

CONCLUSIONI**Fg. 4 Mapp. 1319 Sub. 5****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Immobile sito nel Comune Cava Manara, via Mazzini n. 31

Catasto Fabbricati: Foglio: 4; Particella: 1319; Subalterno: 5; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 4 vani; Superficie Catastale Totale: 72 mq (Totale: escluse aree scoperte: 72 mq); Rendita 150,81 €.

Costituito da una unità immobiliare abitativa sita al piano terra dell'edificio, in cui sono presenti un soggiorno/cucina, un bagno, due camere da letto, un ripostiglio, un disimpegno.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETÀ ED ALTRO**Proprietà**

Piena, per la quota di 1/2, [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione dei beni e, per la quota di 1/2, [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Iscrizioni**

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2009 - Registro Particolare 417 Registro Generale 2485, Conservatoria di Vigevano, Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] Repertorio 188518/14211 del 27/02/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota risulta a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] e l'ipoteca è richiamata altresì nell'atto di pignoramento.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/05/2021 - Registro Particolare 3344 Registro Generale 4698, Conservatoria di Vigevano, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PAVIA Repertorio 1383 del 19/04/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Risulta a favore di [REDACTED] contro i soggetti pignorati.

4 - VALORE

BENE	Fg. 4 Mapp. 1319 Sub. 5
VALUTAZIONE CORPO UNICO	77.985,50 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	66.287,68 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	54.589,86 €

Fg. 4 Mapp. 1316 Sub. 1

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Cava Manara, via Pascoli snc.
Catasto Fabbricati: Foglio: 4; Particella: 1316; Subalterno: 1; Categoria: C/6; Classe: 1; Consistenza: 21 mq; Superficie catastale Totale: 22 mq; Rendita 35,79 €.
Costituito da un posto auto scoperto.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

Piena, per la quota di 1/2, [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione dei beni e, per la quota di 1/2, [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2009 - Registro Particolare 417 Registro Generale 2485, Conservatoria di Vigevano, Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] Repertorio 188518/14211 del 27/02/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota risulta a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] e l'ipoteca è richiamata altresì nell'atto di pignoramento.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/05/2021 - Registro Particolare 3344 Registro Generale 4698, Conservatoria di Vigevano, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PAVIA Repertorio 1383 del 19/04/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Risulta a favore di [REDACTED] contro i soggetti pignorati.

4 - VALORE

BENE	Fg. 4 Mapp. 1316 Sub. 1
VALUTAZIONE CORPO UNICO	6.000,00 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	6.000,00 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	5.100,00 €

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Numero di ruolo generale: **RGE 185/2021**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] e [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

25/03/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ 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 all'incarico assegnatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice con ordinanza del 20/06/2023:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	5
Descrizione sommaria	6
Fg. 4 Mapp. 1319 Sub. 5 e Fg. 4 Mapp. 1316 Sub. 1	7
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
RILIEVO	13
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE	14
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	23
VALUTAZIONE COMPLESSIVA	25
Conclusioni	29

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

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

"immobile sito in Comune di 27051 Cava Manara (PV) con accesso da Via Mazzini n. 15, meglio censito nel N.C.E.U. del predetto Comune come di seguito indicato:

- *Foglio 4, mappale 1319 sub 5, Via Giuseppe Mazzini n. 15, piano T, categoria A/3, classe 2, vani 4, sup. cat. 72, rendita catastale Euro 150,81; dati derivanti da variazione del 25 ottobre 2007; si precisa che tale unità deriva dalla fusione e frazionamento catastale delle unità precedentemente censite al foglio 4, mappale 1319, subalterni 1, 2, 3 e 4;*
- *Foglio 4; mappale 1316, sub 1, Via Giuseppe Mazzini 15, piano T, categoria C/6, classe 1, mq 21, sup. cat. 22, rendita catastale Euro 35,79; dati derivanti da variazione del 21 gennaio 2009 n. 784.1/2009; si precisa che il posto auto in oggetto è stato realizzato su area urbana precedentemente censita al foglio 4, mappale 1316 senza subalterno;*

Confini da nord in senso orario dell'appartamento: mappale 1320, mappale 829, mappale 1318 per due lati;

Confini da nord in senso orario del posto auto: mappale 1316 sub 2, mappale 1322, mappale 1324, mappale 90;".



Descrizione sommaria

I beni oggetto del presente pignoramento si trovano nel Comune di Cava Manara. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 5,5 e dal Capoluogo di Regione Lombardia Milano circa km. 36 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune conta circa 6.753 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 17,43 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primaria, secondaria inferiore, farmacie, parafarmacia ed istituti bancari.



Fg. 4 Mapp. 1319 Sub. 5 e Fg. 4 Mapp. 1316 Sub. 1**Bene 1**

Ubicazione: Comune di Cava Manara, via Mazzini n. 31. Il C.T.U., negli accessi eseguiti, ha sempre avuto accesso all'immobile dal cancello carraio posto su via Pascoli snc.

Il sig. [REDACTED] ha riferito che si può accedere anche dal civico n. 31 di Via Mazzini, dal cancello pedonale esistente. Posto che il camminamento dopo il cancelletto sembra terminare contro una ringhiera, si ipotizza si debba entrare nel fabbricato antistante, scendere al piano cortile, uscire da una porta lato cortile e, mediante breve rampa di scale, scendere al piano cortile.

Resta inteso si tratta di una mera ipotesi. Il C.T.U. non ha mai avuto accesso dalla predetta via Mazzini n. 31.

Sul rogito notarile di provenienza in capo agli attuali debitori eseguiti (allegato) non ci sono indicazioni specifiche in ordine alle modalità di accesso, anche se nella descrizione si parla di immobili "con accesso da via Giuseppe Mazzini n. 15".

