11.2022, con efficacia giuridica decorrente dal 15.12.2022 ed efficacia economica decorrente dal 01.01.2022, la [redacted] (Cedente) ha ceduto ad [redacted] (odierno pignorante), in blocco ex art. 58 del Testo Unico Bancario e prosoluto, un portafoglio di crediti classificati come deteriorati alla data del 30.11.2022 e che [redacted] è subentrata nella titolarità del credito, sotteso all'atto di precetto.
- ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2020 - Registro Particolare 1130 Registro Generale 8745, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3362/2020 del 30/07/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. La nota rimane a favore di [redacted] contro [redacted] e riguarda i beni pignorati. All'interno del fascicolo di causa è inserita una notificazione ai sensi della legge n. 53 del 1994 al soggetto creditore.

[redacted]

- ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2020 - Registro Particolare 1131 Registro Generale 8746, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3362/2020 del 30/07/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. La nota rimane a favore di [redacted] contro [redacted] e riguarda i beni pignorati. All'interno del fascicolo di causa è inserita una notificazione ai sensi della legge n. 53 del 1994 al soggetto creditore.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/02/2023 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 1789, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE di PAVIA Repertorio 8631 del 22/12/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La procedura rimane a favore di [redacted] contro [redacted] e riguarda il Fg. 28 Mapp. 2271 Sub. 2 ed il Fg. 28 Mapp. 2150 Sub. 2. Per quest'ultimo non viene richiamato il Mapp. 2252 ad esso graffato, seppur tale informazione è inserita nella sezione D della trascrizione. All'interno dell'atto di precetto è asserito che, mediante contratto di cessione concluso in data 30.11.2022, con efficacia giuridica decorrente dal 15.12.2022 ed efficacia economica decorrente dal 01.01.2022, la [redacted] (Cedente) ha ceduto ad [redacted] (odierno pignorante), in blocco ex art. 58 del Testo Unico Bancario e prosoluto, un portafoglio di crediti classificati come deteriorati alla data del 30.11.2022 e che [redacted] è subentrata nella titolarità del credito, sotteso all'atto di precetto. In riferimento alla presente formalità si è presentata una relazione preliminare in data 18/06/2025.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2025 - Registro Particolare 191 Registro Generale 280, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 9263 del 25/12/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di [redacted] - [redacted] contro [redacted]

4 - VALORE

BENE	Fg 28 Mapp 2150 Sub 2 e Mapp 2252 Fg 28 Mapp 2271 Sub 2
VALUTAZIONE CORPO UNICO	80.400,00 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	48.240,00 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	36.180,00 €

[redacted]

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 14/2025**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[redacted] -

Contro

[redacted]

01/07/2025

[redacted]

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto [redacted] Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo dei Geometri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 28/01/2025:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita 5

Descrizione sommaria 6

Analisi beni pignorati 7

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 8

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 9

RILIEVO 12

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE 14

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI 19

VALUTAZIONE COMPLESSIVA 20

Conclusioni 23

****

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione dei beni oggetto dell'esecuzione forzata:

"- *foglio 28, mapp. 2150 sub 2 graffato con mappale 2252 senza subalterno, via Matteotti 7, piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 1, vani 9, rendita catastale € 255,65;*

- foglio 28, mapp. 2271 sub 2, via Matteotti 7, piano T, Categoria C/6, Classe 1, mq. 9, rendita catastale € 14,41".

I beni oggetto di pignoramento sono individuati e censiti come segue:

Bene 1

Ubicazione: Comune di Ottobiano

Proprietà: Piena, [redacted]

C.F.: [redacted] per la quota di 1/1,

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 28; Particella 2252 - 2150 Subalterno 2; Categoria: A/3; Classe: 1; Consistenza: 9 vani; Superficie Catastale Totale: 240 mq (Totale: escluse aree scoperte: 240 mq); Rendita: 255,65 €.

Bene 2

Ubicazione: Comune di Ottobiano

Proprietà: Piena, [redacted]

C.F.: [redacted] per la quota di 1/1,

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 28; Particella: 2271; Subalterno: 2; Categoria: C/6; Classe: 1; Consistenza: 9 mq; Superficie Catastale: 9 mq; Rendita: 14,41 €.

