

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
Sezione Esecuzioni
Procedura Esecutiva n. 184/2025 R.G.E.

Giudice Esecutore
Dott. Erminio Rizzi

Debitore

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Creditore
Andor SPV S.r.l.
(c.f. 05428600265)
con AVV. Negro Piero

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato
Arch. Laura Favazzi

data di nomina per l'incarico: 09/07/2025
data di giuramento: 16/07/2025
data udienza: 26/05/2026



INDICE:

0 - PREMESSA.....	3
1 - OPERAZIONI PERITALI.....	3
2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
3 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO E' PARTE...	6
4 - DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	7
5- STATO DI POSSESSO.....	9
6 -PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
7 -VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	11
7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	11
7.2 - Regolarità edilizia del bene executato.....	11
8 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	14
9 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI.....	15
10 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	15
11 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.....	16
Allegati.....	18



0 - PREMESSA

Con ordinanza in data 09/07/2025 dell'Ill.mo G.E. Dott. Erminio Rizzi veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Arch. Laura Favazzi per la stima dei beni oggetto della procedura esecutiva. Con sottoscrizione telematica del verbale di accettazione, in data 16/07/2025 la sottoscritta si impegnavo ad accettare tale incarico attraverso il giuramento di rito.

1 - OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali, in ottemperanza al mandato conferito dal Giudice Esecutore, hanno avuto inizio con un primo sopralluogo avvenuto in data 02/09/2025, programmato con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia e Lodi S.r.l.

Durante il sopralluogo è stato effettuato un rilievo fotografico, sono stati esaminati i materiali costruttivi, i pavimenti, i rivestimenti, i serramenti dell'unità immobiliare ed è stato effettuato un rilievo geometrico degli spazi.

Il sottoscritto C.T.U. durante l'iter peritale ha effettuato inoltre richiesta di:

- Visure catastali degli immobili con relativo estratto di mappa;
- Certificato Contestuale all'Anagrafe;
- Ispezioni Ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Richiesta dell'Atto di Vendita;
- Richiesta di visura di eventuali atti di fabbrica e pratiche edilizie depositati in Comune;
- Eventuale presenza di contratti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate.

2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Dal sopralluogo effettuato gli immobili oggetto di esecuzione ricadono nel Comune di Chignolo Po (PV), censiti all'indirizzo di Via Garibaldi, 148.

Di seguito i relativi identificativi catastali e le quote di possesso (allegato 1) degli immobili identificati al NCEU di Chignolo Po (PV):

• IMMOBILE - Foglio 10, Particella 1605, Subalterno 1

Categoria catastale A/3 – classe 1 – consistenza 3 vani – Rendita Catastale € 96,06.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C637 - Sezione A - Foglio 10 - Particella 1605

Detto immobile è stato oggetto di variazione in data 09/11/2015 con l'inserimento di dati di superficie; ed in precedenza attraverso una variazione nel classamento del 15/04/2008 Pratica n. PV0105534 (n. 8030.1/2008)

Confini dell'abitazione: a nord-ovest e sud-est confinante con altra proprietà; a sud-ovest in ingresso sul cortile comune.

Proprietà per 1/1 in favore di Sig. [REDACTED] residente in [REDACTED]

• **IMMOBILE - Foglio 10, Particella 1605, Subalterno 2**

Categoria catastale A/3 – classe 1 – consistenza 3,5 vani – Rendita Catastale € 112,07.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C637 - Sezione A - Foglio 10 - Particella 1605

Detto immobile, su due piani, è stato oggetto di variazione in data 09/11/2015 con l'inserimento di dati di superficie; ed in precedenza attraverso una variazione nel classamento del 15/04/2008 Pratica n. PV0105534 (n. 8030.1/2008)

Confini dell'abitazione: a nord-ovest e sud-est confinante con altra proprietà; a sud-ovest in affaccio sul cortile comune/ballatoio ingresso.

