

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 198/2025 R.E.
promossa da

BANCA VALSABBINA SCPA
Codice Fiscale 00283510170

AVV. MARIO VANZO
AVV. PAOLO PANUCCI
mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it
paolo.panucci@pecavvocati.it

contro

XXXXXXX 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 PVA51__198-25

-INDICE-

1	Conclusioni Definitive	3
2	Premessa – Attività Propedeutiche.....	5
2.1	Operazioni peritali	5
2.2	Controlli preliminari	5
3	Individuazione dei beni pignorati	6
3.1	Dati catastali	6
3.2	Accessi	7
3.3	Confini.....	7
3.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	7
4	Descrizione Analitica	7
4.1	Tipologia del bene	7
4.2	Altezza interna utile.....	8
4.3	Composizione interna	8
4.4	Caratteristiche strutturali	8
4.5	Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne	8
4.6	Impianti.....	9
5	Consistenza	9
6	Stato di possesso	11
7	Vincoli ed oneri giuridici.....	11
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni.....	11
7.2	Atti di asservimento urbanistico	11
7.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale	11
7.4	Altre limitazioni d'uso	11
7.5	Iscrizioni	11
7.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	12
7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie	12
7.8	Oneri per difformità catastali	12
8	Spese condominiali.....	12
8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	12
8.2	Spese straordinarie e/o notizie utili per l'acquirente.....	12
8.3	Spese condominiali scadute.....	12
9	Precedenti proprietari nel ventennio	13
9.1	Attuali proprietari.....	13
9.2	Precedenti proprietari	13
10	Pratiche edilizie.....	14
11	Regolarità urbanistica	15
11.1	Regolarità catastale.....	15
12	Dotazioni condominiali	15
13	Stima dei beni	16
13.1	Criteri di stima.....	16
13.2	Fonti di informazione	16
13.3	Stima del valore a base d'asta.	16
13.4	Divisione in lotti	18
14	ELENCO ALLEGATI	19
15	DEPOSITO	19

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

I beni pignorati oggetto di stima sono i seguenti:

- un'**abitazione** (sub.**07**) di tipo economico con accesso indipendente disposta su due piani collegati tra loro tramite due scale interne, composto da quattro locali, servizi, scale e due balconi al primo piano, sottostanti tre locali, disimpegno, cucina e scale al piano terra con area di corte pertinenziale annessa ed un piccolo locale di servizio (al momento del sopralluogo completamente crollato) in un corpo staccato nel cortile. L'abitazione si presenta come un cantiere abbandonato con parti di tramezze interne demolite e privo di impianti).
- un **magazzino** (sub.**05**) di un solo piano, pertinenziale al fabbricato di cui sopra, costituito da n.3 locali adibiti a magazzino nonché un vano deposito al piano terra di un altro corpo staccato nel suindicato cortile (al momento del sopralluogo completamente crollato).

I beni sono localizzati nel Comune di **GROPELLO CAIROLI** in **VIA CARLO ALBANI n. 31** e sono identificato al Catasto Fabbricati come Foglio: **18** Particella: **471** Subalterno **7** (abitazione) e Foglio: **18** Particella: **471** Subalterno **5** (magazzino).

La Vendita è relativa alla quota della piena proprietà.

Gli immobili sono di piena proprietà dell'odierno esecutato XXXXXXXX xxxxxx nato a XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto di acquisto a rogito Notaio BIOTTI CARLO del 13/04/2022 Repertorio n. 22695 per acquisto fatto da XXXXX xxxxxx nata a XXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXX xxxxxx nato in XXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXX che ne erano proprietari per la quota di ½ ciascuno.

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 13.11.2025 risulta:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 19/04/2022

Registro Particolare 523 Registro Generale 3548

Pubblico ufficiale BIOTTI CARLO

Repertorio 22696/14993 del 13/04/2022

A favore Banca VALSABBINA – società cooperativa per azioni cf.00283510170

Contro XXXXXXXX xxxxxx nato a XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx cf XXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà

Capitale € 160.000.00

Totale € 80.000,00

Durata 20 anni 17 giorni

Relativo ad entrambi i beni oggetti di Stima.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 20/05/2025

Registro Particolare 3499 Registro Generale 4692

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Repertorio 3564/2025 del 06/05/2025

A favore Banca VALSABBINA – società cooperativa per azioni cf.00283510170
Contro XXXXXXXX xxxxxx nato a XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx cf XXXXXXXXXXXXXXXX per la
 piena proprietà
Relativo ad entrambi i beni oggetti di Stima.