[redacted]

****

Descrizione sommaria

I beni oggetto del presente pignoramento si trovano nel Comune di Ottobiano. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 40 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 57 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune conta circa 1.104 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 24,55 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primaria, farmacia ed istituto bancario.

[redacted]

****

Analisi beni pignorati

Bene 1

Ubicazione: Comune di Ottobiano, via Giacomo Matteotti n. 7

Proprietà: Piena, [redacted]

C.F.: [redacted] per la quota di 1/1,

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 28; Particella 2252 - 2150 Subalterno: 2; Categoria: A/3; Classe: 1; Consistenza: 9 vani; Superficie Catastale Totale: 240 mq (Totale: escluse aree scoperte: 240 mq); Rendita: 255,65 €.

Il bene è costituito da una unità immobiliare, distribuita su due piani fuori terra ed un piano sottotetto. Al piano terra sono presenti tre locali, un bagno cieco ed un ingresso. Antistante all'immobile è presente il marciapiede di proprietà esclusiva.

Al piano primo sono presenti tre locali, un bagno con antibagno, un disimpegno ed un ripostiglio. Il piano sottotetto è ripartito in due parti. Sono presenti collegamenti verticali interni. Il sottotetto comunica con un altro sottotetto, che pare non fare parte dell'unità pignorata.

Coerenze, da nord in senso orario con riferimento alla mappa catastale: mapp. 1789, mapp. 2159, mapp. 2315 tutti fg. 28 Comune di Ottobiano, cortile comune, mapp. 2272, altra u.i. propr.terzi.

Bene 2

Ubicazione: Comune di Ottobiano, via Giacomo Matteotti n. 7

Proprietà: Piena, [redacted]

C.F.: [redacted] per la quota di 1/1,

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 28; Particella: 2271 Subalterno: 2; Categoria: C/6; Classe: 1; Consistenza: 9 mq; Superficie Catastale totale: 9 mq; Rendita: 14,41 €.

Il bene è costituito da un posto auto scoperto sito nel cortile interno.

[redacted]

Coerenze, da nord in senso orario: altro posto auto propr. terzi, mapp. 1867, altro posto auto propr. terzi, cortile comune.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 21/05/2025, i beni risultavano vuoti e liberi. Il C.T.U., per accedere, ha ricevuto le chiavi dal custode giudiziario. È stato possibile accedere a tutte le parti dei beni.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

- [redacted]

Precedenti proprietari:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Passaggi di proprietà:

La Conservatoria di riferimento è quella di Vigevano

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/09/2014 - Registro Particolare 5011 Registro Generale 6738, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 547/2014 del 17/09/2014, ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI. [redacted] acquisisce da [redacted] il Fg. 28 Mapp. 1388 graffato al Fg. 28 Mapp. 2150 Sub. 2 e il Fg. 28 Mapp. 1384 Sub. 2. Tali identificativi catastali risultano ora soppressi ed hanno originato gli attuali beni pignorati.
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/06/2015 - Registro Particolare 3262 Registro Generale 4506, Pubblico ufficiale Notaio [redacted] Repertorio 193564/17478 del 11/06/2015, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. I Sig.ri [redacted] ed

[redacted] acquisiscono per ½ ciascuno da [redacted] la proprietà dei beni pignorati.

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/11/2017 - Registro Particolare 6932 Registro Generale 10292, Pubblico ufficiale Notaio [redacted] Repertorio 195843/19086 del 10/11/2017, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Il Sig. [redacted] acquisisce da [redacted] la quota di 1/2 di proprietà dei beni pignorati.

La provenienza in capo a [redacted] è ante ventennio.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

La Conservatoria di riferimento è quella di Vigevano

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	non note
Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	non note
Atti di asservimento urbanistico:	non noti
Altre limitazioni d'uso:	non note

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

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/2015 - Registro Particolare 566 Registro Generale 4507, Pubblico ufficiale Notaio [redacted] Repertorio 193565/17479 del 11/06/2015, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota rimane a favore di [redacted] contro i Sig.ri [redacted] ed [redacted] e riguarda i beni pignorati. All'interno dell'atto di precetto è indicato che [redacted] è divenuta [redacted] a seguito della trasformazione deliberata in data 26.11.2016. Inoltre l'atto di precetto informa che, mediante contratto di cessione concluso in data 30.11.2022, con efficacia giuridica decorrente dal 15.12.2022 ed efficacia economica decorrente dal 01.01.2022, la [redacted] (Cedente) ha ceduto ad [redacted] (odierno

[redacted]

pignorante), in blocco ex art. 58 del Testo Unico Bancario e prosoluto, un portafoglio di crediti classificati come deteriorati alla data del 30.11.2022 e che [redacted] è subentrata nella titolarità del credito, sotteso all'atto di precetto.

- ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2020 - Registro Particolare 1130 Registro Generale 8745, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3362/2020 del 30/07/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. La nota rimane a favore di [redacted] contro [redacted] e riguarda i beni pignorati. All'interno del fascicolo di causa è inserita una notificazione ai sensi della legge n. 53 del 1994 al soggetto creditore.
- ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2020 - Registro Particolare 1131 Registro Generale 8746, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3362/2020 del 30/07/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. La nota rimane a favore di [redacted] contro [redacted] e riguarda i beni pignorati. All'interno del fascicolo di causa è inserita una notificazione ai sensi della legge n. 53 del 1994 al soggetto creditore.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/02/2023 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 1789, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE di PAVIA Repertorio 8631 del 22/12/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La procedura rimane a favore di [redacted] contro [redacted] e riguarda il Fg. 28 Mapp. 2271 Sub. 2 ed il Fg. 28 Mapp. 2150 Sub. 2. Per quest'ultimo non viene richiamato il Mapp. 2252 ad esso graffato, seppur tale informazione è inserita nella sezione D della trascrizione. All'interno dell'atto di precetto è asserito che, mediante contratto di cessione concluso in data 30.11.2022, con efficacia giuridica decorrente dal 15.12.2022 ed efficacia economica decorrente dal 01.01.2022, la [redacted] (Cedente) ha ceduto ad [redacted] (odierno pignorante), in blocco ex art. 58 del Testo Unico Bancario e prosoluto, un portafoglio di crediti classificati

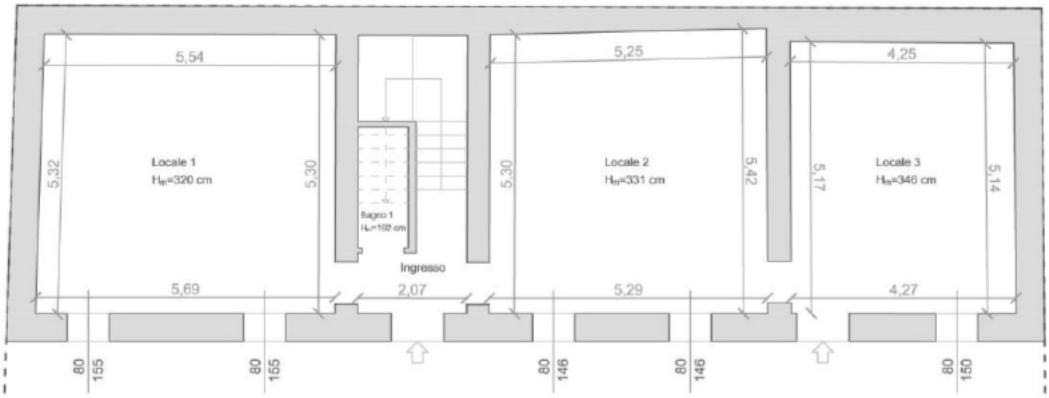
[redacted]

come deteriorati alla data del 30.11.2022 e che [redacted] è subentrata nella titolarità del credito, sotteso all'atto di precetto. In riferimento alla presente formalità si è presentata una relazione preliminare in data 18/06/2025.

