

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 262/2025 R.E.
promossa da

INTESA SANPAOLO S.P.A. RAPPRESENTATA DA ITRUM ITALY SPA
Codice Fiscale 00799960158

AVV. GIOVANNI BUZZONI
avvocati@buzzonipistorio.it
giovanni.buzzoni@pavia.pecavvocati.it

contro

Sig. XXXXXX XXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXX

Sig. XXXXXX XXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXX

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 PVA53__262-25

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	6
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	7
4.3 Composizione interna	7
4.4 Caratteristiche strutturali	9
4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne	9
4.6 Impianti	9
5 Consistenza	10
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	12
7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale	12
7.4 Altre limitazioni d'uso	12
7.5 Iscrizioni	12
7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	12
7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie	13
7.8 Oneri per difformità catastali	13
8 Spese condominiali	13
8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	13
8.2 Spese straordinarie e/o notizie utili per l'acquirente	13
8.3 Spese condominiali scadute	13
9 Precedenti proprietari nel ventennio	13
9.1 Attuali proprietari	13
9.2 Precedenti proprietari	13
10 Pratiche edilizie	14
10.1 Regolarità urbanistica	15
10.2 Regolarità catastale	15
11 Dotazioni condominiali	15
12 Stima dei beni	16
12.1 Analisi della destinazione d'uso attuale (ricettivo-alberghiera)	16
12.2 Individuazione della destinazione d'uso più probabile e remunerativa (Highest and Best Use)	17
12.3 Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)	17
12.4 Criterio di stima adottato: il Valore di Trasformazione	18
12.5 Sviluppo del calcolo estimativo	18
12.5.1 Valore post-trasformazione (Vm)	18
12.5.2 Costi di trasformazione (Ct)	19
12.5.3 Utile del promotore (Up)	19
12.5.4 Riepilogo e determinazione del Valore di Trasformazione	20
12.6 Considerazioni conclusive	20
12.7 Divisione in lotti	21
13 ELENCO ALLEGATI	22
14 DEPOSITO	22

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

Il bene pignorato e oggetto di stima è da costituito da un complesso immobiliare a destinazione "Albergo D2" denominato "**Albergo Garibaldi**" - la cui attività commerciale è chiusa ed in disuso da tempo, composto da piano terreno, primo piano, e piano interrato, con annesso cortile pertinenziale e accessori sito nel Comune di SANNAZZARO DE' BURGONDI in VIA CAVOUR n. 23 per una superficie commerciale complessiva di 1005 [m²].

L'immobile è costituito da:

PIANO TERRA : Locale "Ingresso, Hall, Bar", due locali destinati a ufficio/deposito, disimpegno, locali bagno, cucina, lavatoio, ampio locale denominato "Salone 2", Altresì alloggio del guardiano che si sviluppa in disimpegno, bagno, tre camere. In esterno tre locali tecnici indipendenti nei quali sono presenti la centrale termica, locale accumulo ACS, cella frigo, a cortile interno.

PIANO PRIMO : ampio disimpegno, corridoio, n.18 camere di cui n.6 con bagno oltre ulteriori n.3 bagni comuni e due locali deposito.

I beni sono localizzati nel Comune di **Comune di SANNAZZARO DE' BURGONDI - VIA CAVOUR n. 21**

La Vendita è relativa alla quota alla piena proprietà.

L'immobile è di piena proprietà degli odierni esecutati Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXX per la proprietà di ½ in regime di comunione dei beni con SIG. XXXXXX XXXXXX nonché di Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXX per la proprietà ½ in regime di comunione dei beni con SIG. XXXXXX XXXXXX in forza di atto di acquisto a rogito Notaio CAVAGNA CARLO Repertorio 7258 del 22/07/2003 trascritto presso la Conservatoria di Vigevano il 28.07.2003 ai n.ri 09047/5913.