Al momento dell'accesso effettuato il giorno 23.10.2025 l'immobile era disabitato da tempo e il cantiere della ristrutturazione fermo da tempo.

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

LOTTO n.1: costituito dai seguenti immobili che insistono sul mappale **471**.

- un'abitazione (sub.**07**) di tipo economico con accesso indipendente disposta su due piani collegati tra loro tramite due scale interne, composto da quattro locali, servizi, scale e due balconi al primo piano, sottostanti tre locali, disimpegno, cucina e scale al piano terra con area di corte pertinenziale annessa ed un piccolo locale di servizio (al momento del sopralluogo completamente crollato) in un corpo staccato nel cortile. L'abitazione si presenta come un cantiere abbandonato con parti di tramezze interne demolite e privo di impianti).
- un magazzino (sub.**05**) di un solo piano, pertinenziale al fabbricato di cui sopra, costituito da n.3 locali adibiti a magazzino nonché un vano deposito al piano terra di un altro corpo staccato nel suindicato cortile (al momento del sopralluogo completamente crollati).

Valore base d'Asta: € 58.000,00 (cinquantottomila,00 euro)

Si specifica che è stato utilizzato il valore massimo dell'OMI per stato di conservazione ottimo decrementato dei costi necessari ad eseguire tale trasformazione. 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.

NOTE IMPORTANTI: Ritengo utile precisare che il mappale 471 sul quale insistono i beni oggetto di pignoramento sopra indicati confina con il mappale 422 che è stato acquistato dall'esecutato contestualmente agli immobili sopra indicati ma che non è stato pignorato. Il progetto di ristrutturazione e ampliamento, originariamente concepito dall'esecutato, prevedeva un ampliamento anche su tale mappale. Sarà quindi necessario prevedere il deposito di una SCIA di completamento ed in riduzione rispetto all'originario intervento previsto per fare ricadere lo stesso solo all'interno del mappale 471 oggetto di vendita.

2 PREMESSA – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE

2.1 Operazioni peritali

In data 24.06.2025 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina formulando accettazione dell'incarico in data 27.06.2025.

In data 22.08.2025 ho effettuato accesso presso il NECU per estrarre copia della documentazione catastale aggiornata.

In data 22.09.2025 ho effettuato accesso presso il notaio Carlo BIOTTI per estrarre copia del titolo di provenienza.

In data 23.10.2025 ho effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

In data 15.10.2025 ho effettuato accesso agli atti presso il Comune di competenza estraendo copia dei titoli autorizzativi ottenendoli in data 12.11.2025.

In data 13.11.2025 ho effettuato autonome ispezioni ipotecarie.

In data 16.11.2025 ho depositato l'elaborato peritale.

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 11.06.2024 dal Dott.^{ssa} Luigi ZAMPAGLIONE, Notaio in Vestone (BS) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Lo scrivente ha comunque compiuto autonome ispezioni ipotecarie in data 13.11.2025.

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

Il Creditore Procedente agisce sulla base dell'atto di pignoramento trascritto presso la conservatoria di Vigevano in data 13.11.2025 e rubricato al Reg. Gen. 4692 e Reg. Part. 3499.

Nell'atto di pignoramento è indicato che si procede per la somma complessiva di € 79.791,44 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 06.05.2025 a mani della Sig.^{ra} XXXX xxxx (moglie).

Si desidera precisare che il Sig. XXXXXXXX xxxxxx risulta proprietario anche del terreno di cui al map.422 che è un terreno in aderenza al mappale 471 su cui insistono gli immobili pignorati ma che tale terreno non è stato oggetto di pignoramento.

Sulla base della documentazione sopra citata è stato accertato che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di BANCA VALSABBINA SCPA codice fiscale 00283510170 contro l'odierno esecutato per l'importo di € 79.791,44 oltre ad interessi e spese e spese sui beni pignorati.
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 20/05/2025.

