

CONCLUSIONI**1 - DESCRIZIONE DEL BENE****CATASTO FABBRICATI**

Immobile sito nel Comune di Rea, via Guglielmo Marconi n. 46.

Costituito da una pluralità di beni, riuniti all'interno del medesimo identificativo catastale. Si premette che, da quanto è stato possibile appurare durante il sopralluogo, gli immobili si presentano in uno stato di degrado avanzato. Le relative coperture risultano crollate nella pressoché loro interezza, come parte delle pareti perimetrali ed interne al piano primo. In conseguenza di tale situazione non è stato possibile appurare lo stato di conservazione dei solai interpiano. Pertanto, lo scrivente, per ragioni di sicurezza ed incolumità, non ha potuto accedere all'interno dei locali, che sono stati visionati solo esternamente. È stato possibile registrare misure metriche esterne di massima, dal solo lato cortile a sud. Entrambe le unità sono distribuite su due piani fuori terra.

Il cortile identificato dal Mapp. 371 risulta presente all'interno della scheda catastale come "cortile esclusivo", seppur non fisicamente delimitato in loco. L'atto di compravendita con cui il bene è stato acquisito, atto n. 59636/27429 del 23/04/2007 Notaio [REDACTED] informa dell'esistenza di una servitù di passaggio a favore di terzi.

Identificato come segue in catasto:

- Catasto Fabbricati: Foglio 6; Particella: 371
- Catasto Fabbricati: Foglio 6; Particella: 92
- Catasto Fabbricati: Foglio 6; Particella: 89; Subalterno: 4
- Catasto Fabbricati: Foglio 6; Particella: 51
- Catasto Fabbricati: Foglio 6; Particella: 966; Subalterno: 3

Categoria: A/4; Classe: 2; Consistenza: 8,5 vani; Superficie Catastale: 227 mq (Totale: escluse aree scoperte: 219 mq); Rendita: 263,39 €.

CATASTO TERRENI

Terreno sito nel Comune di Rea, via Guglielmo Marconi

Catasto Terreni: Foglio: 6; Particella: 58; Qualità: Seminativo; Classe: 1; Superficie: 197 mq, Deduz.: A19; Reddito dominicale: 2,44 €; Reddito agrario: 1,68 €.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

- [REDACTED] Proprietà' 1/2
- [REDACTED] Proprietà' 1/2

in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/05/2007 - Registro Particolare 2820 Registro Generale 4260, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 59636/27429 del 23/04/2007, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Regime Patrimoniale: il Sig. [REDACTED] ha dichiarato di

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Iscrizioni**

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2007 - Registro Particolare 891 Registro Generale 4261, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 59637/27430 del 23/04/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato

all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Riguarda identificativi catastali soppressi, da cui hanno avuto origine gli attuali beni pignorati. Rimane a favore di [REDACTED] contro i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/05/2010 - Registro Particolare 2443 Registro Generale 3581, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 565 del 06/04/2010, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente nota riguarda una procedura di pignoramento precedente, afferente identificativi catastali soppressi, da cui hanno avuto origine gli attuali beni pignorati, la quale rimane a favore di [REDACTED] contro i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]. Si richiama la relazione preliminare presentata in data 12/01/2026, nella quale si esponeva l'esistenza della formalità in esame, rilevando come l'atto di precetto suggerisca un passaggio di titolarità dei crediti tra i due soggetti procedenti. l'Ill.mo G.E., in data 14/01/2026, ha autorizzato lo scrivente a procedere nell'incarico.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2025 - Registro Particolare 6773 Registro Generale 8917, Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 5821 del 29/07/2025, 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] contro i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

4 - VALORE

TOTALE MAPPALI EDIFICATI E MAPPALE 58	28.777,61 €
---------------------------------------	-------------

Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 4.316,64

PREZZO A BASE D'ASTA DEI BENI

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Valore complessivo	€ 28.777,61
Valore al netto della riduzione cautelativa	€ 24.460,97

[REDACTED]

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 332/2025**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