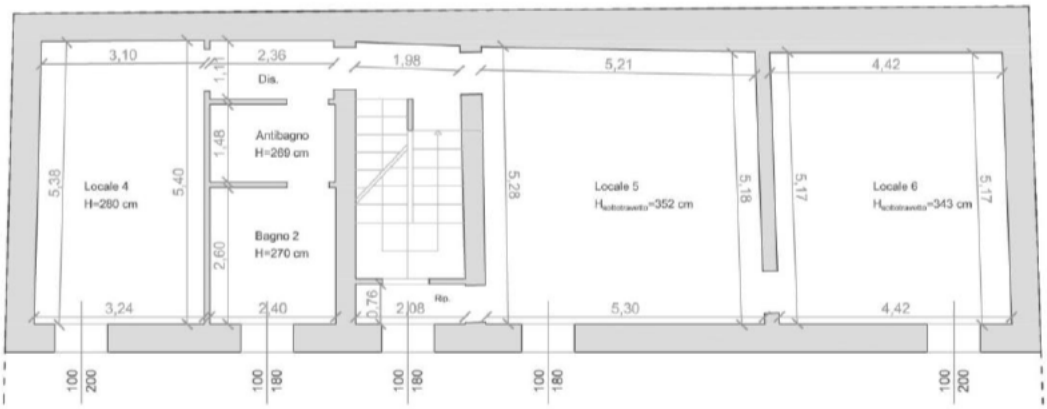
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2025 - Registro Particolare 191 Registro Generale 280, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 9263 del 25/12/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di [redacted] - [redacted] contro [redacted]

RILIEVO

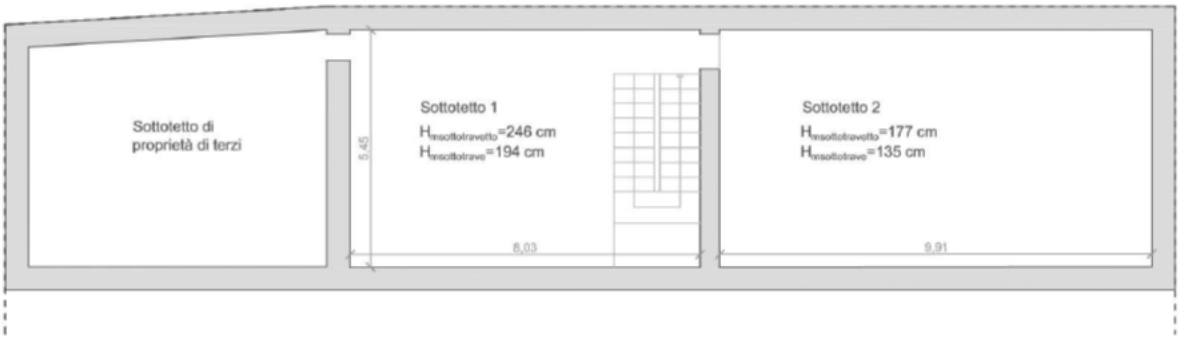
Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