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 23.03.2026 risulta:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/06/2014

Registro Particolare 473 Registro Generale 4284

Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA

Repertorio 69702/18470 del 04/06/2014

A favore Unicredit spa cf.00348170101

Contro odierni esecutati

Capitale € 210.710,25

Totale € 421.421,00

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

ISCRIZIONE del 02/09/2024

Registro Particolare 1244 Registro Generale 8141

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Repertorio 4053/7924 del 02/09/2024

A favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro (Albergo) SIG. XXXXXX XXXXX per la quota di ½ e gravante solo su Fl.28 p.la 2461 sub. 2.
Capitale € 116.722,83
Totale € 233.445,66

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 18/07/2025
Registro Particolare 5240 Registro Generale 7131
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP
Repertorio 4566 del 18/06/2025
Contro : Odierni esecutati
A favore : INTESA SANPAOLO SPA

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

LOTTO UNICO : costituito da un complesso immobiliare a destinazione "Albergo D2" denominato "Albergo Garibali" - la cui attività commerciale è chiusa ed in disuso da tempo, composto da piano terreno, primo piano, e piano interrato, con annesso cortile pertinenziale e accessori sito nel Comune di SANNAZZARO DE' BURGONDI in VIA CAVOUR n. 23 per una superficie commerciale complessiva di 1005 [m²].

Quanto sopra è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di SANNAZZARO DE' BURGONDI (Codice:I048) come Foglio: **28** Particella: **2461** Subalterno **2** Categoria **D2** (albergo) nonché come Foglio: **28** Particella: **2457** Categoria **F1** (ente urbano - cortile interno)

Valore base d'Asta : € 85.600,00 (ottantacinquemila seicento, 00 euro)

2 PREMESSA – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE

2.1 Operazioni peritali

In data 10.09.2025 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina formulando accettazione dell'incarico in data 22.09.2026.

In data 22.09.2025 ho effettuato accesso presso il NECU per estrarre copia della documentazione catastale aggiornata.

In data 16.12.2025 ho effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

In data 12.01.2026 ho effettuato accesso presso il notaio Marco MARCHETTI per estrarre copia del titolo di provenienza.

In data 15.01.2026 ho effettuato accesso agli atti presso il Comune di competenza estraendo copia dei titoli autorizzativi ottenendoli solo in data 23.02.2026.

In data 23.03.2026 ho effettuato autonome ispezioni ipotecarie.

In data 23.03.2026 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 22.07.2025 dal Dott.^{ssa} MARIA LANDOLFO, Notaio in Napoli (NA) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Lo scrivente ha comunque compiuto autonome ispezioni ipotecarie in data 23.03.2026.

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

- Agenzia delle Entrate Riscossioni partita iva 13756881002 per l'importo di € 193.005,73
- COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI codice fiscale 00409830189 per l'importo di € 24.988,50
- Agenzia delle Entrate Riscossioni partita iva 13756881002 per l'importo di € 26.842,18.

Il Creditore Procedente agisce sulla base dell'atto di pignoramento trascritto presso la conservatoria di Vigevano in data 21.07.2025 e rubricato al Reg. Gen. 7131 e Reg. Part. 5240.

Nell'atto di pignoramento è indicato che si procede per la somma complessiva di € 183.108,26 oltre ad interessi e spese.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari ulteriori rispetto agli odierni esecutati.

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 29.05.2025 a mani dei proprietari.

Sulla base della documentazione sopra citata è stato accertato che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di INTESA SAN PAOLO codice fiscale 00799960158 contro gli odierni esecutati per l'importo di € 183.108,26 oltre ad interessi e spese sui beni pignorati.
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 21.07.2025.

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

Il compendio oggetto della presente esecuzione è costituito dai seguenti immobili

IMMOBILE n.1 (Albergo)

Comune di SANNAZZARO DE' BURGONDI (Codice:I048)

Provincia di PAVIA

Foglio: 28 Particella: 2461 Sub.: 2

Categoria **D2** Consistenza - vani - Rendita Catastala **€ 5.417,63** Sup. - [m²]

Sita in : VIA CAVOUR n. 23 Piano S1 - T-1

IMMOBILE n.2 (Area Urbana)

Comune di SANNAZZARO DE' BURGONDI (Codice:I048)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: 28 Particella: 2457

Categoria **F1** Classe - Consistenza **351 [m²]** Rendita Catastala

VIA CAVOUR n. 21 Piano T

Presso il NECU l'immobile risulta intestato a:

- Sig. XXXXXX XXXXX nato a XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con SIG. XXXXXX XXXXX
- Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con SIG. XXXXXX XXXXX

3.2 Accessi

L'accesso all'edificio avviene direttamente su VIA CAVOUR n. 23 e attraverso un cortile pedonale e carrabile di cui al mappale 2457.