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

Il compendio oggetto della presente esecuzione è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

IMMOBILE n.1 (Abitazione)

Comune di GROPELLO CAIROLI (Codice: E195)

Provincia di PAVIA Catasto Fabbricati Foglio: **18** Particella: **471** Sub.: **7**

Categoria **A3** Classe **3** Consistenza **10** vani Rendita Catastale **€ 438,99** Sup.**183** [m²]

Sita in: VIA CARLO ALBANI n. 31 Piano T-1

IMMOBILE n.2 (Magazzino)

Comune di GROPELLO CAIROLI (Codice: E195)

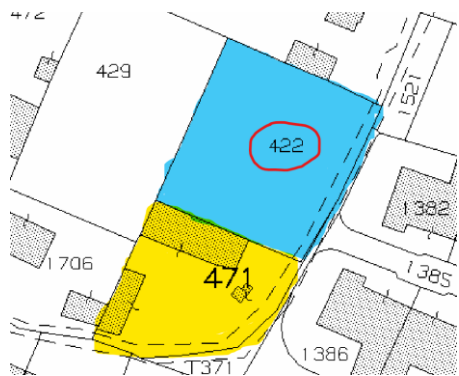
Provincia di PAVIA Catasto Fabbricati Foglio: **18** Particella: **471** Sub.: **5**

Categoria **C2** Classe **2** Consistenza **36** [m²] Rendita Catastale **€ 35,33** Sup.**43** [m²]

Sita in: VIA CARLO ALBANI n. 31 Piano T

Presso il NECU l'immobile risulta intestato a XXXXXXXX xxxxxx nato a XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXX.

Ritengo utile precisare che il mappale 471 sul quale insistono i beni oggetto di pignoramento sopra indicati confina con il mappale 422 che è stato acquistato dall'esecutato contestualmente agli immobili sopra indicati ma che non è stato pignorato. Sebbene il mapp.422 costituisca una parte del giardino dell'unità immobiliare pignorata e non è presente alcuna separazione/recinto rispetto al mappale 471, può essere escluso agevolmente dalla vendita (anche poiché non pignorato) posto il confine dello stesso è costituito da una linea retta che si sviluppa sul perimetro della casa fino a Via Carlo Albani.



estratto di mappa: map.471 oggetto di pignoramento, map.422 escluso dal pignoramento

3.2 Accessi

L'accesso al mappale 471 e quindi ai due immobili che vi insistono ovvero il sub.7 (abitazione) ed il sub.5 (magazzino) avviene mediante un cancello carraio/pedonale posto su via Carlo Albani.

3.3 Confini

I confini sono da nord in senso orario : mappale 422 (proprietà esecutato ma non pignorato), via carlo Albani, map.1706 (proprietà terzi), map.429 (proprietà terzi).

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

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Non sono presenti pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

4 DESCRIZIONE ANALITICA

Il Compendio Immobiliare oggetto di stima è costituito da :

- Un fabbricato ad uso di civile abitazione (A3) identificata come **sub.7** disposto su due piani collegati tra loro tramite due scale interne, composto da quattro locali, servizi, scale e due balconi al primo piano, sottostanti tre locali, disimpegno, cucina e scale al piano terra con area di corte pertinenziale annessa ed un piccolo locale di servizio (al momento del sopralluogo completamente crollato) in un corpo staccato nel cortile.
- Un corpo di fabbrica ad uso magazzino (C2) identificato come sub.**5** di un solo piano, pertinenziale al fabbricato di cui sopra, costituito da n.3 locali adibiti a magazzino nonché un vano deposito al piano terra di un altro corpo staccato nel suindicato cortile (al momento del sopralluogo completamente crollati).

I beni sono localizzati nel Comune di GROPELLO CAIROLI in VIA CARLO ALBANI n. 31 Piano T-1.

Il comune di GROPELLO CAIROLI è un comune di circa 4.380 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 Economico costituito da abitazione disposta su due piani.

IMMOBILE n.2 (Magazzino): Magazzino.