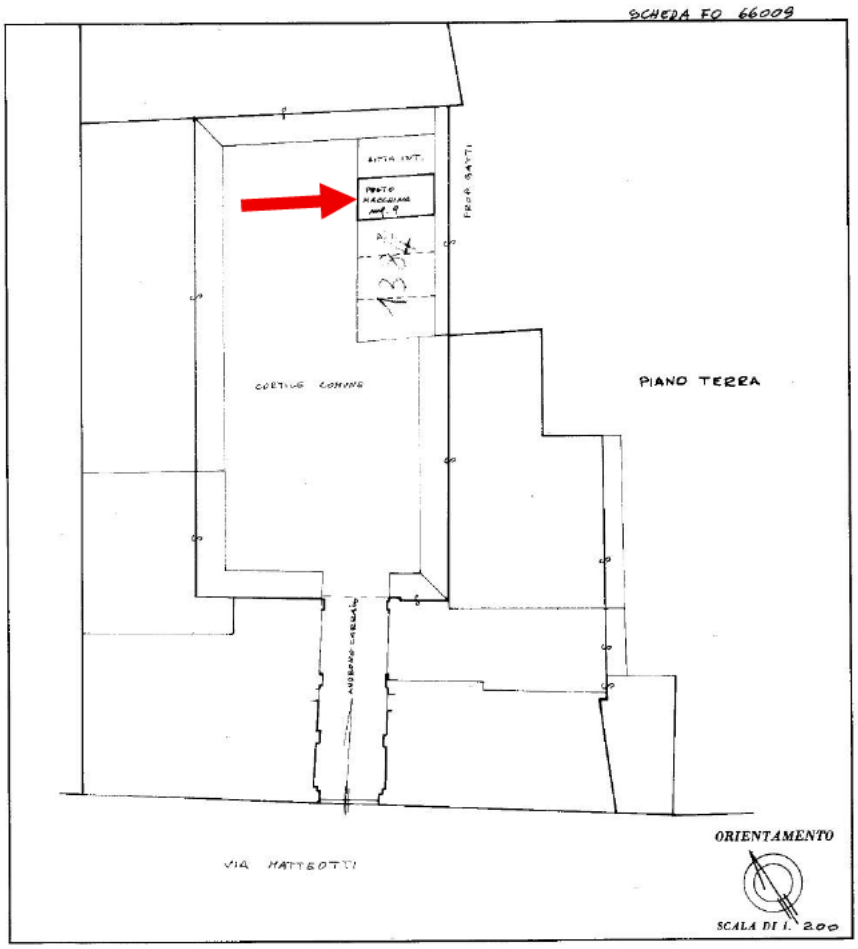
Fot. 1 – Pianta Piano terra



Fot. 2 – Pianta Piano primo



Fot. 3 – Pianta Piano sottotetto



Fot. 4 – Rappresentazione grafica posto auto desunta dalla documentazione catastale del bene

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Il C.T.U. in data 03 Marzo 2025 ha inoltrato al Comune di Ottobiano Richiesta di accesso agli atti tesa ad acquisire i tre provvedimenti indicati sui due rogiti notarili di provenienza oltre a tutte le eventuali pratiche relative ai beni oggetto di pignoramento, allegando alla richiesta le visure catastali storiche ove sono indicati i nominativi dei precedenti proprietari sui quali si chiedeva di verificare l'esistenza di eventuali pratiche a loro intestate.

Ricevuta comunicazione dal Comune che le pratiche erano state fotocopiate, il C.T.U. in data 21 marzo 2025 si è recato presso il Comune di Ottobiano a ritirare la predetta documentazione.

Il C.T.U. prendeva atto che era risultata acquisibile solo la DIA e non la denuncia di opere di manutenzione ordinaria del 30.09.2014 e la comunicazione per mutamento della destinazione d'uso del 19.05.2015.

Rientrato in studio il C.T.U. verificava che, quanto alla DIA, erano stati fotocopiate le piante dei piani terreno (esistente, progetto, confronto) e secondo (esistente, progetto, confronto) e non quelle del piano primo. Inoltre non erano state fotocopiate la denuncia di inizio e fine lavori e la richiesta di agibilità.

In pari data inoltrava quindi comunicazione via pec al Comune con cui chiedeva di poter avere la documentazione mancante.

In pari data il C.T.U. riceveva comunicazione via pec dal Comune di Ottobiano con cui il Comune dava atto di aver provveduto a fotocopiare le piante del piano primo della DIA, che nella DIA stessa non sono presenti né la richiesta di agibilità né la denuncia di fine lavori, che era stata fotocopiata la denuncia di ordinaria manutenzione del 30.09.2014 ma che non era stata trovata la comunicazione di mutamento di destinazione d'uso del 2015.

Al C.T.U. veniva consigliato di recarsi presso gli Uffici comunali il mercoledì dalle 10,00 alle 13,00 per chiedere direttamente al tecnico comunale.

Mercoledì 21 Maggio 2025 il C.T.U. si recava in Comune dove acquisiva le copie delle piante mancanti della DIA ma gli veniva riferito che gli altri due provvedimenti non erano reperibili, con riserva di ulteriori verifiche.

Lo stesso giorno il C.T.U. riceveva via pec dal Comune di Ottobiano copia della denuncia di opere di ordinaria manutenzione del 2014, prot. 1356 del 30.09.2014.

A questo punto il C.T.U., venuto a conoscenza del fatto che l'immobile pignorato era stato oggetto di recente ulteriore procedure esecutiva e periziato da altro tecnico, provvedeva a contattare detto professionista per verificare se in occasione delle ricerche da lei fatte la predetta pratica era stata trovata.

In data 21 maggio 2025 il predetto tecnico trasmetteva allo scrivente CTU lo stralcio delle pratiche edilizie allora acquisite, tra le quali c'era anche la pratica di mutamento di destinazione d'uso del 2015.