3.3 Confini

I confini sono precisamente indicati nel rogito Notaio Dott. Carlo CAVAGNA, notaio in Voghera del 22.07.2003 Rep. 7258, Raccolta 3522 e precisamente in un unico corpo a nord-est Via Cavour, ad est mappali n.ri 720,1658, 2548, 2459, a sud mappali 724,725, 726, 746, a ovest Via Case Basse.

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

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Non applicabile.

4 DESCRIZIONE ANALITICA

Il Compendio Immobiliare oggetto di stima è costituito da un complesso immobiliare denominato "Albergo Garibaldi" - la cui attività commerciale è chiusa ed in disuso da tempo, composto da piano terreno, primo piano, e piano interrato, con annesso cortile pertinenziale e accessori sito nel Comune di SANNAZZARO DE' BURGONDI in VIA CAVOUR n. 23.

Il comune di MORTARA è un comune di circa 5.229 abitanti, situato in provincia di Pavia. Il complesso è nel centro abitato a poca distanza sono presenti esercizi commerciali e servizi e la piazza centrale del paese.

4.1 Tipologia del bene

IMMOBILE n.1 (Albergo): Albergo attualmente in disuso.

IMMOBILE n.2 (Area Urbana) : area cortilizia a servizio e sul retro dell'albergo.

4.2 Altezza interna utile

Nel sopralluogo l'altezza media rilevata nei locali è compresa tra 2.70 - 3.05 [m] mentre nella cantina compresa tra 2.10 - 2.50 [m].

4.3 Composizione interna

La composizione interna dell'immobile è articolata e può essere schematizzata come segue:

PIANO TERRA : accedendo alla proprietà da Via Cavour (piano strada) i locali si sviluppano in un'ampia zona "Ingresso, Hall, Bar". Da qui si accede, sulla sinistra, a due locali destinati a ufficio/deposito. Ritornando nella Hall e proseguendo dritti si accede ad un disimpegno sul quale affacciano le scale che conducono al piano superiore ed inferiore, i locali bagno, e quindi attraverso un altro disimpegno alla cucina ed al lavatoio. Proseguendo, i locali si sviluppano su un ampio locale denominato "Salone 2" originariamente destinato alla sala pranzo per gli ospiti. Al piano terra, accessibile dall'esterno attraverso il cortile interno, è possibile accedere all'alloggio del guardiano che si sviluppa in disimpegno, bagno, tre camere. Sempre attraverso

Pianta Piano TERRA

The floor plan illustrates a building layout with the following features:

- Existing Building (Fabbricato Esistente):** Located at the top left, containing a *Deposito* (warehouse), *Camera* (room), and *Salone* (living room).
- New Addition:** A larger structure to the right and bottom, featuring a *Bar*, *Cucina* (kitchen), *Salone* (living room), *Camera* (room), *Deposito* (warehouse), *Corridoio* (corridor), and *Scala* (stairs).
- Dimensions:** Various measurements are provided throughout the plan, such as 3.70, 3.30, 1.80, 1.50, 1.20, 1.00, 0.80, 0.60, 0.40, 0.30, 0.20, 0.10, 0.05, 0.02, 0.01, 0.005, 0.002, 0.001, 0.0005, 0.0002, 0.0001, 0.00005, 0.00002, 0.00001, 0.000005, 0.000002, 0.000001, 0.0000005, 0.0000002, 0.0000001, 0.00000005, 0.00000002, 0.00000001, 0.000000005, 0.000000002, 0.000000001, 0.0000000005, 0.0000000002, 0.0000000001, 0.00000000005, 0.00000000002, 0.00000000001, 0.000000000005, 0.000000000002, 0.000000000001, 0.0000000000005, 0.0000000000002, 0.0000000000001, 0.00000000000005, 0.00000000000002, 0.00000000000001, 0.000000000000005, 0.000000000000002, 0.000000000000001, 0.0000000000000005, 0.0000000000000002, 0.0000000000000001, 0.00000000000000005, 0.00000000000000002, 0.00000000000000001, 0.000000000000000005, 0.000000000000000002, 0.000000000000000001, 0.0000000000000000005, 0.0000000000000000002, 0.0000000000000000001, 0.00000000000000000005, 0.00000000000000000002, 0.00000000000000000001, 0.000000000000000000005, 0.000000000000000000002, 0.000000000000000000001, 0.0000000000000000000005, 0.0000000000000000000002, 0.0000000000000000000001, 0.00000000000000000000005, 0.00000000000000000000002, 0.00000000000000000000001, 0.000000000000000000000005, 0.000000000000000000000002, 0.000000000000000000000001, 0.0000000000000000000000005, 0.0000000000000000000000002, 0.0000000000000000000000001, 0.00000000000000000000000005, 0.00000000000000000000000002, 0.00000000000000000000000001, 0.000000000000000000000000005, 0.000000000000000000000000002, 0.000000000000000000000000001, 0.0000000000000000000000000005, 0.0000000000000000000000000002, 0.0000000000000000000000000001, 0.00000000000000000000000000005, 0.00000000000000000000000000002, 0.00000000000000000000000000001, 0.000000000000000000000000000005, 0.000000000000000000000000000002, 0.000000000000000000000000000001, 0.0000000000000000000000000000005, 0.0000000000000000000000000000002, 0.0000000000000000000000000000001, 0.00000000000000000000000000000005, 0.00000000000000000000000000000002, 0.00000000000000000000000000000001, 0.000000000000000000000000000000005, 0.000000000000000000000000000000002, 0.000000000000000000000000000000001, 0.0000000000000000000000000000000005, 0.0000000000000000000000000000000002, 0.0000000000000000000000000000000001, 0.00000000000000000000000000000000005, 0.00000000000000000000000000000000002, 0.00000000000000000000000000000000001, 0.000000000000000000000000000000000005, 0.000000000000000000000000000000000002, 0.000000000000000000000000000000000001, 0.0000000000000000000000000000000000005, 0.0000000000000000000000000000000000002, 0.0000000000000000000000000000000000001, 0.00000000000000000000000000000000000005, 0.00000000000000000000000000000000000002, 0.00000000000000000000000000000000000001, 0.000000000000000000000000000000000000005, 0.000000000000000000000000000000000000002, 0.000000000000000000000000000000000000001, 0.0000000000000000000000000000000000000005, 0.0000000000000000000000000000000000000002, 0.0000000000000000000000000000000000000001, 0.005, 0.002, 0.001, 0.0005, 0.0002, 0.0001, 0.005, 0.002, 0.001, 0.0005, 0.0002, 0.0001, 0.005, 0.002, 0.001, 0.0005, 0.0002, 0.0

PIANO PRIMO : giunti al piano primo i locali si sviluppano su un ampio disimpegno ed un corridoio sul quale si affacciano n.18 camere di cui n.6 con bagno oltre ulteriori n.3 bagni comuni e due locali deposito.



8

4.4 Caratteristiche strutturali

L'edificio oggetto di stima si sviluppa su due piani fuori terra ed è stato edificato in forza di licenza edilizia 42/19 del 12.05.1962 in cemento armato con tamponature in laterizi dalle condizioni non verificate.

Il tetto dello stabile è del tipo a falda dalle condizioni non verificate.

4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne

Per quanto attiene le condizioni generali dell'edificio, da un esame visivo esterno, lo stesso si presenta in mediocre stato generale.

All'interno dell'edificio l'attività commerciale di Albergo è in disuso da tempo. Al piano terra i locali bar, reception e cucina sono ancora parzialmente arredati con mobili e suppellettili accatastati. Al piano primo dove sono presenti le camere degli ospiti, gli spazi sono già stati parzialmente liberati e risultano essere state asportate molte delle porte interne delle camere e di accesso ai bagni.

Stante l'estensione e numerosità dei locali, per una migliore identificazione e descrizione rimando all'allegato fotografico che ho predisposto che è costituito da n.43 pagine.

Le finestre dell'immobile sono per la maggior parte in legno in mediocre stato di manutenzione. Le porte interne, specialmente quelle del primo piano, sono state parzialmente rimosse.