Sul predetto rogito, all'art. 2, "PROVENIENZA IMMOBILIARE" si fa riferimento a due atti in forza dei quali i beni erano pervenuti alla venditrice (atti dal C.T.U. citati nel proseguo del presente elaborato), meglio si dice "ai quali atti ed a quelli in essi richiamati si fa pieno ed espresso riferimento per tutte le clausole e le condizioni la cui osservanza possa competere alla parte acquirente oltre che per l'anteriore provenienza". Sugli stessi c'è l'indicazione di seguito riportata.

Accesso:

-dalla/alla via Mazzini: attraverso il passaggio comune al mappale 1314;

-dalla/alla via vicinale: attraverso il passaggio comune al mappale 1322.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/2, [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione dei beni e, per la quota di 1/2, [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

██████████
██████████
Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 4; Particella: 1319; Subalterno: 5; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 4 vani; Superficie Catastale Totale: 72 mq (Totale: escluse aree scoperte: 72 mq); Rendita 150,81 €.

Coerenze da nord: Catasto Fabbricati Fg. 4 Mapp. 1319 Sub. 7, Catasto Terreni Fg. 4 Mapp. 1320, 829, 1318.

Bene 2

Ubicazione: Comune di Cava Manara, via Pascoli snc.

Per quanto attiene all'accesso, si veda quanto detto a proposito del Bene 1.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/2, ██████████ C.F. ██████████ nata in ██████████ il ██████████ in regime di comunione dei beni e, per la quota di 1/2, ██████████ C.F. ██████████ nato in ██████████ il ██████████ in regime di comunione dei beni.

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 4; Particella: 1316; Subalterno: 1; Categoria: C/6; Classe: 1; Consistenza: 21 mq; Superficie catastale Totale: 22 mq; Rendita 35,79 €.

Coerenze da nord: Catasto Fabbricati Fg. 4 Mapp. 1316 Sub. 2, Catasto Terreni Fg. 4 Mapp. 1322, 1324, 825.

Il bene è costituito da una unità immobiliare abitativa sita al piano terra dell'edificio, in cui sono presenti un soggiorno/cucina, un bagno, due camere da letto, un ripostiglio, un disimpegno.

È inoltre presente un posto auto scoperto.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 03/11/2023, i beni risultavano occupati dal sig. ██████████. È stato possibile accedere a tutte le parti dei cespiti. Non è stato possibile verificare le eventuali modalità di accesso da via Mazzini.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

- [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED]
per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]
per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per 1/1
- [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2
- [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2

Passaggi di proprietà

- TRASCRIZIONE del 10/03/2009 - Registro Particolare 1512 Registro Generale
2484, Conservatoria di Vigevano, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio
188517/14210 del 27/02/2009, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Con questo
atto i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] acquistano da [REDACTED]

N.B.

Si precisa che su detto rogito l'immobile compravenduto comprende "piccola area
a cortile di pertinenza in proprietà esclusiva" e che nell'identificazione catastale
dei beni compravenduti, oltre ai beni di cui al Fg. 4 mapp. 1319 sub. 5 (unità
abitativa) e Fg. 4 mapp. 1316 sub. 1 (posto auto scoperto) è indicato il seguente
bene:

**-Fg. 4 mappale 1318 senza subalterno, via Giuseppe Mazzini n. 15, Piano S1,
bene comune non censibile, senza reddito.**

Il C.T.U. segnala che, a C.T., il fg. 4 mapp. 1318 è Ente Urbano di mq. 74, e a C.F. il
fg. 4 mapp. 1318 è indicato quale bene comune non censibile.

██████████

Si deve evidenziare che:

1) Sul rogito stesso, all'art. 3 "PRECISAZIONI SULL'OGGETTO" è indicato che "La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che sull'area individuata al fg. 4, mappale 1318, grava servitù di passaggio a favore dei posti auto catastalmente individuati al fg. 4 mappali 1316 sub. 2, 3 e 4".

2) Nella nota di trascrizione dell'atto, quale immobile compravenduto n. 3, è espressamente indicato il bene censito a C.F. al Fg. 4 particella 1318, Ente Comune e nella sezione D della nota è riportato che "La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che sull'area individuata al fg. 4, mappale 1318, grava servitù di passaggio a favore dei posti auto catastalmente individuati al fg. 4 mappale 1316 sub. 2, 3, 4.

Quindi, se pure detta area a cortile è catastalmente individuata quale bene comune non censibile, la stessa è stata acquistata dagli attuali debitori esecutati.

Detto mappale 1318 non risulta pignorato. Il C.T.U. evidenzia che se resta di proprietà degli attuali debitori esecutati ██████████ e ██████████ che lo hanno acquistato, vi è il dubbio se chi si aggiudicherà gli immobili pignorati, **possa transitare sullo stesso**, per accedere all'ingresso comune di cui al fg. 4 mapp. 1319 sub. 7 e poi al fg. 4 mapp. 1319 sub. 5 (unità abitativa pignorata) e, **quindi possa accedere all'unità abitativa ed anche transitare da e per il posto auto di cui al mappale 1316 sub. 1 (posto auto pignorato).**

Trattandosi di questione di diritto il C.T.U. si limita ad evidenziare la cosa, per eventualmente consentire al creditore procedente di fare le valutazioni necessarie, compresa quella se è utile o necessario eventualmente estendere il pignoramento, se possibile, tenuto anche conto che catastalmente non è intestato ai debitori esecutati ma bene comune non censibile.

Sul rogito notarile notaio ██████████ del 21.06.2004 rep. 45.835/14.212 di seguito citato, con cui ██████████ acquistava i beni di cui ai mappali 1319 sub. 1, 2, 3, 4

██████████
██████████
(identificativi da cui si origina anche il bene pignorato di cui al mappale 1319 sub. 5),
si dà atto che quanto descritto forma un unico corpo cui è annessa area pertinenziale
in esclusiva proprietà identificata in C.F. al fg. 4 mappale 1318, quale bene non
censibile comune ai mappali 1319 sub. 1, 2, 3, 4.

- TRASCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 4290 Registro Generale
6668, Conservatoria di Vigevano, Pubblico ufficiale Notaio ██████████
Repertorio 45835/14212 del 21/06/2004, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Con
questo atto la Sig.ra ██████████ acquistava da ██████████ e ██████████
il Fg. 4 Mapp. 1319 Sub. 1, 2, 3, 4 (identificativi da cui si origina il bene pignorato
identificato catastalmente al Fg. 4 Mapp. 1319 Sub. 5).

Nel quadro D della nota di trascrizione si dà atto che quanto descritto forma un
unico corpo cui è annessa area pertinenziale in esclusiva proprietà identificata in
C.F. al fg. 4 mappale 1318, quale bene non censibile comune ai mappali 1319 sub.
1, 2, 3, 4.

- TRASCRIZIONE del 15/01/2004 - Registro Particolare 205 Registro Generale 286,
Conservatoria di Vigevano, Pubblico ufficiale Notaio ██████████ Repertorio
44578/13480 del 16/12/2003, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Con questo
atto la Sig.ra ██████████ acquistava da ██████████ e ██████████ il Fg.
4 Mapp. 1316, identificativo da cui si origina il bene pignorato identificato
catastalmente al Fg. 4 Mapp. 1316 Sub. 1. L'atto menziona altresì un bene
estraneo alla procedura di pignoramento.

La provenienza in capo a ██████████ e ██████████ è ante ventennio.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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 10/03/2009 - Registro Particolare 417 Registro Generale

2485, Conservatoria di Vigevano, Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED]

Repertorio 188518/14211 del 27/02/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota risulta a favore di

[REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED]

l'ipoteca è richiamata altresì nell'atto di pignoramento.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/05/2021 - Registro Particolare 3344 Registro

Generale 4698, Conservatoria di Vigevano, Pubblico ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO DI PAVIA Repertorio 1383 del 19/04/2021, ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione

risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della

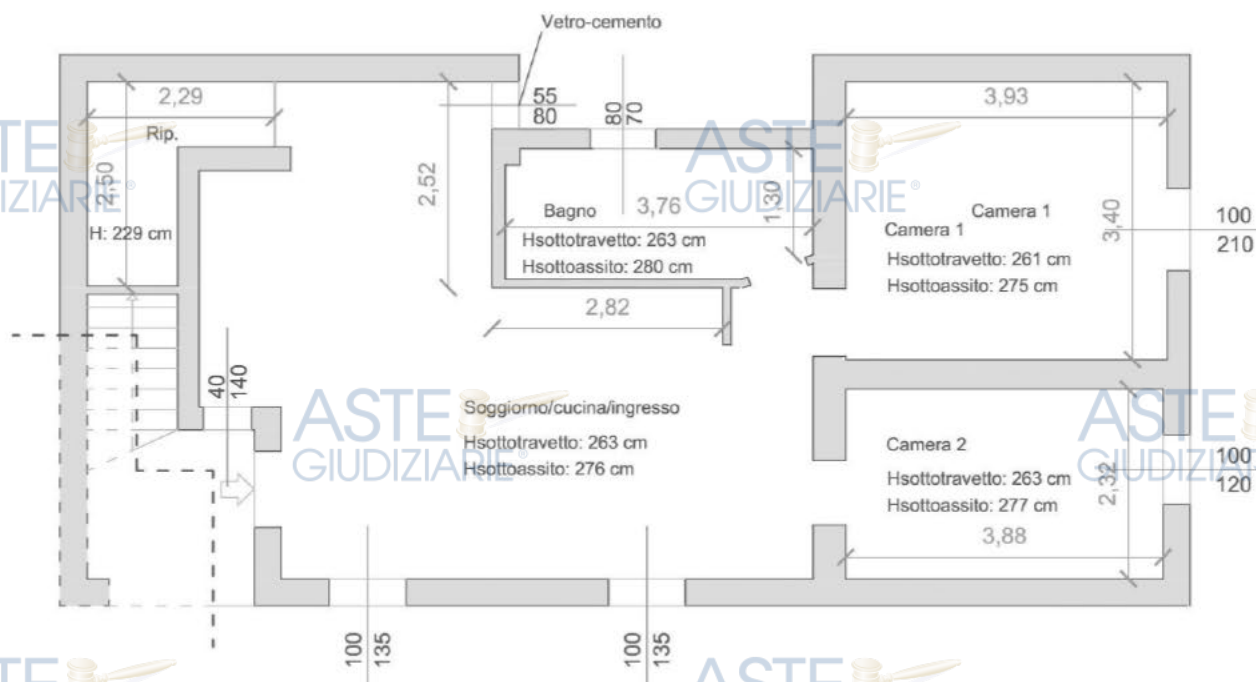
presente relazione. Risulta a favore di [REDACTED] contro i soggetti pignorati.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