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono quindi le seguenti:

<u>Denuncia di Inizio Attività 3/1999</u>

- Denuncia di Inizio Attività n. 3/1999, Prot. 1311 del 29/05/1999
- Relazione tecnica di asseverazione
- Relazione sanitaria

È presente una tavola grafica

La pratica riguarda un intervento volto a dotare l'immobile di servizi igienici, al piano primo ed al piano terra nonché al rifacimento della scala esistente con ricostruzione in c.a. con precisazione che le ultime due rampe sarebbero servite per raggiungere il sottotetto, con demolizione del solaio lato sud al P1 e ricostruzione dello stesso in latero-cemento, in modo di avere altezza utile di ml. 2,70. Viene precisato che siccome l'altezza era pari a ml. 3,40, con il nuovo solaio si sarebbe ottenuta una maggiore altezza nel sottotetto, che comunque non sarebbe stato ristrutturato.

Comunicazione per esecuzione di opere senza titolo abilitativo 2014 (Manutenzione ordinaria)

- Comunicazione Prot. 1356 del 30/09/2014

La pratica riguarda il rifacimento degli intonaci interni ed esterni, la tinteggiatura di porte e finestre, la tinteggiatura dei serramenti esterni.

Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere edili 9/2015

- Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere edili Prot. 884 del 26/05/2015

È presente lo stralcio di una tavola grafica.

Riguarda un cambio di destinazione d'uso senza opere edili.

Facendo un confronto fra lo stato attuale riscontrato dal C.T.U. e lo stato progettuale si può evidenziare quanto segue.

Si evidenzia innanzitutto che quanto emerge dalla tavola grafica della pratica del 2015 mostra differenze metriche rispetto alla pratica n. 3/1999, seppur la logica distributiva appaia rispettata. Per quanto attiene alle aperture finestrate si specifica che la pratica del 1999 non mostra una raffigurazione dei prospetti e non fornisce una quotatura delle aperture finestrate. Non essendo presenti le necessarie misure metriche sopra citate, non è possibile per lo scrivente appurare eventuali difformità. Viceversa nell'ambito della presentazione della successiva pratica di cambio di destinazione d'uso del 2015, le aperture sono quotate. In questa sede il C.T.U. si limiterà quindi a confrontare quanto dichiarato nell'ambito della comunicazione del 2015 con il rilievo dei luoghi esperito.

Nella comunicazione del 2015 si rileva che, dal confronto tra l'elaborato grafico ed il rilievo, seppur la logica distributiva dell'immobile visionato appare corrispondere alla tavola grafica, le dimensioni dei locali evidenziano alcune discrepanze rispetto a quanto rilevato in loco. In particolare la larghezza del fabbricato registra una differenza piuttosto significativa. Come detto in precedenza, si riscontrano differenze metriche anche tra la tavola progettuale della DIA del 1999 e quella della comunicazione del 2015.

Lo scrivente in merito ritiene di dover specificare che il fabbricato appare di vetusta edificazione e che le dimensioni lorde generali dell'edificio non possano aver subito variazioni nel tempo, sulla base delle caratteristiche costruttive e della tipologia edificatoria utilizzata per la costruzione del cespite. L'immobile pignorato è inoltre realizzato in continuità con altre porzioni immobiliari sia in lato nord che in lato sud che in lato ovest. Pertanto, la difformità tra la larghezza indicata nelle tavole e quanto emerso in loco appare identificabile come errore di indicazione/materiale e la discrepanza non pare classificabile come una modifica incorsa nei luoghi visionati.

Inoltre, si rileva che, al piano sottotetto, la parete della scala verso sud non prosegue fino alla copertura ma si arresta all'estradosso del solaio del piano, difformemente alla tavola.

Per quanto attiene alle altezze interne si rilevano minime differenze rispetto a quanto esposto nell'elaborato grafico, seppur siano rispettati i requisiti minimi imposti dal Regolamento di igiene. Viceversa il bagno al P.T. non ha l'altezza minima richiesta, oltre ad essere cieco. Nella tavola della comunicazione del 2015 l'altezza del sottotetto porzione sud è indicata pari a quelle della porzione nord.