Complessivamente l'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione ovvero in generale stato di abbandono.

Al piano semi interrato sono presenti locali cantina ai quali tuttavia non è stato possibile accedere.

Come già indicato, per ogni ulteriore dettaglio rimando alla dettagliata relazione fotografica allegata alla relazione.

4.6 Impianti

Elettrico : sottotraccia. Non è stato possibile testare l'impianto elettrico considerato che al momento del sopralluogo la fornitura elettrica non era presente. In generale, comunque, l'impianto elettrico si presenta vetusto con quadri elettrici parzialmente aperti e/o comunque non più efficiente.

Idrico : sottotraccia. Non è stato possibile testare il funzionamento. Per quanto riguarda il sistema di accumulo ACS (posto in uno dei tre locali tecnici accessibili dal cortile interno) il sistema si presenta in disuso e plausibilmente non funzionante.

Riscaldamento: ho accertato la presenza di un locale centrale termica, tuttavia tutto l'impianto così come il sistema di piping e gruppi circolatori si presentano in stato di completo abbandono e plausibilmente non funzionanti.

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

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 mezzeria 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:

Descrizione	Sup.	coeff.	Sup.Comm.
Piano Terra Albergo	432,7	1	432,7
di cui Scala 1	6,3		
di cui Scala 2	7,5		
Locali Tecnici Esterno	32,7	0,25	8,175
Cantina P-1	220	0,5	110
Piano Primo detratto scale	418,9	1	418,9
Cortile F1	351	0,1	35,1
Tot. Sup. Commerciale			1004,88

Figura 3 – Tabella Calcolo Superfici Commerciali

Superficie commerciale totale arrotondata **1005** [m²]

6 STATO DI POSSESSO

Al momento dell'accesso effettuato il giorno 16.12.2026 l'immobile era in stato di completo abbandono e l'attività commerciale originario (Albergo e Ristorante) non più in esercizio da tempo.

All'interno dei locali erano parzialmente ancora presenti suppellettili, arredamenti ed attrezzatura impiegate per l'attività di Albergo e ristorante.

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 23.03.2026 risulta:

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 13/05/1999
Registro Particolare 2649 Registro Generale 3802
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO
Repertorio 67/307 del 25/06/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 28/07/2003

Registro Particolare 5913 Registro Generale 9047

Pubblico ufficiale CAVAGNA CARLO Repertorio 7258 del 22/07/2003

(titolo di provenienza allegato alla presente relazione)

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/06/2014

Registro Particolare 473 Registro Generale 4284

Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA

Repertorio 69702/18470 del 04/06/2014

A favore Unicredit spa cf.00348170101

Contro odierni eseguiti

Capitale € 210.710,25

Totale € 421.421,00

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

ISCRIZIONE del 02/09/2024

Registro Particolare 1244 Registro Generale 8141

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Repertorio 4053/7924 del 02/09/2024

A favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro SIG. XXXXXX XXXXX per la quota di ½ e gravante solo su Fl.28 p.lla 2461 sub. 2. (Albergo)

Capitale € 116.722,83

Totale € 233.445,66

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 23.03.2026 risulta:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 18/07/2025
Registro Particolare 5240 Registro Generale 7131
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP
Repertorio 4566 del 18/06/2025
Contro : Odierni eseguiti
A favore : INTESA SANPAOLO SPA

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Non sono previsti oneri.

7.8 Oneri per difformità catastali

Non sono previsti oneri.

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

L'immobile è di piena proprietà degli odierni eseguiti Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXX per la proprietà di ½ in regime di comunione dei beni con SIG. XXXXXX XXXXXX nonché di Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXX per la proprietà ½ in regime di comunione dei beni con SIG. XXXXXX XXXXXX in forza di atto di acquisto a rogito Notaio CAVAGNA CARLO Repertorio 7258 del 22/07/2003 trascritto presso la Conservatoria di Vigevano il 28.07.2003 ai n.ri 09047/5913.

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

9.2 Precedenti proprietari

I Sig.^{ri} XXXXXX XXXXX e SIG. XXXXXX XXXXX sono proprietari al ventennio per acquisto fatto da XXXXX.