di fatto rilevato in da
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

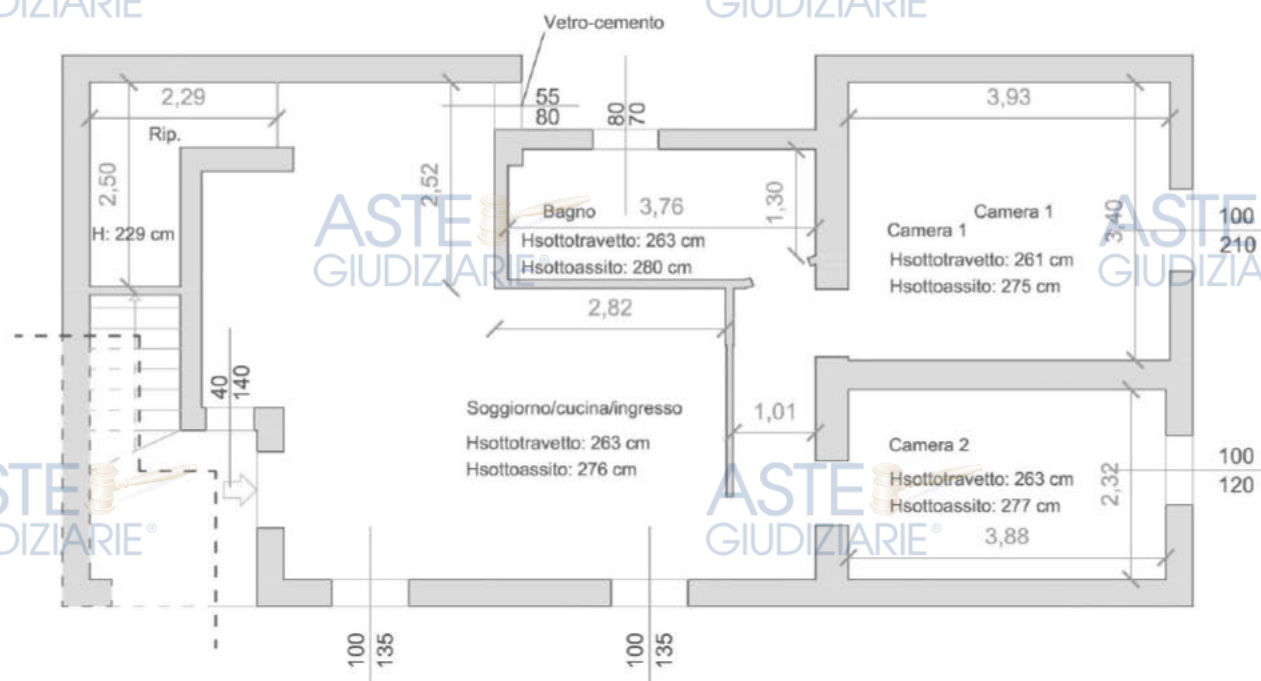
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE  **Pa**
GIUDIZIARIE®



Fot. 2 - Pianta unità residenziale al 28.02.2024, non in scala definita

E' inoltre presente un posto auto al Fg. 4 Mapp. 1316 Sub. 1.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente al Comune di Cava Manara in data 21.11.2023 con cui si chiedevano tutte le pratiche edilizie, sanatorie, condoni rilasciate nel tempo relativamente all'immobile, citando altresì la DIA 24.04.2003 ed il P.C. in sanatoria n. 115/05 del 29.04.2006 citati nel rogito notarile di acquisto, in data 27.11.2023 il C.T.U. si recava in Comune a consultare le pratiche messe a disposizione del Comune stesso, come di seguito meglio precisato.

██████████

██████████

1) Permesso di costruire in sanatoria n. 115/05

Si premette che, anteriormente alla richiesta della pratica, il Servizio Associato di Polizia Locale, con rapporto dell'11/08/2005, accertava la presenza di lavori in atto, senza apposizione del cartello arrecante gli estremi del titolo autorizzativo. In seguito, si ravvisa la presenza della seguente documentazione:

- Richiesta di sanatoria del 18/11/2005 prot. 13261, con allegati, fra gli altri, relazione tecnica e relazione sanitaria;
- Parere igienico sanitario del 14/01/2006 Prot. 445;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 115/05 rilasciato in data 29/04/2006;
- Elaborato progettuale con stato di fatto/progetto/confronto

La pratica riguarda il cambio di destinazione d'uso da locali accessori a destinazione residenziale con opere di ristrutturazione edilizia. Nella richiesta di sanatoria si precisa che gli interventi consistono in modifica degli spazi interni con accorpamento delle unità, modifica delle facciate con apertura e chiusura di specchiature, rimozione di una falda di copertura con creazione di solaio e sovrastante terrazzo.

Si evidenzia che la pratica appare riferirsi al Fg. 4 Mapp. 1319 Sub. 1, 2, 3, 4 (Ex identificativi afferenti all'unità residenziale) ed al Mapp. 1318 (Bene comune non censibile ai mappali 1319 sub. 1, 2, 3, 4), area di pertinenza in esclusiva proprietà.

All'interno della pratica ci sono vari documenti, tra i quali si citano i seguenti.

In data 16/08/2006 prot. 7710/06 il Comune inoltrava una comunicazione al sig.

██████████ ed al suo legale, nonché per conoscenza alla proprietaria dell'epoca richiedente il PC in sanatoria da cui si apprende che in data 19/05/2005 e 01/03/2006 il Sig. ██████████ aveva segnalato all'Ente la presenza di un presunto abuso edilizio e con cui si comunicava che a seguito di verifica della polizia locale si erano rilevate una serie di opere abusive successivamente oggetto di richiesta di sanatoria da parte della proprietà. Si dava atto che il P.d.C. in Sanatoria è stato notificato agli interessati in data 10.08.2006 a seguito del pagamento dell'intero importo di oblazione e che copia di parte della documentazione relativa al P.d.C in Sanatoria era già stata consegnata al legale.

██████████
██████████
Sulla segnalazione del 19/05/2005 il Sig. ██████████ richiedeva una verifica afferente alle altezze dei fabbricati in costruzione sul proprio confine di proprietà.