Si evidenzia che la totalità delle aperture finestrate non corrisponde alle dimensioni rilevate in loco. Inoltre, si precisa che al piano primo due finestre presenti in progetto risultano chiuse ed il piano sottotetto non mostra le finestre identificate nella tavola grafica.

Occorre evidenziare che, in conseguenza di quanto esposto, i locali dell'unità non appaiono in possesso dei necessari rapporti aeroilluminanti, ad accezione del bagno al piano primo, del locale 3 considerando anche la porta-finestra e dei locali di servizio per i quali tale requisito non risulta previsto.

Si segnala inoltre che al piano sottotetto progettualmente risulta una parete che divide in due porzioni la parte a nord della scala, parete di fatto non esistente.

Occorre infine evidenziare che nella DIA del 1999 si dava atto della costruzione di una scala in c.a. (di fatto esistente) e del rifacimento di un solaio e nella pratica non sono stati riscontrati elaborati strutturali.

Inoltre occorre evidenziare che, considerando che al P.T. nella DIA del 1999 un solo locale era a destinazione principale (cucina) mentre gli altri due hanno: uno destinazione locale di sgombero, l'altro destinazione non indicata, nella pratica del 2015 tutti e tre i locali hanno destinazione principale (soggiorno, cucina, pranzo). Da un semplice esame visivo non sembra essere presente vespaio aerato, elemento indispensabile per avere l'agibilità dei locali. In loco non si riesce a riscontrare l'esistenza di un piano interrato sotto al P.T. che renderebbe il vespaio non necessario. Prudentemente sarà quindi previsto.

Premesso tutto quanto sopra, si rende necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria volta a regolarizzare le difformità rilevate, regolarizzando anche le differenze metriche di cui si è detto, ed occorre eseguire le opere necessarie perché i locali possano avere la destinazione abitativa dichiarata (vespaio aerato al piano terreno, adeguamento delle aperture esterne, riapertura di quelle chiuse, ecc.). Alla sanatoria dovranno altresì essere allegati i collaudi statici della scala in c.a. e del solaio, eventualmente previa esecuzione di prove di carico o comunque di quanto necessario ai fini strutturali.

Allo stato non è possibile quantificare analiticamente i costi per adempiere a tutti gli adempimenti sopra elencati. Si può invece determinare un deprezzamento forfettario e certamente indicativo da applicare al valore dell'immobile, deprezzamento che punta a quantificare se pure indicativamente detti costi.

CONFORMITÀ CATASTALE

I documenti catastali relativi ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono i seguenti:

Visure catastali: riportano correttamente gli identificativi dei proprietari

Schede catastali: in quella dell'unità abitativa si rilevano due finestre al piano primo raffigurate nel documento ma non presenti in loco. Inoltre, le aperture finestrate che la scheda mostra al piano sottotetto non sono presenti in loco. Il sottotetto, in lato nord, è di fatto un unico vano mentre nella scheda è diviso in due vani da una parete. In loco non risulta presente la muratura in lato sud della scala.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile, potenzialmente muratura portante

Travi: non verificabile

Muratura di tamponamento: setti in laterizio

Solai: solai con volte, solai in legno, solaio in latero-cemento

Copertura: copertura con struttura lignea.

Si inserisce la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Locale 1	29,81	L'edificio si presenta di vetusta edificazione ed in stato manutentivo-conservativo pessimo. Per quanto attiene alla copertura ed ai solai vedasi punto successivo
Bagno 1	2,19	
Ingresso	3,54	
Locale 2	28,24	
Locale 3	21,96	
Locale 4	17,08	
Dis.	2,62	
Antibagno	3,54	
Bagno 2	6,24	
Locale 5	27,46	
Locale 6	22,84	
Rip.	1,58	
Sottotetto 1	34,99 dedotta scala	
Sottotetto 2	53,97	

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

L'edificio si presenta di vetusta edificazione ed in possesso di pessime condizioni di manutenzione. In particolare, si rileva come la copertura presenta un parziale crollo da cui si verificano bagnamenti in occasione di ogni evento piovoso, che hanno provocato cedimenti parziali anche nei sottostanti solai lignei. In ogni caso lo stato manutentivo del tetto è pessimo in tutto il suo sviluppo.