Proprietà per 1/1 in favore di Sig. [REDACTED] residente in [REDACTED]

- Elenco sintetico delle formalità ventennali al 02/09/2025 riguardanti gli immobili (allegato 2):

IMMOBILE

Foglio 10, Particella 1605, Subalterno 1

1. TRASCRIZIONE del 26/05/2025 - Registro Particolare 6951 Registro Generale 10075
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE PAVIA Repertorio 3530 del 30/04/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 12/02/2015 - Registro Particolare 938 Registro Generale 1482
Pubblico ufficiale ZANINI GIANLUCA Repertorio 1879/1390 del 06/02/2015
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
“si precisa che gli immobili di cui al quadro b sono pervenuti alla parte venditrice in forza di atto in autentica del notaio Orazio de Giovanni di Lodi in data 27 luglio 2007 repertorio n. 238659/13491, registrato a Lodi il 30 luglio 2007 al n. 6669 serie 1t e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pavia servizio di pubblicità immobiliare in data 2 agosto 2007 ai nn. 19414/11163; con avvertenza che oggetto di detto atto era l'unità immobiliare disposta su tre livelli e distinta al foglio 10 particella 1605, dalla cui divisione catastale sono derivati i due appartamenti oggetto del trascrivendo atto.”

3. ISCRIZIONE del 12/02/2015 - Registro Particolare 231 Registro Generale 1483
Pubblico ufficiale ZANINI GIANLUCA Repertorio 1880/1391 del 06/02/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Derivanti da Sezione urbana A Foglio 0010 Particella 01605 Subalterno - :

- TRASCRIZIONE del 12/04/2003 - Registro Particolare 4103 Registro Generale 8340
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ANNOTAZIONE del 07/09/2005 - Registro Particolare 3377 Registro Generale 19881
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 149 del 2002
- TRASCRIZIONE del 02/01/2006 - Registro Particolare 19 Registro Generale 20
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 02/08/2007 - Registro Particolare 11163 Registro Generale 19414
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

IMMOBILE

Foglio 10, Particella 1605, Subalterno 2

1. TRASCRIZIONE del 26/05/2025 - Registro Particolare 6951 Registro Generale 10075
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE PAVIA Repertorio 3530 del 30/04/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. TRASCRIZIONE del 12/02/2015 - Registro Particolare 938 Registro Generale 1482
Pubblico ufficiale ZANINI GIANLUCA Repertorio 1879/1390 del 06/02/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
*“si precisa che gli immobili di cui al quadro b sono pervenuti alla parte venditrice in forza di atto in autentica del notaio Orazio de Giovanni di Lodi in data 27 luglio 2007 repertorio n. 238659/13491, registrato a Lodi il 30 luglio 2007 al n. 6669 serie 1t e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pavia servizio di pubblicità immobiliare in data 2 agosto 2007 ai nn. 19414/11163; con avvertenza che oggetto di detto atto era l'unità immobiliare disposta **su tre livelli e distinta al foglio 10 particella 1605, dalla cui divisione catastale sono derivati i due appartamenti oggetto del trascrivendo atto.**”*
3. ISCRIZIONE del 12/02/2015 - Registro Particolare 231 Registro Generale 1483
Pubblico ufficiale ZANINI GIANLUCA Repertorio 1880/1391 del 06/02/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Derivanti da Sezione urbana A Foglio 0010 Particella 01605 Subalterno - :

- TRASCRIZIONE del 12/04/2003 - Registro Particolare 4103 Registro Generale 8340

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ANNOTAZIONE del 07/09/2005 - Registro Particolare 3377 Registro Generale 19881

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 149 del 2002

- TRASCRIZIONE del 02/01/2006 - Registro Particolare 19 Registro Generale 20

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 02/08/2007 - Registro Particolare 11163 Registro Generale 19414

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO È PARTE

Le unità immobiliari (allegato 3) oggetto della presente relazione sono ubicate presso il Comune di Chignolo Po (PV) ed in riferimento alle tavole del P.G.T. (allegato 4) sono situate all'interno di ambiti del Tessuto Storico Urbano ed ambiti del tessuto consolidato residenziale (zona B2); inserito in Classe di sensibilità Paesaggistica Molto Alta.