4.2 Altezza interna utile

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

- Abitazione: 2.80 [m] circa (piano terra), 2.95 (primo piano)
- Magazzino: 2.20 [h] rilevata solo in un locale poiché gli altri non accessibili

4.3 Composizione interna

Nel corso del sopralluogo condotto in data 23.10.2025 ho potuto accertare che nel fabbricato ad uso civile (A3) di cui al sub.7 era iniziato (ma fermo da tempo) un intervento edilizio di ristrutturazione che aveva comportato demolizioni interne. La descrizione che segue è pertanto relativa allo stato di cantiere accertato.

Accedendo attraverso la porta posta a destra della facciata si accede ad un disimpegno sul quale insiste un ampio locale (originariamente soggiorno e cucina) e quindi una scala che conduce al piano primo.

Giunti al primo piano attraverso la scala troviamo un bagno, un disimpegno sul quale affacciano due camere da letto (di cui una con poggiole). Mediante un varco creato nella seconda camera da letto si accede ad un altro disimpegno dove si trovano una scala che conduce al piano terra, un disimpegno, un bagno e due camere da letto (di cui una con poggiole). Ritornati nuovamente al piano terra mediante la seconda scala troviamo un unico ampio locale (originariamente costituito da un soggiorno, cucina e un ingresso).

Per quanto attiene il fabbricato ad uso magazzino lo stesso è costituito da tre locali di forma regolare tutti accessibili mediante una porta che affaccia sul cortile.

Si precisa infine che è raffigurata nell'estratto di mappa nonché nelle planimetrie catastali, la presenza di un corpo di fabbrica separato costituito da un locale ed un bagno che insistono nel cortile. Nel corso del sopralluogo ho accertato che tale piccolo ulteriore corpo di fabbrica è completamente demolito risultando visibile solo l'originario perimetro.

4.4 Caratteristiche strutturali

Il corpo di fabbrica 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 in pessimo stato. Le scale interne sono in condizioni precarie.

Il corpo di fabbrica ove è inserito il magazzino è stato edificato in epoca remota in muratura portante dalle condizioni non verificate. Il tetto si presenta a singola falda in pessimo stato.

4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne

Per quanto attiene l'abitazione l'immobile si presenta in condizioni fatiscenti ed oggetto di un intervento edilizio non concluso. Nello specifico le pareti esterne si presentano in parte intonacate (in condizioni fatiscenti) ed in parte con muratura a vista. Sono presenti alcune forometrie di plausibile predisposizione degli scarichi (non completati) All'interno dell'immobile le pareti si presentano parzialmente intonacate e parzialmente

con mattoni a vista. I pavimenti sono parzialmente stati rimossi e sono state eseguite crene per i passaggi delle tubazioni.

Sono stati rimossi alcune porte interne ed infissi (finestre e persiane) mentre quelli ancora presenti (in legno) si presentano danneggiati e in stato fatiscente.

Complessivamente l'immobile si presenta in pessimo stato.

Per quanto attiene invece l'autorimessa la stessa si presenta anch'essa in pessimo stato sebbene non direttamente ancora interessata dall'intervento di ristrutturazione.

Infine, il corpo di fabbrica accessorio (ove era raffigurata la presenza di un vano tecnico ed un servizio) risulta demolito.

4.6 Impianti

Elettrico : assente in quanto parzialmente rimosso.

Idrico : assente in quanto parzialmente rimosso.

Riscaldamento: assente in quanto parzialmente rimosso.

Per ogni ulteriore dettaglio rimando alla dettagliata relazione fotografica allegata alla relazione.

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:

ABITAZIONE: superficie commerciale 183.4 [m²] arrotondata a **183** [m²]

MAGAZZINO: superficie commerciale 43.1 [m²] arrotondata a **43** [m²]

6 STATO DI POSSESSO

Al momento dell'accesso effettuato il giorno 23.10.2025 l'immobile era disabitato da tempo e il cantiere della ristrutturazione fermo da tempo.