In data 26/09/2006 un legale, per conto del Sig. ██████████ in relazione alla comunicazione del 16.08.2006 prot. 7710/06 richiedeva copia del verbale di intervento della Polizia Locale e richiedeva l'esistenza di eventuali ulteriori pratiche edilizie, antecedenti o successive al sopracitato Permesso n. 115/05. In particolare chiedeva eventuali pratiche riguardanti dei garages di cui alla denuncia di variazione catastale del 2003 (che non appaiono rientrare tra i beni pignorati).

In data 04/11/2006 prot. 10179 ██████████ ██████████ Progettista e D.L. nel PdC in sanatoria n. 115/05, inoltrava al Comune una dichiarazione con cui informava che, a seguito di un proprio sopralluogo avvenuto in data 05/10/2006, aveva riscontrato che i lavori medesimi erano iniziati a propria insaputa e difformemente alla pratica edilizia. Informava inoltre che, dopo ripetuti solleciti verbali volti al ripristino dello stato dei luoghi, non aveva ottenuto alcun risultato. Dichiarava quindi di rinunciare all'incarico di Direttore Lavori.

In data 03/04/2007 il legale sollecitava una risposta alla propria missiva.

In data 05/04/2007 il Comune rispondeva al legale inoltrando copia del verbale richiesto ed informando che la signora ██████████ aveva presentato esclusivamente la P.E. 115/05 e che in data 29/01/2003 i Sig. ██████████ e ██████████ precedenti proprietari, avevano presentato unicamente una comunicazione di manutenzione ordinaria. La comunicazione informava inoltre che, a seguito di un ulteriore sopralluogo della Polizia Locale, avvenuto in data 10/11/2006, sono state rilevate ulteriori opere eseguite in aggiunta a quelle contenute nel Permesso di Costruzione in Sanatoria, per le quali il Comune era in attesa di acquisire dal progettista nuova richiesta di sanatoria.

2) Richiesta di Permesso di costruire in sanatoria n. 027/09

Richiesta di PdC in sanatoria presentato il 20.04.2009 prot. 3345 n. 027/2009 da ██████████
relativamente all'immobile identificato al Fg. 4 mapp. 1319 sub. 6 (non è l'unità oggetto di pignoramento ma quella sovrastante).

██████████

██████████

Dai disegni allegati a detta richiesta si può rilevare che viene però rappresentata anche l'unità al PT (quella oggi pignorata), ragione per la quale il Comune ha dato in visione al C.T.U. detta pratica.

Il C.T.U. rileva che i locali al PT vengono quotati e che le dimensioni di alcune delle aperture esterne sono diverse da quelle indicate nell'elaborato progettuale di cui al PdC in sanatoria n. 115/05. Addirittura, nella camera 2, dove nel PdC in sanatoria 115/05 è indicata una finestra, come di fatto esistente, nella tavola di cui alla richiesta di PdC 027/2009 è indicata una porta finestra.

Ciò detto, nella relazione tecnica allegata alla P.E. si precisa che le opere di cui veniva chiesta la sanatoria riguardavano la trasformazione di locali adibiti a sottotetto in abitazione, con innalzamento del colmo del fabbricato, ampliamento del sottotetto, la copertura della scala di accesso e riguarda l'unità di cui al Fg. 4 mapp. 1319 sub. 6 (che non è quella oggetto di pignoramento ma quella sovrastante. Non sono note le ragioni per cui è stato rappresentato anche il P.T., peraltro con alcune differenze rispetto all'elaborato progettuale di cui al PDC 115/05).

Dopo richiesta di integrazione documentale ed un iter piuttosto complesso, con comunicazione del 06.08.2011 prot. 8786 il Comune informava la sig.ra ██████████ ed il tecnico firmatario della pratica, che la stessa era **da intendersi respinta ed archiviata** ed in data 18.08.2011 prot. 8969/11 emetteva ordinanza n. 42/11 di demolizione delle opere abusivamente realizzate, il ripristino della destinazione d'uso dei locali accessori e la rimozione della tettoia di protezione del vano scala esterno. Contro detta ordinanza veniva presentato Ricorso al Tar che veniva respinto.

3)Permesso di costruire in sanatoria n. 027/2013

Domanda di PdC in sanatoria presentato il 22.03.2013 prot. 3243 da ██████████ relativamente all'immobile identificato al Fg. 4 mapp. 1319 sub. 6 (non è l'unità oggetto di pignoramento ma quella sovrastante) avente per oggetto "variante al permesso in sanatoria n. 115/05 per la realizzazione di tettoia coperta senza aumento SC e Volume".

A seguito di detta istanza veniva rilasciato PdC in sanatoria n. 027/2013 in data 22.04.2013.

Se pure la sanatoria si riferisce all'unità di cui al sub. 6, posta al piano primo (non è l'unità oggetto di pignoramento ma quella sovrastante), negli elaborati progettuali è rappresentata anche l'unità al PT (quella oggi pignorata), ragione per la quale il Comune ha dato in visione al C.T.U. detta pratica.

Sia nella tavola 1 "Piante di stato autorizzato", sia nella tavola 2 "Piante di stato progetto" i locali al PT vengono quotati e le dimensioni di alcune delle aperture esterne sono diverse da quelle indicate nell'elaborato progettuale di cui al PdC in sanatoria n. 115/05. Addirittura, nella camera 2, dove nel PdC in sanatoria 115/05 è indicata una finestra, come di fatto esistente, nella tavola di cui al PdC 027/2013 è indicata una porta finestra.

Non sono note le ragioni per cui è stato rappresentato anche il P.T., peraltro con alcune differenze rispetto all'elaborato progettuale di cui al PDC 115/05.

Il Comune, in data 28/11/2023, ha attestato allo scrivente che la pratica edilizia *"Denuncia di inizio Attività protocollata in data 24/04/2003 richiesta nell'istanza non risulta consultabile e che la stessa risulta registrata nel registro comunale come P.E. n. 21/2003 - [redacted] - Via Mazzini n. 31 - opere interne di manutenzione ordinaria per rifacimento infissi e lattonerie"*.