Le condizioni generali dello stabile appaiono necessitare un intervento volto alla messa in sicurezza, al fine di evitare un aggravamento delle condizioni di crollo visionate.

Sono presenti pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato, pareti in intonaco civile tinteggiate con significativi segni di umidità. I collegamenti verticali sono rivestiti in gres ed un granito, in parte al rustico.

Le porte interne sono in legno tamburato, alcune con inserto in vetro satinato decisamente vetuste. Le finestre presentano vetro semplice, telaio in legno in pessimo stato. La porta d'ingresso è in legno.

Il bagno al piano terra possiede wc, bidet, lavabo, mentre quello al piano primo wc, bidet, lavabo e vasca nel bagno principale e wc, bidet, lavabo nell'antibagno. Tali dotazioni trasformano sostanzialmente l'antibagno in un bagno a propria volta. Tale locale comunica con un locale di disimpegno.

Non è stata rilevata la presenza dell'impianto di riscaldamento.

È presente un impianto elettrico non a norma.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

LA SUPERFICIE LORDA

Proponiamo di seguito le superfici lorde relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Cespiti	Superfici
Piano terra	116,00
Piano primo	116,00
Piano sottotetto	116,00
Piano terra (marciapiede)	27,00

Si precisa che il posto auto scoperto non risultava fisicamente delimitato all'interno del cortile. Sulla scheda catastale e sulla visura catastale è indicata una superficie di 9,00 mq.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

la superficie netta dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi;

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Cespiti	**Superfici**	**Coefficienti**	**Superficie corretta**
Piano terra	116,00	1,00	116,92
Piano primo	116,00	1,00	119,31
Piano sottotetto	116,00	0,20	23,20
Piano terra (marciapiede)	27,00	0,10	2,70
Superficie commerciale parametrata			**257,90 = 258,00**

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori compresi fra €/mq. 720,00 ed €/mq. 820,00.

2)Scenario Immobiliare Pavese 2023/2024 edito da F.I.M.A.A. Pavia, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che per appartamenti nuovo ristrutturato riporta valori compresi fra €/mq. 750,00 ed €/mq. 950,00, per appartamenti medi (max 40 anni) valori compresi fra €/mq. 250,00 ed €/mq. 400,00 e per appartamenti vecchi/da ristrutturare valori compresi fra €/mq. 100,00 ed €/mq. 200,00.

[redacted]

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile esposte nella presente relazione, considerando l'età del fabbricato e le condizioni di manutenzione-conservazione, dei crolli parziali del tetto e dei solai, si ritiene che il valore unitario sia pari a €/mq. 300,00.

Valore unitario: €/mq. 300,00

Valore dell'immobile: € (300,00 x 258,00) = 77.400,00 €

Valore posto auto scoperto a corpo: 3.000,00 €

Valore complessivo: 80.400,00 €

RIEPILOGO LOTTO

CORPO UNICO: 80.400,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 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	
80.400,00 € x 15%	12.060,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	non noti
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, adeguamenti, ecc.	
Deprezzamento 40%	32.160,00 €

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 48.240,00 €

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 36.180,00 €

[redacted]

****

Conclusioni

si inserisce la seguente tabella riepilogativa dei valori proposti nella trattazione che precede.

BENE	Fg 28 Mapp 2150 Sub 2 e Mapp 2252 Fg 28 Mapp 2271 Sub 2
VALUTAZIONE CORPO UNICO	80.400,00 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	48.240,00 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	36.180,00 €

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

[redacted]

Pavia, 28/06/2025

Allegati

All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy

All. 2 - Documentazione catastale

All. 3 - Atto di provenienza

All. 4 - Atto di provenienza

All. 5 - Richiesta di accesso agli atti

All. 6 - Pec inoltrata al Comune di Ottobiano

All. 7 - Pec del Comune di Ottobiano

All. 8 - Pec del Comune di Ottobiano

All. 9 - DIA n. 3/99

All. 10 - Denuncia opere di ordinaria manutenzione prot. 1356/2014

All. 11 - Comunicazione di mutamento destinazione d'uso senza opere edili n. 5/2015

All. 12 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare

All. 13 - Documentazione fotografica