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 13.11.2025 risulta:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 19/04/2022

Registro Particolare 523 Registro Generale 3548

Pubblico ufficiale BIOTTI CARLO

Repertorio 22696/14993 del 13/04/2022

A favore Banca VALSABBINA – società cooperativa per azioni cf.00283510170

Contro XXXXXXXX xxxxxx nato a XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx cf XXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà

Capitale € 160.000,00

Totale € 80.000,00

Durata 20 anni 17 giorni

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 29.07.2025 risulta:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 20/05/2025

Registro Particolare 3499 Registro Generale 4692

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Repertorio 3564/2025 del 06/05/2025

A favore Banca VALSABBINA – società cooperativa per azioni cf.00283510170

Contro XXXXXXXX xxxxxx nato a XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx cf XXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà

Relativo ad entrambi i beni oggetti di Stima.

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Posto che è stato accertato che l'attuale titolo edilizio non è idoneo a completare i lavori previsti (poiché insisterebbero anche sul mappale 422 non oggetto di pignoramento) ai fini della stima viene valorizzata una SCIA in variante per ripristinare l'originaria consistenza nonché per il completamento delle opere.

Il costo previsto per tale attività è di € 6.747,27 (oneri fiscali compresi).

7.8 Oneri per difformità catastali

Ricompresi nel paragrafo 7.7 oneri per difformità urbanistico-edilizie.

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 a XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto di acquisto a rogito Notaio BIOTTI CARLO del 13/04/2022 Repertorio n. 22695 per acquisto fatto da XXXXX xxxxxx nata a XXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXX xxxxxx nato in XXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXX che ne erano proprietari per la quota di ½ ciascuno.

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

9.2 Precedenti proprietari

I Sig.^{ri} XXXXX xxxxxx nata a XXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXX xxxxxx nato in XXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXX erano proprietari in forza successione in morte del rispettivo padre e nonno XXXXX, nato a XXXXX xx.xx. xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, apertasi in data 1 ottobre 2016, in forza del testamento olografo pubblicato con il verbale ricevuto dal Notaio Antonio Trotta di Pavia in data 2 novembre 2016 n.138.506/52.940 di Rep., registrato all'Agenzia delle Entrate di Pavia il 17.11 2016 al n.17566, con il quale XXXXX ha lasciato alle figlie XXXXX le case di Gropello C. (via Albani 32) riservando l'usufrutto di dette proprietà al proprio coniuge XXXXX, come risulta dalla Dichiarazione di Successione, registrata all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pavia, Ufficio Territoriale di Vigevano il 17 aprile 2018 al n.149 vol.9990 e trascritta a Vigevano il 31 maggio 2018 con i nn.4993/3366 e dalla Dichiarazione di Successione modificativa registrata all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pavia, Ufficio Territoriale di Vigevano il 29.07.2021 al n.29 vol.9990, precisandosi che: la suindicata Signora XXXXX era già deceduta il 20 maggio 2014 e pertanto il di lei unico figlio Signor XXXXX è subentrato per rappresentazione ex art.467 cod.civ. alla medesima;

Altresì la Signora XXXXX, (coniuge del de cuius) è deceduta il 10 novembre 2020 e pertanto l'usufrutto a lei spettante si è consolidato alla nuda proprietà;

Con atto Notaio Carlo BIOTTI del 13.04.2022 n. 22693/14990 di Rep. Trascritto il 04.05.2023 reg.part.31126 e reg. Gen 4414 i Signori XXXXX, XXXXX e XXXXX, hanno prestato acquiescenza alle disposizioni testamentarie del Signor XXXXX, hanno rinunciato all'azione di riduzione nei reciproci confronti ed hanno accettato espressamente l'eredità relitta del Signor XXXXX.

10 PRATICHE EDILIZIE

Nel titolo di provenienza dell'immobile, nella sezione relativo alle dichiarazioni urbanistiche è indicato che la costruzione dei fabbricati è stata iniziata anteriormente al 01.09.1967 e che successivamente non sono stati realizzati interventi edilizi per i quali fosse necessario un titolo abilitativo.

Lo scrivente ha proceduto ad un accesso agli atti presso il Comune di Gropello Cairoli richiedendo i titoli edilizi originari dell'immobile nonché eventuali titoli richiesti dall'attuale esecutato.