In data 29/11/2023 il C.T.U. inoltrava email al Comune di Cava Manara, precisando come dai dati a sua disposizione, il nominativo esatto era probabilmente da intendersi

[redacted] In pari data il Comune rispondeva che si trattava di un refuso, essendo il nome corretto [redacted] e si diceva disponibile alla correzione, se necessario.

Ai fini della presente relazione si rammenta che l'edificio è suddiviso in due unità di cui la sola unità sita al piano terreno risulta richiamata nella nota di pignoramento, oltre al posto auto di cui al Mapp. 1316 sub. 1. L'analisi che segue attiene ai soli beni pignorati.

Nota

In sede di stesura dell'elaborato peritale il C.T.U. veniva informato dal debitore esecutato di aver ricevuto una visita da parte del Comune tesa a verificare l'esistenza di eventuali abusi edilizi, nonché dell'intervenuta parziale modifica dello stato dei luoghi.

Il C.T.U. procedeva quindi ad eseguire ulteriori accertamenti presso il predetto Comune, dove gli veniva confermato che l'ente aveva ricevuto una segnalazione, a seguito della quale sono state condotte delle verifiche.

Il C.T.U., accertato in data 28.02.2024, mediante ulteriore accesso ai luoghi, la parziale modifica degli stessi consistente nella realizzazione di una porzione di tavolato in cartongesso tra la zona giorno e la zona notte, in data 01 Marzo 2024 inoltrava ulteriore richiesta di accesso agli atti al Comune di Cava Manara con cui chiedeva di acquisire tutti gli eventuali provvedimenti successivi a quelli esistenti rispetto alla precedente richiesta di accesso agli atti del 21.11.2023.

In pari data il C.T.U. riceveva via pec dal Comune di Cava Manara:

- comunicazione di avvio del procedimento del Comune di Cava Manara prot. 17874 del 05.12.2023 indirizzata a [REDACTED] e [REDACTED] a seguito segnalazione di "sospetto abuso edilizio" pervenuta al protocollo comunale in data 04.12.2023 al n.ro 17805;

- verbale di sopralluogo urbanistico-edilizio del giorno 18.01.2024, ove si evidenziava la presenza di un manufatto di natura temporanea adibito a ricovero attrezzi, la rimozione di una tramezza che fungeva da disimpegno e separazione tra locale bagno e soggiorno, la trasformazione da porta-finestra in finestra nella camera più piccola;

- rapporto di servizio n. 01 del 19 gennaio 2024, con cui si dà atto della redazione del verbale di Sopralluogo Edilizio;

- dichiarazione tecnica a firma [REDACTED] del 29.01.2024 inviata al Comune di Cava Manara prot. 1562 del 30.01.2024 nella quale la stessa spiega le ragioni per cui ritiene che lo stato legittimato preveda la finestra e precisa che la tramezza divisoria di separazione tra la zona giorno e la zona notte è stata ripristinata, come da documentazione fotografica allegata alla relazione. Viene inoltre precisato che il tendone installato nell'area cortilizia, non stabilmente infisso al suolo con carattere di stagionalità, posato a settembre 2023 sarà rimosso entro febbraio 2024, previa comunicazione agli uffici comunali;

██████████
██████████
-comunicazione di conclusione del procedimento del Comune di Cava Manara prot. 1567
del 30 gennaio 2024 indirizzata a ██████████ e ██████████

Lo stato di progetto riportato nella tavola grafica allegata alla pratica di sanatoria n. 115/05, per il piano terreno, non riporta misure interne ma unicamente quote esterne e la sola indicazione delle superfici dei locali, fatto che impedisce al C.T.U. di esprimersi sulla piena conformazione planimetrica.

Con riferimento allo stato di fatto post esecuzione tavolato prima parzialmente rimosso, non si rilevano difformità nella distribuzione dei locali, nei limiti sopra indicati stante l'assenza di quotatura. A parere del C.T.U. è però necessario posare una porta tra soggiorno e disimpegno ripristinato, altrimenti resta continuità fra soggiorno e disimpegno-antibagno.

Ci sono lievissime differenze nelle altezze delle due finestre del soggiorno, dal CTU misurate in cm. 135, nel progetto indicate in cm. 140, ma potrebbe trattarsi del fatto che il CTU ha misurato gli infissi e le misure indicate in progetto potrebbe essere quelle architettoniche. Ulteriori minime differenze sono riscontrabili nelle dimensioni della finestra del bagno ed in quella piccola della cucina.

Si deve evidenziare che, con riferimento al locale soggiorno-cucina, nella relazione sanitaria allegata alla pratica edilizia in sanatoria PC 115-2005, le tre aperture esistenti sul lato cortile vengono computate, ai fini del calcolo del RAI, per intero. Si deve però evidenziare che nel parere igienico-sanitario allegato alla medesima pratica, parere n. 4, al punto 9 è espressamente indicata la condizione per cui "i rapporti di aeroilluminazione naturale diretta si intendono garantiti nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3.4.12 del Regolamento Locale d'Igiene".

Detto articolo prevede che, nei casi di aggetti superiori a cm. 120, la superficie illuminante dell'apertura venga calcolata secondo una precisa formula che, di fatto, riduce la superficie illuminante stessa dell'apertura.

Nel caso in esame, la finestra più piccola presente in cucina ha davanti a sé un aggetto di sporgenza superiore a cm. 120 costituito dal porticato di ingresso.

██████████

Detta formula non è stata seguita per il calcolo e, conseguentemente, il locale in esame non ha il rapporto aero-illuminante minimo imposto dalla normativa, pari ad 1/8.