10 PRATICHE EDILIZIE

A seguito dell'accesso eseguito presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Sannazaro de Burgundi ho potuto prendere visione della Sanatoria prot.7278 del 30.09.1986 pratica 120 e non sono presenti in atti ulteriori pratiche edilizie.

Tale sanatoria, afferente all'immobile oggetto di stima oltre che ad altri immobili dell'originario proprietario, è stata presentata dal Sig. XXXX

Nella citata sanatoria, che allego al presente elaborato, è indicato che il corpo di fabbrica di cui alla presente relazione è stato edificato in forza di **licenza edilizia 42/19 del 12.05.1962** e quindi con la **Sanatoria prot.7278 del 30.09.1986** con la quale è stata richiesta la sanatoria relativa a difformità relative ad una variazione dei prospetti, un aumento di SU e volume causato dalla costruzione di un vano scala chiuso (di servizio al piano P1 con accesso dal cortile interno).

Tale sanatoria è stata oggetto di calcolo dei relativi oneri.

In data 25.03.2003 con prot. 3668 il Comune riscontrata la domanda riferiva " ... a seguito di verifica delle pratiche giacenti presso questo ufficio, è emerso che il Sig. Bovero Marco, a tutt'oggi, non ha ancora provveduto a produrre la documentazione integrativa necessaria al perfezionamento degli atti di cui all'oggetto, più volte sollecitata. A tale proposito si allega la nota Prot.7679 del 20.01.1995 riportante la documentazione necessaria ..."

In data 04.04.2003 con prot.4098 veniva depositata la seguente documentazione integrativa

- Relazione tecnica
- Accatastamento all'UTE dei fabbricati oggetto di condono
- Estratto di mappa e PRG
- **Elaborati grafici**
- Modelli ministeriali 47/85 con ammontare delle oblazioni (versate in data 30.09.1986 e 30.12.1986)

In data 19.07.2003 con prot. 2610 il Dott. Gian Rocco MANTICA - in qualità di agente per la Sig.ra XXXXX a chiesto notizie in merito alla definizione della pratica di sanatoria in atti.

In data 21.07.2003 con prot.8610/8932 il Comune di San Nazzaro de Burgundi, riscontrando l'istanza sopra citata rispondeva

" ... la pratica di condono presentata dal Sig. BROVERO Marco ... in data 30.09.1986 prot.n. 7278 (MOD.47/85-D-Opere ad uso non residenziale) relative all'immobile "Albergo Gastaldi", ubicato in Via Cavour, distinto al NCT fg.XII mapp.93, non ancora definita, è in corso di definizione."

Non sono presenti in atti ulteriori comunicazioni o pratiche.

10.1 Regolarità urbanistica

Dall'esame delle tavole allegate all'integrazione con prot.4098 del 04.04.2003 rilevo che quanto rappresentato è coerente con lo stato riscontrato nel corso del sopralluogo ad esclusione alcune lievi modifiche interne presenti al piano terrea raffigurate nell'immagine seguente (rosso tramezza costruita, giallo tramezza demolita).



Figura 4 – Schema Lievi Irregolarità riscontrate in sede di sopralluogo

10.2 Regolarità catastale

La raffigurazione degli spazi indicata nella planimetria in atti ricalca quella relativa alle tavole della sanatoria ovvero sono presenti le lievi modifiche interne già segnalate al paragrafo precedente.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non applicabile

Il presente capitolo ha lo scopo di illustrare le considerazioni estimative che hanno condotto alla scelta del criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile sito in Comune di Sannazzaro de' Burgondi (PV), Via Camillo Benso n. 21, identificato catastalmente nella categoria degli immobili a destinazione speciale.

L'immobile, avente una superficie lorda complessiva pari a 1.005 m², è stato originariamente edificato e destinato ad uso ricettivo-alberghiero. Alla data del sopralluogo, il fabbricato versa in un completo stato di abbandono, con evidenti segni di degrado sia a carico delle strutture portanti e dell'involucro edilizio, sia a carico di tutti gli impianti tecnologici, i quali risultano obsoleti, non funzionanti e comunque non conformi alla normativa vigente.