25/02/2026

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto [REDACTED] Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri 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 15/12/2025:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	5
Descrizione sommaria	8
Attuali e precedenti proprietari	8
Vincoli ed oneri giuridici	9
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale	13
Descrizione analitica dei beni	15
Valutazione complessiva dei beni	16
Conclusioni	20

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

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

"Comune di Rea (PV), Via Guglielmo Marconi n. 46:

Catasto Fabbricati:

- foglio 6, particelle 51 - 89, sub 4 - 92 - 371 - 966 sub 3 (graffate); p. T-1, cat.A/4, cl.2, vani 8,5, rendita Euro 263,39;

Catasto Terreni:

- foglio 6, particella 58; Seminativo ha.0.01.97, Rd Euro 2,44 Ra Euro 1,68

Precisazioni Catastali: l'unità immobiliare distinta al C.U. al foglio 6 p.lle 51 - 89/4 - 92 - 371 - 966/3 (graffate) deriva, in seguito a denuncia di variazione per bonifica identificativo catastale n.49772 del 19/07/2016, dalla soppressione del foglio 6 p.lle 50/3 - 51- 89/4 - 92 - 371 (graffate) A/4 vani 8,5."

Il bene oggetto di pignoramento è individuato e censito come segue:

CATASTO FABBRICATI

Ubicazione: Comune di Rea, via Guglielmo Marconi n. 46.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/2, [REDACTED]

[REDACTED] e, per la quota di 1/2,

[REDACTED]

[REDACTED]

Catasto: la visura riporta i seguenti identificativi graffiati:

- Catasto Fabbricati: Foglio 6; Particella: 371
- Catasto Fabbricati: Foglio 6; Particella: 92
- Catasto Fabbricati: Foglio 6; Particella: 89; Subalterno: 4
- Catasto Fabbricati: Foglio 6; Particella: 51

[REDACTED] • [REDACTED]
• [REDACTED] •
[REDACTED]

[REDACTED] • [REDACTED]
• [REDACTED] •
[REDACTED]

- [REDACTED] • [REDACTED]
• [REDACTED] •
[REDACTED]

Inseriamo ora di seguito la rappresentazione grafica dei beni, desunta dall'estratto di mappa catastale e dalla scheda catastale.



Fot. 1 - Estratto di mappa catastale con indicazione della posizione dei beni pignorati (cerchi rossi).

Data: 19/12/2025 - n TS0928 - Richiedente: GRRVRS55H30G388K

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pavia	Dichiarazione protocollo n. PV0155543 del 19/04/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Rea	
	Via Guglielmo Marconi civ. 93	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativa Catastale:	Compilata da: Dapra' Gabriele
	Sezione:	Isoritto all'albo: Geometri
	Foglio: 6	Prov. Pavia
	Particella: 50	N. 2134
Subalterno: 3		

Ultima planimetria in atti

Data: 19/12/2025 - n TS0928 - Richiedente: GRRVRS55H30G388K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2025 - Comune di REA (M204) - Foglio 6 - Particella 51 - Subalterno 3 - U.i.u. grafica
VIA GUGLIELMO MARCONI n. 46 Piano T-1

Fot. 2 - Scheda catastale

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

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

Pratica 18/1983

- Richiesta di autorizzazione del 29/07/1983 prot. 1193
- Concessione per la edificabilità dei suoli del 29/07/1983
- Denuncia di inizio lavori del 02/08/1983
- Denuncia di ultimazione dei lavori del 12/08/1983
- Richiesta di permesso di agibilità del 20/08/1984
- Permesso di abitabilità/agibilità del 20/08/1984

Intervento per adeguamento igienico sanitario della porzione di beni ad uso residenziale, in posizione est del cortile.

L'analisi della tavola grafica allegata alla pratica restituisce una rappresentazione del bene che non appare compatibile con l'immobile oggetto di pignoramento. A titolo di esempio di evidenza come l'immobile richiamato nella pratica possenga 5 aperture di facciata su entrambi i fronti, mentre in loco sono presenti solo 4 aperture.