Nel Piano delle Regole del PGT come discipline di intervento è ammissibile all'interno di interventi di ristrutturazione edilizia.

L'accesso all'immobile avviene attraverso cortile interno con ingresso da via Garibaldi, attraverso un androne chiuso internamente da un cancello in metallo.

4 - DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

IMMOBILE

Foglio 10, Particella 1605, Subalterno 1

Uno dei due immobili oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento ubicato al piano terra, al quale si accede direttamente dal cortile interno comune mediante un portoncino blindato, raggiungibile attraverso passaggio tramite androne esterno, sempre comune, su Via Garibaldi.

L'unità immobiliare si compone, nella parte di ingresso verso sud-ovest, di un ambiente unico adibito a soggiorno con angolo cottura, illuminato da una portafinestra affacciata sul cortile comune.

Questa porzione dell'immobile presenta un soffitto piano ed intonacato, sopra il quale è ubicato il secondo appartamento anch'esso oggetto di pignoramento (a cui si accede da un ingresso diverso e separato rispetto a questo primo immobile).

Si constata e si rileva un'altezza interna h 264,1/264,5 cm circa (borderline nel calcolo del 2% della tolleranza ammessa a considerare l'alloggio alto 270 cm).

Nella porzione retrostante dell'immobile, oltre tale ambiente, verso nord-est si sviluppa un corridoio aperto privo, allo stato dei luoghi, di porta di separazione e che conduce alla camera da letto ed al bagno.

Questa seconda porzione dell'immobile presenta un soffitto con travi e solaio in legno a vista, costituenti direttamente la copertura finale dell'ambiente.

In questa porzione dell'immobile, coperta con un sistema ad un'unica falda, si rileva un'altezza interna max tra circa 274 cm a min 239 cm. Si deduce un'altezza media corretta nel locale sanitario, ma al di sotto dei parametri dell'abitabilità ordinaria nell'attuale camera.

Nella camera da letto, così adibita allo stato dei luoghi, viene anche rilevata una superficie riconducibile più a vano singolo in quanto inferiore alla metratura utile di una camera matrimoniale (oltre che alle questioni di altezza precedentemente definite); da questo locale si accede ad un piccolo secondo vano aperto adibito a ripostiglio, delimitato da murature piene facenti parte della struttura e dell'ingombro murale dello stabile principale su più piani. Si rileva una difformità nel posizionamento del passaggio aperto all'interno di questa muratura portante.

Anche l'accesso alla camera presenta una lieve difformità rispetto alla rappresentazione planimetrica sia catastale che urbanistica: la porta scorrevole risulta infatti collocata sul lato opposto, determinando un vano di passaggio dal corridoio anche con una leggera differente configurazione.

Il bagno è dotato di doccia ricavata in nicchia; al momento del sopralluogo l'accesso al locale avveniva mediante tenda installata all'interno del telaio di una porta priva di anta.

Le pavimentazioni risultano realizzate in materiale ceramico, così come il rivestimento delle pareti del bagno e della zona cucina; le restanti superfici verticali risultano intonacate.

La portafinestra e le due finestre sono dotate di serramenti con vetrocamera e persiane lignee; le due finestre retrostanti presentano inoltre inferriate esterne di protezione.

Il sistema di riscaldamento avviene tramite termosifoni in alluminio; la caldaia relativa al riscaldamento ed alla produzione di acqua calda sanitaria è autonoma ed inserita all'interno della cucina, con sistema di doppia tubatura (una inserita all'interno della parete di confine con altra unità; la seconda a vista e condotta in facciata).

L'immobile evidenzia tracce di perdite, scrostamenti ed infiltrazioni visibili a soffitto, localizzate principalmente e presumibilmente in corrispondenza dell'innesto tra la copertura del corpo retrostante annesso a nord-est ed il muro di facciata del corpo principale dell'edificio su più piani. Scrostamenti che risultano altresì chiaramente visibili e particolarmente evidenti anche sulle superfici esterne della facciata.