Anche nella finestra del bagno si rilevano piccole anomalie. Nella relazione sanitaria, la quotatura di cm. 60x90 viene indicata di superficie pari a mq. 0,63, quindi superiore ai mq. 0,60 imposti dalla normativa, in realtà il prodotto è pari a mq. 0,54.

In relazione all'unità pignorata, il C.T.U. non può avere la certezza che sia dotata di vespaio aerato (per verificarlo si dovrebbero eseguire opere invasive), potendo rilevare che sui due lati liberi, nella parte bassa delle pareti ci sono delle bocchette. Fossero bocchette di ventilazione del vespaio, non sarebbero comunque sufficienti per soddisfare il rapporto previsto dall'art. 3.2.6 del Regolamento Locale di Igiene di Pavia.

Si segnala che in progetto è indicata altezza pari a ml. 2,70; in loco, nei locali abitativi, si sono riscontrate altezze pari a ml. 2,61-2,63 al sotto-travetto e ml. 2,75-2,77 al sotto-assito.

Si evidenzia inoltre che, in virtù della documentazione messa a disposizione dello scrivente, non si è riscontrata alcuna comunicazione di fine lavori, né la conseguente richiesta di agibilità.

A parere dello scrivente C.T.U., stante quanto evidenziato, è necessario eseguire le opere per garantire il RAI nel locale soggiorno/cucina, per esempio aumentando le dimensioni delle aperture (o diminuendo superficie di pavimento, per esempio con creazione di ripostiglio), previa presentazione di idoneo titolo abilitativo completo di tutta la documentazione che verrà richiesta. Dopo di che occorre richiedere l'agibilità. In realtà non si tratta di una difformità rispetto al progetto ma di un adeguamento, in relazione al non corretto calcolo del RAI per quanto evidenziato. Nella pratica edilizia si potranno correggere le lievi differenze di misure delle aperture. Le dimensioni della finestra del bagno sono inferiori di così poco rispetto alla misura minima imposta dalla normativa, per cui si dovrà valutare se lasciarla così o aumentarla anch'essa.

Si dovrà inoltre adeguare la ventilazione del vespaio.

Si dovrà inoltre ripristinare impianto di riscaldamento.

██████████

██████████

Con riferimento alle misure esterne, lato cortile, la lunghezza del fronte, escluso porticato di ingresso, è pari a circa ml. 11,33 circa rispetto ai ml. 11,22 indicati in progetto, misura inferiore al 2% previsto come tolleranza dall'art. 34 bis del DPR 380/01. Si potrà valutare se nella pratica si dovrà sistemare detta minima differenza. Non è stata visionabile documentazione riguardante il posto auto scoperto. Occorrerà infine rimuovere il manufatto di natura temporanea presente, che però è posto sul mappale 1318, allo stato non pignorato.

Se si vuole fare un confronto con l'elaborato progettuale di cui al PdC in sanatoria n. 27/13, che però, come detto, non riguarda l'unità pignorata se pure la stessa è rappresentata, per quanto attiene alla finestra della camera più piccola (camera n. 2), si rimanda a quanto già detto nel presente elaborato, più precisamente all'iter che si è chiuso con la comunicazione di conclusione del procedimento del Comune di Cava Manara prot. 1567 del 30 gennaio 2024 indirizzata a ██████████ e ██████████

Resta immutato quanto detto per il RAI del locale soggiorno cucina (nella tavola progettuale di progetto è indicata una ulteriore apertura delle dimensioni di cm. 45x80 che, però, di fatto è in vetro-cemento, quindi non apribile e non computabile al fine del calcolo del RAI). Vale quanto detto anche per il ripristino impianto di riscaldamento. Resta quanto già detto in relazione alla ventilazione del vespaio e sulle dimensioni delle aperture di cucina e bagno, ove quest'ultima è indicata di misure diverse rispetto alla pratica del 2005, di pochissimo diverse da quelle rilevate. Essendo la tavola quotata anche per le misure interne, si riscontrano lievi differenze che potranno essere regolarizzate. Sulla tavola progettuale la porta finestra della camera 1 è quotata cm. 95x240, nella tavola del Pdc 115/05 (unico che riguarda l'unità in esame) cm. 100x210, come di fatto esistente. Se lo stato progettuale dovesse intendersi quello rappresentato su detta tavola del Pdc del 2013, occorrerebbe correggere anche le dimensioni di detto serramento.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Nel rogito notarile di acquisto, all'art. 1 comma b) "proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni condominiali" in ragione di legge, si dice che la parte acquirente dichiara di conoscere e si impegna a rispettare il Regolamento di Condominio dello stabile di cui le porzioni immobiliari fanno parte.

Da informazioni assunte in loco, anche in capo al debitore esecutato, sembrerebbe che, di fatto, non c'è un amministratore condominiale e non ci sono spese condominiali che la parte esecutata paga.

Resta inteso che ci sono parti comuni. Sempre da informazione assunte in loco, pare che quando si rilevano esigenze di spese su parti comuni, i vari proprietari si accordano di volta in volta.

CONFORMITÀ CATASTALE

La documentazione catastale relativa ai beni oggetto della presente relazione estimativa è la seguente:

Visure catastali: riportano correttamente gli identificativi dei proprietari.

Estratto di mappa: la forma dell'edificio non risulta aggiornata con quanto visionato in loco.

Schede catastali: sono conformi allo stato di fatto.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile

Muratura di tamponamento: setti in laterizio

Solai: solaio in legno

Copertura: copertura con struttura lignea.

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

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Soggiorno/Cucina	28,64	L'unità si presenta in un normale stato di conservazione, seppur si rileva la presenza, dal solaio superiore, di infiltrazioni, con particolare riferimento al Soggiorno.
Bagno	5,85	
Camera 1	13,36	
Camera 2	9,00	
Rip.	3,72	
Dis.	3,57	

Durante il sopralluogo eseguito in data 03 novembre 2023 sono state visionate tracce di infiltrazioni, principalmente collocate nel soggiorno.