In esito alla richiesta formulata all'ufficio tecnico mi è stata trasmessa una pratica di **SCIA alternativa al Permesso di Costruire n.7-2023** protocollo 10446 del 22.11.2023 relativa a *"Ristrutturazione totale e ampliamento - efficientamento energetico, realizzazione di nuovo accesso pedonale e carraio" unitamente alle tavole di progetto*".

Nella documentazione trasmessa, che viene allegata al presente elaborato, oltre alle tavole relative allo stato di fatto e di progetto, è presente anche una richiesta da parte del Comune relativa al pagamento di contributi di costruzione per un importo di € 12.124,77 ma non è presente documentazione comprovante il pagamento. Tale somma si riferisce alla quota parte di ampliamento richiesta nel progetto.

Si fa presente che il titolo edilizio indicato prevede un ampliamento di superficie che insiste anche sul mappale 422 che, come detto, non è oggetto di pignoramento.



A sinistra estratto di mappa (parte azzurra non oggetto di pignoramento) e a destra estratto tav.1 SCIA 7-23: la freccia rossa indica la parte che insiste sul mappale 422

11 REGOLARITÀ URBANISTICA

Dall'analisi della documentazione agli atti risulta presentata in data 22.11.2023 una **SCIA alternativa al Permesso di Costruire**, ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001, avente ad oggetto interventi di **ristrutturazione edilizia** come da elaborati progettuali allegati.

Il titolo edilizio risulta **attualmente efficace**, non essendo decorso il termine triennale di validità ai sensi dell'art. 15 del Testo Unico dell'Edilizia, né essendo stati adottati provvedimenti inibitori o di decadenza da parte dell'Amministrazione comunale.

Dalla verifica dei riscontri disponibili **non emerge evidenza dell'avvenuto pagamento del contributo di costruzione** (oneri di urbanizzazione e quota sul costo di costruzione). Tale circostanza, se confermata, **non comporta la decadenza del titolo edilizio**, ma determina una **irregolarità contributiva**, per la quale l'Amministrazione può procedere al recupero coattivo delle somme dovute ai sensi degli artt. 16, 42 e 43 del D.P.R. 380/2001.

Sotto il profilo della regolarità urbanistico-edilizia, si rileva che **i lavori sono stati avviati mediante opere di demolizione**, con conseguente modifica dell'originaria consistenza del fabbricato, mentre **le opere di ricostruzione e completamento previste dal progetto assentito non risultano eseguite**.

La situazione attuale configura pertanto:

- un intervento **formalmente assentito** mediante SCIA alternativa;
- **legittimamente iniziato** entro i termini di legge;
- **non ancora completato**, con realizzazione **parziale e allo stato di fatto difforme** rispetto al progetto approvato durante la fase intermedia dei lavori.

Ciò posto, come indicato nel paragrafo precedente, il titolo edilizio fa riferimento ad interventi da eseguire anche sul mappale 422 che, come già riferito non è oggetto di pignoramento.

Per le motivazioni sopra esposte sebbene formalmente il titolo edilizio è ancora in corso di validità (con le precisazioni di dover completare gli interventi entro il termine previsto nonché previo pagamento degli oneri determinati dal comune) lo stesso di fatto non è realizzabile poiché prevederebbe il completamento dell'intervento anche su un mappale (mapp.422) che non sarebbe trasferito unitamente agli immobili oggetto di pignoramento (che invece insistono sul map.471).

Per le motivazioni sopra esposte l'immobile – ai fini della presente perizia immobiliare – non è da ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico, ovvero dovrà essere presentata da parte dell'aggiudicatario una nuova pratica edilizia, in variante al completamento delle opere iniziate stralciando la parte che insiste sul mappale 422.

11.1 Regolarità catastale

La raffigurazione degli spazi indicata nella planimetria è difforme posto che sono già state demolite parte delle tramezze interne poste al piano terra.

12 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non applicabile

13 STIMA DEI BENI

13.1 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.

13.2 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.