IMMOBILE

Foglio 10, Particella 1605, Subalterno 2

Il secondo immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento ubicato al piano primo e piano secondo; a questo immobile si accede tramite ballatoio comune al quale si arriva tramite corpo scala esterno, quest'ultimo situato in prossimità dell'androne di ingresso.

L'appartamento pertanto si configura su due piani, il secondo piano accessibile tramite un corpo scala interno privato.

Dall'ingresso si accede anche qui ad un ambiente unico adibito nello stato dei luoghi a soggiorno con angolo cottura ed illuminato da una portafinestra in affaccio su ballatoio e cortile comune a sud-ovest.

Una porta interna conduce al vano scala/disimpegno e successivamente al bagno dell'appartamento.

Su questo piano si constata e si rileva un'altezza interna pari a circa 257,8 cm (h 232 cm sotto trave), al di sotto dei parametri dell'abitabilità ordinaria.

La piccola scala a piè d'oca conduce a due camere (destra e sinistra rispetto al risicato piano di arrivo) collocate al piano superiore sottotetto: a sud-ovest una camera di circa 12 mq calpestabili in affaccio sul cortile comune tramite due finestre, a nord-est un'ulteriore camera di circa 6,5 mq calpestabili in affaccio sul retro dell'abitazione.

Su questo piano sottotetto si constatano altezze differenti ed al di sotto dei parametri dell'abitabilità ordinaria: nella camera più ampia abbiamo un'altezza media ponderale di circa 220 cm (h max rilevata nella parte in piano intonacata 245,9 cm; nel punto più basso h min

159 cm), mentre nella camera più piccola, costituita da un'inclinazione a falda unica si riscontra un'altezza media pari a **circa 207,5 cm** (h max 245,5 cm; h min 169,5 cm).

Anche per questo appartamento, il sistema di riscaldamento avviene tramite termosifoni in alluminio; la caldaia relativa al riscaldamento ed alla produzione di acqua calda sanitaria è autonoma ed inserita all'interno dell'area cucina, con sistema di doppia tubatura (una inserita all'interno della parete di confine con altra unità; la seconda a vista e condotta in facciata).

Le pavimentazioni risultano realizzate in materiale ceramico, così come il rivestimento delle pareti del bagno e della zona cucina; le restanti superfici verticali risultano intonacate.

La portafinestra e le quattro finestre sono dotate di serramenti con vetrocamera e persiane lignee; le finestre presentano inoltre inferriate esterne di protezione.

Per entrambe le unità immobiliari, il sottoscritto CTU non ha potuto accertare la qualità e la tipologia dei materiali impiegati nelle rispettive coperture, in quanto tali elementi non risultavano ispezionabili dall'interno e non è stato possibile effettuare una verifica diretta più approfondita a causa della presenza di grate che ne limitavano l'accesso visivo.

5- STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano avere come proprietà e relative quote di possesso:

Foglio 10, Particella 1605, Subalterno 1

Proprietà per 1/1 in favore di Sig. [REDACTED] residente in [REDACTED]

Dallo stato di famiglia (*allegato 5*) del Comune di Chignolo Po, in cui il Sig. [REDACTED] è residente, risulta celibe.

Foglio 10, Particella 1605, Subalterno 2

Proprietà per 1/1 in favore di Sig. [REDACTED] residente in [REDACTED]

Dallo stato di famiglia (*allegato 5*) del Comune di Chignolo Po, in cui il Sig. [REDACTED] è residente, risulta celibe.

Il sottoscritto CTU ha effettuato richiesta tramite pec all'Agenzia delle Entrate sulla presenza di eventuali contratti di locazione relativi all'immobile.