Durante il sopralluogo eseguito in data 28 febbraio 2024 si è riscontrato che in un punto del soggiorno dette infiltrazioni sono ancora attive.

Si precisa che il C.T.U., in data 17 marzo 2024, ha ricevuto dal sig. [REDACTED] un messaggio via WhatsApp con il quale lo stesso lamentava "che la scala del piano di sopra sta per crollare dentro casa" ed univa 4 fotografie. A fronte di quanto sopra, il C.T.U. in data 18 marzo 2024 informava della cosa il Custode Giudiziario via email, unendo le 4 foto trasmesse dal sig. [REDACTED]. In data 19 marzo 2024 il Custode informava il C.T.U. che avrebbero eseguito un accesso nella stessa data del giorno 19.03.2024.

In data 20 Marzo 2024 il C.T.U. eseguiva un accesso ai luoghi per prendere visione della situazione nel sottoscala, riscontrando intonaco a soffitto ammalorato ed alcuni ferri di armatura affioranti ed ossidati.

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Sono presenti pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato, pareti in intonaco civile tinteggiate. Il soffitto è costituito dall'intradosso a vista della struttura in legno del solaio.

Le porte interne sono in legno tamburato con apertura ad anta. Le finestre presentano vetro camera, telaio in pvc e persiane esterne in legno.

La porta d'ingresso è blindata.

Il bagno possiede wc, bidet, doccia, lavabo ed attacco lavatrice.

Il riscaldamento principale era fornito da una caldaia murale a metano presente nel ripostiglio. L'emissione avveniva con termosifoni in alluminio, alcuni rimossi.

Da quanto riferito dal sig. [REDACTED] l'impianto, al momento, sarebbe non funzionante.

Di fatto il C.T.U. ha riscontrato, in occasione dell'accesso eseguito in data 20 marzo 2024, che detta caldaia è stata rimossa (era presente in occasione del primo accesso del 03.11.23)

All'interno dell'immobile è presente una stufa a pellet.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da bollitore elettrico posto nel ripostiglio, sostituito anch'esso tra il sopralluogo del 03.11.23 e quello del 20.03.24.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

FG. 4 MAPP. 1319 SUB. 5

LA SUPERFICIE LORDA

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

Fg. 4 Mapp. 1319 Sub. 5	Superfici
Piano primo unità	82,09

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.

Fg. 4 Mapp. 1319 Sub. 5	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Piano primo unità	82,09	1,00	82,09
Superficie commerciale parametrata			82,09

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. 1.000,00 ed €/mq. 1.300,00.

2) Scenario Immobiliare Pavese 2021/2022 edito da F.I.M.A.A. Pavia, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che per appartamenti nuovo ristrutturato riporta valori compresi fra €/mq. 1.000,00 ed €/mq. 1.350,00, per appartamento medi (max 40 anni) valori compresi fra €/mq. 500,00 ed €/mq. 700,00 e per appartamenti vecchi/da ristrutturare valori compresi fra €/mq. 150,00 ed €/mq. 400,00.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile esposte nella presente relazione, considerando l'età del fabbricato, considerata l'epoca dell'intervento di riqualificazione della singola unità, si ritiene che il valore unitario sia pari a €/mq. Valore unitario: €/mq. 950,00.

Valore dell'immobile: € (950,00 x 82,09) = 77.985,50 €

CORPO UNICO: 77.985,50 €

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

77.985,50 € x 15% € 11.697,82

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: nessuno

Spese tecniche per ripristini, richiesta agibilità, di regolarizzazione urbanistica e catastale

Deprezzamento 15% € 11.697,82

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER

DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 66.287,68 €

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER

DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: € 54.589,86

La stima unitaria di €/mq. 950,00, inferiore al minimo di cui alle quotazioni Agenzia Entrate, tiene conto anche delle incertezze sugli adeguamenti, in parte quantificati con il deprezzamento sopra indicato.

in virtù della tipologia del bene in esame, costituito da un posto auto scoperto, si prevede una valutazione a corpo nella misura di 6.000,00 €.

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

900,00 €

nessuno

nessuno

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER	
DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	5.100,00 €

Conclusioni

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

BENE	Fg. 4 Mapp. 1319 Sub. 5	Fg. 4 Mapp. 1316 Sub. 1	TOTALE
VALUTAZIONE CORPO UNICO	77.985,50 €	6.000,00 €	83.985,50 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	66.287,68 €	6.000,00 €	72.287,68 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	54.589,86 €	5.100,00 €	59.689,86 €

N.B.

Resta inteso che le valutazioni fatte ipotizzano che gli immobili siano accessibili e che sotto all'unità abitativa sia presente vespaio, che deve essere solo semplicemente adeguato nella ventilazione.

In caso di mancata possibilità di accesso per quanto detto nel presente elaborato e/o nel caso non vi fosse vespaio aerato, la valutazione allo stato non sarebbe definibile.

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

Con osservanza.

Pavia, 25/03/2023

[REDACTED]

Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione catastale
- All. 3 - Atto di provenienza
- All. 4 - Richiesta di accesso agli atti
- All. 5 - Stralcio PdC in sanatoria n. 115/05
- All. 6 - Richiesta PdC in sanatoria n. 27/09
- All. 7 - Stralcio PdC in sanatoria n. 27/13
- All. 8 - Attestazione Comune e scambio corrispondenza
- All. 9 - Seconda richiesta di accesso agli atti e documentazione relativa
- All. 10 - Valutazioni Osservatorio Mercato Immobiliare
- All. 11 - Corrispondenza con Custode Giudiziario
- All. 12 - Documentazione fotografica