12.1 Analisi della destinazione d'uso attuale (ricettivo-alberghiera)

La destinazione d'uso originaria dell'immobile è quella ricettivo-alberghiera. Tuttavia, ai fini della presente stima, si ritiene tale destinazione non percorribile per una serie di ragioni convergenti che rendono il bene, nella sua attuale configurazione funzionale, sostanzialmente privo di appetibilità sul mercato. Le ragioni sono le seguenti.

- **Assenza di domanda ricettiva.** Il Comune di Sannazzaro de' Burgondi, pur essendo dotato di servizi di base e di un tessuto commerciale minimo, non presenta caratteristiche tali da generare una domanda turistica o ricettiva significativa. L'analisi del contesto territoriale evidenzia l'assenza di attrattori turistici rilevanti (monumentali, naturalistici, fieristici) idonei a sostenere un'attività alberghiera. La domanda di pernottamento nella zona risulta molto ridotta e prevalentemente legata a esigenze di transito, facilmente assorbibile dalle strutture esistenti nei comuni limitrofi e nel capoluogo.
- **Stato di abbandono e obsolescenza.** L'immobile si trova in un avanzato stato di degrado che richiede un intervento di ristrutturazione significativo. Tutti gli impianti (elettrico, idraulico, termico, di condizionamento, antincendio) sono da rifare. L'involucro edilizio necessita di opere di risanamento, inclusi interventi sulle facciate, sulla copertura e sugli infissi. Il ripristino dell'immobile nella sua destinazione alberghiera richiederebbe un investimento sproporzionato rispetto ai ricavi attesi da un'attività ricettiva in tale contesto geografico.
- **Insostenibilità economica.** La combinazione tra i costi di ristrutturazione necessari per l'adeguamento normativo e funzionale di una struttura alberghiera e la bassa redditività attesa dall'esercizio in un'area a scarsa vocazione turistica rende l'operazione di recupero nella destinazione ricettiva economicamente insostenibile per qualsiasi operatore razionale.

Per le ragioni sopra esposte, si esclude che l'immobile, nella sua attuale destinazione d'uso ricettivo-alberghiera, possa trovare collocazione sul mercato immobiliare. Un potenziale

acquirente, nella migliore delle ipotesi, valuterebbe il bene esclusivamente in funzione di un suo cambio di destinazione d'uso e della conseguente trasformazione edilizia.

12.2 Individuazione della destinazione d'uso più probabile e remunerativa (Highest and Best Use)

In conformità con i principi estimativi codificati dagli International Valuation Standards (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, si è proceduto all'individuazione della destinazione d'uso che, compatibilmente con le previsioni urbanistiche vigenti, rappresenta il più probabile e remunerativo utilizzo dell'immobile (c.d. Highest and Best Use).

L'immobile è ubicato nel centro del paese, in zona classificata come "Centrale" dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, codice zona B1. Tale collocazione, unitamente alle caratteristiche dimensionali del fabbricato e alla conformazione urbanistica dell'area, rende la destinazione residenziale la più probabile e remunerativa, in quanto:

- la zona centrale del paese è caratterizzata da un tessuto prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali di vicinato al piano terra;
- le quotazioni OMI per la destinazione residenziale risultano significativamente superiori a quelle commerciali;
- il frazionamento in unità abitative consente una più agevole collocazione sul mercato rispetto ad un unico immobile di grande dimensione.

12.3 Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

A supporto dell'analisi, si riportano le quotazioni OMI relative al Comune di Sannazzaro de' Burgondi (PV), fascia Centrale, zona B1, riferite al II Semestre 2025, come desunte dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Tipologia	Stato cons.	Min (€/m ²)	Max (€/m ²)	Sup.	Loc. Min	Loc. Max
Abitazioni civili	Ottimo	1.000	1.500	L	2,9	3,0
Abitazioni civili	Normale	900	1.100	L	2,5	2,8
Box	Normale	540	720	L	2,1	2,7
Posti auto coperti	Normale	220	260	L		
Posti auto scoperti	Normale	95	110	L		

Figura 5 - Quotazioni OMI, Sannazzaro de' Burgondi, zona B1 Centrale, II Sem. 2025

Dalla tabella emerge che le quotazioni residenziali per "Abitazioni civili" in stato conservativo "Ottimo" si attestano in un range compreso tra 1.000 e 1.500 €/m². Ai fini della presente stima, si è assunto quale valore unitario di riferimento il valore massimo del range per lo stato

"Ottimo", pari a 1.500 €/m², in considerazione del fatto che l'immobile, una volta trasformato e integralmente ristrutturato, verrebbe immesso sul mercato in condizioni qualitative elevate, assimilabili allo stato conservativo ottimo.