E' emerso che è attivo un **contratto di locazione** (protocollo n. 22070237303237668 - 000001, registrato il 02/07/2022 al n. 004702-serie 3T e codice identificativo TNZ22T004702000UC) **per l'immobile identificato con Foglio 10, Particella 1605, Subalterno 2 con durata da 01/07/2022 fino al 30/06/2026 (allegato 6).**

6 -PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione ipotecaria ventennale e dall'atto di compravendita (*allegato 7*) è possibile esaminare lo storico dei trasferimenti di diritto inerente alle proprietà degli immobili nel ventennio.

Provenienza:

Con compravendita, trascritta ai nn. 1482/938 in data 12 febbraio 2015, **a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata** per Notaio Zanini Gianluca di Milano (MI) del 06 febbraio 2015, numero di repertorio 1879/1390, il Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, acquista dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto le seguenti unità: **Sezione Urbana A foglio 10 particella 1605 sub 1 e Sezione Urbana A foglio 10 particella 1605 sub 2.**

Proprietà precedenti:

Con compravendita, trascritta ai nn. 19414/11163 in data 02 agosto 2007, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio De Giovanni Orazio di Lodi (LO) del 27 luglio 2007, numero di repertorio 238659/13491, il Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, acquista dalla Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto la seguente unità: **Sezione Urbana A foglio 10 particella 1605.**

Con compravendita, trascritta ai nn. 20/19 in data 02 gennaio 2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Ferrari Emanuele di Milano (MI) del 02 dicembre 2005, numero di repertorio 130541/7951, la Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, acquista dal Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, acquista dalla Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto la seguente unità: **Sezione Urbana A foglio 10 particella 1605.**

Con compravendita, trascritta ai nn. 8340/4103 in data 12 aprile 2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Magnani Angelo di Broni (PV) del 01 aprile 2003, numero di repertorio 44950, la Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, acquista dal Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED] per la quota di 2/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto la seguente unità: Sezione Urbana A foglio 10 particella 1605.

7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Oneri di natura condominiale: Nessuno

Servitù: Nessuna

7.2 - Regolarità edilizia del bene eseguito

Sezione Urbana A foglio 10 particella 1605 sub 1

Sezione Urbana A foglio 10 particella 1605 sub 2

Conformità urbanistico-edilizia:

SOSTANZIALI DIFFORMITA' NELLE ALTEZZE DICHIARATE/ABITABILI

Il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chignolo Po (PV) per le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

Durante l'accesso agli atti sono emerse le seguenti pratiche (allegato 8) inerenti entrambe le unità immobiliari:

- Denuncia Inizio Attività n. 4910 del 31/10/2007, in cui da un'unica unità abitativa ne vengono create due separate (quelle attuali) attraverso opere di Manutenzione Straordinaria.
- Comunicazione di Fine Lavori con prot. n. 897 del 16/02/2010
- Domanda di rilascio Certificato di Agibilità, prot. 1003 del 22/02/2010 con successiva trasmissione di documenti integrativi richiesti dal Comune di Chignolo Po (prot. 0004465 A del 03/08/2011)

Nella distribuzione degli spazi interni, la pianta depositata corrisponde in linea di massima allo stato dei luoghi.

Come già anticipato nella descrizione, in pianta si riscontrano alcune difformità:

nel subalterno 1:

- l'area disimpegno e la porta scorrevole presentano una difformità di rappresentazione
- il passaggio all'interno del ripostiglio in camera è rappresentato sfalsato all'interno del muro portante
- non esistono spallette di delimitazione rappresentate nell'area angolo cucina
- non è presente la porta tra l'area giorno e l'area notte

nel subalterno 2:

- leggerissime e trascurabili difformità di rappresentazione

Per quanto riguarda invece la questione dell'altezza abitabile si riscontrano difformità reali da dover meglio indagare.

nel subalterno 1:

Si constata e si rileva un'altezza interna h 264,1/264.5 cm circa (**borderline** nel calcolo del 2% della tolleranza ammessa a considerare l'alloggio alto 270 cm).