Lo scrivente rammenta che, durante il sopralluogo non è stato possibile accedere ai locali, per questioni di sicurezza. Pertanto, l'analisi proposta si basa sulla visione esterna dei cespiti. Tuttavia, seppur all'interno del fascicolo della pratica risulta presente un estratto di planimetria che localizza l'intervento nel complesso in cui i beni pignorati fanno parte, la relativa rappresentazione non appare compatibile con i beni pignorati. In questa sede la pratica in esame non sarà pertanto presa in considerazione e non sarà considerata pertinente, anche in carenza di identificativo catastale sulle tavole ed all'interno della pratica stessa.

[REDACTED] • [REDACTED]
 • [REDACTED] •
 [REDACTED]

- La pratica ha per oggetto un intervento di ristrutturazione della porzione di beni ad uso residenziale, in posizione est del cortile.

Non sono state mostrate allo scrivente eventuali comunicazioni di inizio o di fine lavori.

Lo stato dei luoghi suggerisce che l'intervento non abbia mai avuto luogo.

Si precisa che non sono state mostrate allo scrivente pratiche edilizie riguardanti la porzione di fabbricato ad ovest con cortile di pertinenza, presente nella scheda catastale.

Per quanto riguarda il Mapp. 58 lo scrivente ha richiesto un Certificato di Destinazione Urbanistica, emesso dal Comune in data 13/02/2026 Prot. 504. Il documento indica che il terreno è classificato all'interno degli ambiti residenziali.

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

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari e la categoria

[REDACTED]

Scheda catastale: non è stato possibile accedere ai cespiti, come esposto in premessa a cui si rimanda. L'analisi esterna dei beni non ha evidenziato evidenti difformità.

Descrizione analitica dei beni

I beni sono costituiti da due porzioni di un complesso edificato in linea, di vetusta fabbricazione. Lo stato di conservazione degli immobili pignorati è assai precario. Le coperture risultano quasi completamente crollate, come buona parte delle pareti esterne ed interne del piano primo.

Come esposto in premessa il C.T.U. non ha potuto accedere ai locali in sicurezza.

L'analisi esterna suggerisce la presenza di una struttura portante in laterizio, orizzontamenti con putrelle e laterizio, serramenti in legno vetro semplice.

Il terreno di cui al Mapp. 58 si presenta come un terreno recintato non edificato, adiacente al complesso in cui si collocano i beni pignorati. L'atto di acquisto gli attribuisce la funzione di orto e specifica la possibilità di accedere agli immobili pignorati attraverso di esso.

Valutazione complessiva dei beni

Il pessimo stato di conservazione degli immobili pignorati non consente l'applicazione del criterio di stima comparativa, in quanto non esiste un mercato di riferimento per cespiti in tale stato di degrado. Inoltre, in assenza di indagini più approfondite, anche eventualmente invasive, non è agevole valutare lo stato di conservazione strutturale degli edifici, i quali, come già esposto nei capitoli precedenti, appaiono in fase di crollo al piano primo.

Stante la conformazione dei beni pignorati, che costituiscono porzioni a schiera inserite in un edificio di più ampie dimensioni, non appare neppure possibile ipotizzare un intervento di demolizione e ricostruzione senza interessare le proprietà contigue, in quanto parte delle strutture portanti, costituite da muratura in laterizio, appaiono in comune tra i beni pignorati e gli adiacenti non facenti parte della procedura. A tal fine sarebbe necessario procedere con uno studio di fattibilità con un intervento così fatto, aspetto esulante dai limiti del quesito posto.

In questa sede, l'unica strada percorribile appare quella di procedere alla valutazione del potenziale edificatorio dell'area su cui sorgono gli immobili.

Analogo procedimento può essere applicato al Mapp. 58, lotto ineditato, classificato nell'atto di acquisto come "orto", ma ricompreso all'interno del PGT nell'ambito residenziale edificabile.

Ai fini della presente relazione appare possibile, di conseguenza, procedere ad una valutazione del potenziale edificatorio degli edifici, nell'ambito di uno scenario di riedificazione degli stessi, e del potenziale in possesso del Mapp. 58.

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica del 13/02/2026 è possibile apprendere che il Mapp. 58 ricade all'interno dell'ambito del tessuto consolidato residenziale, analogamente agli adiacenti edifici pignorati.