13.3 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.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **PAVIA**

Comune: **GROPELLO CAIROLI**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRALE**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	740	840	L	2,5	3,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	890	1100	L			
Box	Normale	580	720	L	2	2,5	L

[Stampa](#)

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

2000 m

1000 m

Quotazione OMI aggiornata al 13.11.2025

16

La Banca Dati dell'Agenzia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "Abitazioni Civili" e stato di conservazione "**normale**" un intervallo di prezzo compreso 740 – 860 [€/m²] mentre per lo stato di conservazione "**ottimo**" un intervallo di prezzo compreso 890 – 1100 [€/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 n.3 immobili del tipo abitazione unifamiliare aventi caratteristiche comparabili (per quanto riguarda la tipologia ma che si presentano in normale stato e non in pessimo come dell'immobile in esame) che vengono offerte ad un prezzo medio di 979,87 [€/m²].

Tutto ciò premesso, tenuto conto del pessimo stato di conservazione dell'immobile e del fatto che sarà comunque necessario procedere a completare l'intervento edilizio già iniziato (che potrà portare quindi l'immobile ad uno stato "ottimo"), ritengo congruo applicare il valore massimo indicato dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per lo stato "ottimo" decrementato dei costi necessari ad eseguire tale trasformazione.

Per quanto riguarda la determinazione dei costi di trasformazione gli stessi vengono determinati in € 743,50 tenuto conto della necessità di eseguire importati lavori di ristrutturazione (rifacimento dei solai, rifacimento del tetto, degli intonaci, delle tramezzature interne, di tutti gli impianti).

Per le motivazioni sopra esposte si ottiene pertanto un valore a [m²] determinato come 1.100,00 [€/m²] - 743,50 [€/m²] = **356,50 [€/m²]**

Per quanto attiene invece la valorizzazione del magazzino, posto che non sono presenti quotazioni relativi a magazzini, depositi (cat.C2) ma che risulta applicabile il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0.25 tipicamente utilizzato per i depositi non direttamente collegati all'abitazione è possibile applicare anche per l'immobile n.2 una quotazione di **267,37 [€/m²]**.

Per quanto sopra si ottiene:

Immobile n.1 (Abitazione)	: mq 183 x 356,50	= € 65.239,32
Immobile n.2 (magazzino)	: mq 43 x 267,37	= € 11.497,09

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, nonché decurtando le spese tecniche ottengo il seguente prospetto:

Immobile n.1 (Abitazione)	: € 65.239,32
Immobile n.2 (Magazzino)	: € 11.497,09
Decurtazione – 15 % indicata dall'ufficio	: - € 11.510,46
Decurtazione Spese Tecniche	: - € 6.747,27
Quota di 100%	: € 58.478,68
Arrotondato a	: € 58.000,00

13.4 Divisione in lotti

Sebbene il sub.07 (abitazione) e il sub.05 (magazzino) siano già funzionalmente suddivisi, la formazione di due distinti lotti non comporterebbe un incremento delle possibilità di vendita nonché la realizzazione di un valore di vendita superiore ovvero aggraverebbe ulteriormente gli oneri della procedura.

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

LOTTO n.1: costituito dai seguenti immobili che insistono sul mappale 471.

- un'abitazione (sub.**07**) di tipo economico con accesso indipendente disposta su due piani collegati tra loro tramite due scale interne, composto da quattro locali, servizi, scale e due balconi al primo piano, sottostanti tre locali, disimpegno, cucina e scale al piano terra con area di corte pertinenziale annessa ed un piccolo locale di servizio (al momento del sopralluogo completamente crollato) in un corpo staccato nel cortile. L'abitazione si presenta come un cantiere abbandonato con parti di tramezze interne demolite e privo di impianti.
- un magazzino (sub.**05**) di un solo piano, pertinenziale al fabbricato di cui sopra, costituito da n.3 locali adibiti a magazzino nonché un vano deposito al piano terra di un altro corpo staccato nel suindicato cortile (al momento del sopralluogo completamente crollati).

Quanto sopra è identificato al Catasto Fabbricati come Foglio: **18** Particella: **471** Subalterno **7** (abitazione) e Foglio: **18** Particella: **471** Subalterno **5** (magazzino).

Valore base d'Asta: € 58.000,00 (cinquantottomila,00 euro)

14 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
- 008__ Nota di Trascrizione Pignoramento

15 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 16.11.2025

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