Nella porzione retrostante dell'immobile invece, coperta con un sistema ad un'unica falda, si rileva un'altezza interna max tra 274 cm a min 239 cm. Si deduce un'altezza media corretta nel locale sanitario, ma **al di sotto dei parametri dell'abitabilità ordinaria nell'attuale locale adibito a camera.**

Esaminando le tavole depositate in Comune si riscontra come questa seconda porzione, rappresentata in un primo momento più alta in fase di progetto, viene invece corretta con una dicitura scritta a mano sulla tavola stessa in cui si indica: "IMPOSTA TETTO INVARIATA", mantenendo quindi lo stato di fatto da cui si partiva (ovvero esattamente più basso come attualmente è stato rilevato, nonostante il locale sia però nominato "camera singola").

nel subalterno 2:

Al piano primo si constata e si rileva un'altezza interna pari a circa 257,8 cm (h 232 cm sotto trave), al di sotto dei parametri dell'abitabilità ordinaria e dell'altezza dichiarata in Comune di 274 cm.

Nel secondo piano sottotetto invece si constatano altezze totalmente differenti ed al di sotto dei parametri dell'abitabilità non solo ordinaria, ma anche dei minimi ammissibili dei 240 cm e delle altezze dichiarate in Comune (in sezione vengono mostrate h min 240 cm, h max 300 cm), dove le minime nello stato dei luoghi sono state rilevate invece essere 159 cm in un lato e 169 cm nell'altro; definendo quindi nella camera più ampia un'altezza media ponderale di circa 220 cm (h max rilevata nella parte in piano intonacata 245,9 cm; nel punto più basso h min 159 cm), mentre nella camera più piccola, costituita da un'inclinazione a falda unica si riscontra un'altezza media pari a circa 207,5 cm (h max 245,5 cm; h min 169,5 cm).

L'altezza interna del sottotetto, oltre a discostarsi decisamente da quella segnalata all'interno delle pratiche edilizie depositate al Comune di Chignolo Po, si mostra anche al

di sotto di possibili ed eventuali recuperi del sottotetto stesso, se non attraverso la realizzazione ipotetica di eventuali abbaini ed al rifacimento completo del tetto, fermo restando che qualsiasi valutazione in merito resterebbe subordinata alla preventiva presentazione di un'eventuale apposita istanza, nonché allo svolgimento di specifiche indagini tecniche con successivo responso ed esito relativo ad uno studio di fattibilità paesaggistico mirato ed analitico.

Per tutte queste difficoltà ed irregolarità, il sottoscritto CTU:

- **per il subalterno 1:** ritiene valida ai fini della stima peritale l'altezza rilevata al momento del sopralluogo, ma in occasione di una eventuale regolarizzazione, si riserva che da una parte l'altezza molto borderline debba essere calcolata in maniera più puntuale, mentre nella seconda porzione si debba ben considerare estradosso/intradosso delle travi presenti, la distanza dei travetti, con verifiche ulteriori tramite strumenti di precisione e livella laser, data l'attuale irregolarità del soffitto e della presenza di mobilio.

Nell'elaborato peritale la seconda porzione dell'immobile (adibita allo stato dei luoghi a camera), verrà pertanto calcolata e considerata per difetto semplicemente come vano accessorio.

In ogni caso per questo locale, avendo un'altezza superiore ai 240 cm, si potrebbe eventualmente considerare di farlo rientrare ed essere regolarizzato come spazio camera attraverso la definizione di una pratica edilizia mirata, relativa agli spazi esistenti nell'ambito della disciplina del cosiddetto "Piano Casa" (D.L. 66/2026).

Bisogna considerare inoltre che, anche se è stata realizzata una pratica edilizia 2007/2010 l'edificio e la facciata siano considerati edifici in area storica ed edifici Ante-1975, per i quali *"La normativa igienico-sanitaria del 1975 (DM 05/07/1975) non si applica automaticamente agli edifici costruiti e legittimati prima di tale data. In sede di ristrutturazione, è possibile mantenere le altezze storiche (se l'immobile si trova nei centri storici o zone assimilabili) per non alterare la struttura originaria e la facciata, facendo riferimento ai parametri di abitabilità precedenti"*.