Per quanto attiene all'edificazione dei lotti liberi sono presenti i seguenti parametri:

If	=	il valore maggiore tra il valore esistente e 1,00 m ³ /m ²
H	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo m 8,50
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

È invece previsto il mantenimento degli indici esistenti per il patrimonio esistente.

Risulta ora necessario approfondire i parametri riguardanti le unità immobiliari pignorate. Si provvede a determinare una stima dell'indice di edificabilità fondiaria esistente, sulla base delle misurazioni realizzate in loco e sulla documentazione catastale ed edilizia disponibile.

La superficie delle aree di proprietà su cui sorgono le unità pignorate, sulla base della documentazione catastale disponibile, risulta essere pari a circa 238 mq.

Il seguente prospetto mostra il calcolo del volume esistente e dell'indice fondiario.

VOLUME ESISTENTE	SUPERFICIE	ALTEZZA	VOLUME
Porzione est - Piano terra	93,12	3,10	288,67
Porzione est - Piano primo	93,12	3,36	312,88
Porzione ovest - Piano terra	53,76	3,45	185,47
Porzione ovest - Piano primo	53,76	4,00	215,04
TOTALE	293,76		1.002,07
Indice fondiario teorico (mc/mq)			4,21

Se ne deduce come le aree su cui sorgono le unità pignorate posseggano un indice di edificazione molto superiore rispetto a quanto previsto dall'attuale strumento normativo del Comune.

All'interno delle NTA del PGT del Comune è previsto *"il mantenimento dei volumi e dei rapporti di copertura esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, nel caso di interventi di ristrutturazione sostitutiva senza alterazione della superficie coperta o di interventi di grado inferiore, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascun ambito. È ammesso il mantenimento dei soli volumi esistenti alla*

data di approvazione delle presenti norme, nel caso di interventi di interventi di ristrutturazione sostitutiva o interventi di grado inferiore, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascun ambito".

Si richiama la delibera n. 51 del 14/09/2010 che prevede un valore unitario per aree fabbricabili riferite agli Ambiti residenziali soggetti ad intervento diretto pari a 24,00 €. Questo parametro appare idoneo per la valutazione del Mapp. 58 non edificato.

In merito alle unità pignorate appare possibile valutare il valore delle aree maggiorando il valore unitario riportato in delibera sulla base del superiore indice edificatorio in possesso delle stesse, al fine di uniformare la stima. Non si prevedono in questa sede costi di demolizione in quanto tali attività potranno essere valutate unicamente nell'ambito della progettazione tecnica di un potenziale intervento sui cespiti, sulla base di indagini specialistiche, anche invasive, che esulano dal quesito posto. Inoltre, l'esistenza degli edifici è condizione necessaria per il mantenimento della edificabilità potenziale in possesso dei beni.

Si propone il seguente prospetto di calcolo.

VALUTAZIONE MAPPALI EDIFICATI	
Superficie	238
Valore unitario	101,05 €
Valore totale	24.049,61 €
VALUTAZIONE MAPPALE 58	
Superficie	197
Valore unitario	24,00 €
Valore totale	4.728,00 €
TOTALE	28.777,61 €

TOTALE MAPPALI EDIFICATI E MAPPALE 58	28.777,61 €
---------------------------------------	-------------

Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 4.316,64

PREZZO A BASE D'ASTA DEI BENI

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Valore complessivo	€ 28.777,61
Valore al netto della riduzione cautelativa	€ 24.460,97

Conclusioni

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

TOTALE MAPPALI EDIFICATI E MAPPALE 58	28.777,61 €
---------------------------------------	-------------

Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 4.316,64

PREZZO A BASE D'ASTA DEI BENI

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Valore complessivo	€ 28.777,61
Valore al netto della riduzione cautelativa	€ 24.460,97

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

Con osservanza.

Pavia, li 25/02/2026







Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione fotografica
- All. 3 - Documentazione catastale
- All. 4 - Ispezione ipotecaria
- All. 5 - Accesso agli atti presso il Comune
- All. 6 - Atto di provenienza
- All. 7 - Dichiarazione dell'esecutato
- All. 8 - Delibera Comunale Valori aree fabbricabili