La questione sarà eventualmente da valutare analiticamente con l'Ufficio Tecnico, per capirne la corretta fattibilità.

- **per il subalterno 2:** in merito alla stima peritale non si ritiene la fattibilità di considerare l'immobile abitabile in toto e si dimostra nettamente scostante e differente da ciò che è stato presentato nell'ultima pratica edilizia.

Il **Piano Primo**, avendo un'altezza superiore ai 240 cm, si potrebbe eventualmente cercare di farlo rientrare ed essere regolarizzato attraverso la definizione di una pratica edilizia mirata, relativamente agli spazi esistenti nell'ambito della disciplina del cosiddetto "Piano Casa" (D.L. 66/2026).

Bisogna altresì considerare eventualmente anche qui che, anche se è stata realizzata una pratica edilizia 2007/2010 l'edificio e la facciata siano considerati edifici in area storica ed edifici Ante-1975, per i quali *"La normativa igienico-sanitaria del 1975 (DM 05/07/1975) non si applica*

automaticamente agli edifici costruiti e legittimati prima di tale data. In sede di ristrutturazione, è possibile mantenere le altezze storiche (se l'immobile si trova nei centri storici o zone assimilabili) per non alterare la struttura originaria e la facciata, facendo riferimento ai parametri di abitabilità precedenti". Considerazione da valutare, fermo restando che ciò che è depositato in Comune è stato dichiarato con un'altezza non corrispondente allo stato dei luoghi. Per il **piano sottotetto** sono state già esposte considerazioni qualche paragrafo più in alto.

La questione sarà eventualmente da valutare analiticamente con l'Ufficio Tecnico, per capirne la corretta fattibilità.

Conformità catastale: DIFFORMITA' relative all'altezza delle stanze ed alle piante, esattamente come sopra esposto, da uniformare insieme alle pratiche edilizie.

8 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Si indicano di seguito le formalità a carico dei beni oggetto di pignoramento da doversi cancellare affinché non siano opponibili ad un eventuale acquirente per entrambi gli immobili (**Sezione Urbana A foglio 10 particella 1605 sub 1 - Sezione Urbana A foglio 10 particella 1605 sub 2**):

Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 12/02/2015 - Registro Particolare 231 Registro Generale 1483

Pubblico ufficiale ZANINI GIANLUCA Repertorio 1880/1391 del 06/02/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore: BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOC. COOP. PER AZIONI Sede VICENZA (VI)

(c.f. 00204010243)

Contro: Sig. [REDACTED]

Trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 26/05/2025 - Registro Particolare 6951 Registro Generale 10075

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE PAVIA Repertorio 3530 del 30/04/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: ANDOR SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) (c.f. 05428600265)

Contro: Sig. [REDACTED]

9- CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI

Si specifica che con delibera di Giunta 3868 del 17/07/2015 la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

10 - DETERMINAZIONE DELLA S.L.P. E DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si evidenziano le seguenti Superfici Lorde di Pavimento (S.L.P.) e le relative Superfici Commerciali, queste ultime ricavate dal prodotto delle S.L.P. per i rispettivi coefficienti di destinazione d'uso.

Sezione Urbana A foglio 10 particella 1605 sub 1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
appartamento	35,80 mq	100%	35,80 mq
locale camera h minore	9,60 mq	35%	3,36 mq
SOMME	45,40 mq		39,16 mq

In merito all'immobile identificato al **subalterno 1**, si è valutata la superficie abitabile (tenendo un valore di altezza vicino alla tolleranza del 2% - da verificare); il locale retrostante (a nord est) è stato considerato al 35% come locale accessorio con h > 240 cm.

Sezione Urbana A foglio 10 particella 1605 sub 2

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
locale < h270 (deposito)	30,00 mq	100%	30,00 mq
locale sottotetto non abitabile	25,00 mq	35%	8,75 mq
SOMME	55,00 mq		38,75 mq

In merito all'immobile identificato al **subalterno 2**, a livello di metratura si è valutata l'intera superficie del piano primo al 100%, **verrà poi calcolato in maniera tutelativa un valore economico al mq inferiore** (come se fosse un deposito e non uno spazio attualmente abitabile) in quanto l'altezza attuale non risulta essere abitabile; il locale al piano secondo viene considerato al 35% della sua superficie come locale sottotetto con h < 240 cm, ma maggiore di 150 cm.

11- DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Sezione Urbana A foglio 10 particella 1605 sub 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILE			
Comune: Chignolo Po (PV)	Destinazione d'uso: A/3	SUP. COMM.LE	39,16 mq
Via Garibaldi 148 - PT	foglio: 10 particella: 1605	sub.: 1	
La valutazione ha il fine di stimare il valore del più probabile prezzo di mercato al quale le proprietà oggetto della presente relazione potrebbero essere compravendute in una libera contrattazione alla data odierna.			
Criterio di stima: sintetico comparativa monoparametrica.			
Valore di Mercato			41.313,80 €
Vizi occulti 15%			6.197,07 €
pratiche edilizie - istruttoria			2.600,00 €
Valore base d'asta			32.516,73 €
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO			32.500,00 €
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
appartamento	35,80 mq	100%	35,80 mq
locale camera h minore	9,60 mq	35%	3,36 mq
SOMME	45,40 mq		39,16 mq
COMPARATIVI			
UBICAZIONE	PREZZO ANNUNCIO	SUPERFICIE U.L.	VALORE UNITARIO
terratetto centro	198.000,00 €	190,00 mq	1.042,11 €/mq
bilocale	50.000,00 €	45,00 mq	1.111,11 €/mq
SOMME	248.000,00 €	235,00 mq	
CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO			
VALORE UNITARIO MEDIO, CONSIDERANDO LO STATO CONSERVATIVO = 1.055,00 €/mq			
VALORI OMI			
Tipologia	Abitazioni civili	min	1.100,00 €/mq
Stato conservativo	normale	max	1.200,00 €/mq

Il discostamento rispetto ai valori OMI è da attribuirsi prevalentemente alla scelta dei comparativi utilizzati per il calcolo del valore di mercato dei beni oggetto di perizia e dello stato conservativo.

Sezione Urbana A foglio 10 particella 1605 sub 2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILE			
Comune: Chignolo Po (PV) Via Garibaldi 148 - P1-P2	Destinazione d'uso: A/3 foglio: 10 particella: 1605	SUP. COMM.LE sub.: 2	38,75 mq
La valutazione ha il fine di stimare il valore del più probabile prezzo di mercato al quale le proprietà oggetto della presente relazione potrebbero essere compravendute in una libera contrattazione alla data odierna. Criterio di stima: sintetico comparativa monoparametrica.			
Valore di Mercato			27.125,00 €
			Vizi occulti 15% 4.068,75 €
			Valore base d'asta 23.056,25 €
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO			23.000,00 €
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
locale < h270 (deposito)	30,00 mq	100%	30,00 mq
locale sottotetto non abitabile	25,00 mq	35%	8,75 mq
SOMME	55,00 mq		38,75 mq
COMPARATIVI			
UBICAZIONE	PREZZO ANNUNCIO	SUPERFICIE U.I.	VALORE UNITARIO
deposito	200.000,00 €	730,00 mq	273,97 €/mq
bilocale	1.350.000,00 €	1.300,00 mq	1.038,46 mq
SOMME	1.550.000,00 €	2.030,00 mq	656,22 mq
CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO			
VALORE UNITARIO MEDIO, CONSIDERANDO LO STATO CONSERVATIVO = 700,00 €/mq			

In questo caso, dato il basso valore dell'immobile, è stato decurtato solo ed esclusivamente il 15% di vizi occulti, riservando eventuali studi di fattibilità/sanatoria ad uno studio successivo.

BASE D'ASTA TOTALE **55.500,00 €**

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per chiarimenti ed integrazioni che eventualmente si rendessero necessari.

Vigevano, 22 maggio 2026

Il Tecnico Incaricato
Architetto Laura Favazzi