Per la destinazione commerciale "Centri Commerciali" (consultata separatamente) la quotazione è pari a 770 €/m², confermando il differenziale favorevole alla destinazione residenziale.

12.4 Criterio di stima adottato: il Valore di Trasformazione

Considerata l'attuale condizione dell'immobile e l'impossibilità di applicare un approccio comparativo diretto (per l'assenza di compravendite di immobili alberghieri dismessi in zona), il criterio estimativo adottato è quello del Valore di Trasformazione, così definito:

$$V_t = V_m - C_t - U_p$$

dove:

- **V_t** = Valore di trasformazione (valore attuale dell'immobile);
- **V_m** = Valore di mercato dell'immobile trasformato (post-ristrutturazione);
- **C_t** = Costi di trasformazione (ristrutturazione, oneri, spese tecniche, oneri finanziari);
- **U_p** = Utile del promotore immobiliare (margine di profitto atteso).

Tale criterio è coerente con la logica di un operatore economico razionale che, acquisendo il bene all'asta, intenderebbe procedere al cambio di destinazione d'uso e alla ristrutturazione per successiva rivendita frazionata in unità residenziali.

12.5 Sviluppo del calcolo estimativo

12.5.1 Valore post-trasformazione (V_m)

La superficie commerciale lorda complessiva dell'immobile è pari a 1.005 m². Per la trasformazione in unità residenziali si è applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,80 per tenere conto della creazione delle parti comuni (vani scala, androni, locali tecnici, corridoi di distribuzione), ottenendo una superficie vendibile netta stimata pari a circa 804 m².

Il valore unitario assunto è pari a 1.500 €/m², corrispondente al valore massimo del range OMI per "Abitazioni civili" in stato conservativo "Ottimo". La scelta di posizionarsi sul valore massimo del range è motivata dal fatto che l'intervento di trasformazione ipotizzato prevede una ristrutturazione completa con realizzazione di unità abitative di nuova concezione, dotate di impianti moderni e finiture di buona qualità, tali da collocarsi nella fascia alta del mercato residenziale locale.

Il valore post-trasformazione risulta pertanto pari a: 804 m² × 1.500 €/m² = **€ 1.206.000**.

12.5.2 Costi di trasformazione (Ct)

I costi di trasformazione sono stati stimati tenendo conto dello stato dell'immobile e della tipologia di intervento necessario per la conversione in destinazione residenziale. Si è considerato che la struttura portante dell'edificio, pur necessitando di verifiche ed eventuali interventi localizzati, risulta nel complesso recuperabile, consentendo di contenere il costo unitario di ristrutturazione rispetto all'ipotesi di demolizione e ricostruzione.

- **Costi di ristrutturazione edilizia ed impiantistica:** stimati in 800 €/m² sulla superficie lorda complessiva (1.005 m²), per un totale di € 804.000. Tale costo unitario comprende: demolizioni interne e rimozione impianti obsoleti; interventi di consolidamento strutturale localizzati; rifacimento integrale degli impianti elettrico, idraulico e termico; risanamento dell'involucro edilizio (facciate, copertura, infissi); opere di frazionamento interno; finiture di buona qualità. Il costo unitario di 800 €/m², inferiore alla soglia tipica delle ristrutturazioni integrali, è giustificato dalla possibilità di conservare le strutture portanti esistenti, dalla regolarità geometrica dell'edificio (ex struttura alberghiera) che si presta al frazionamento con limitati interventi strutturali, e dall'eventuale accesso agli incentivi fiscali vigenti per la ristrutturazione edilizia.
- **Spese tecniche e professionali:** stimate forfettariamente nella misura del 10% sull'importo dei lavori, pari a € 80.400, a copertura di: progettazione architettonica e strutturale, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, pratiche edilizie e catastali, collaudi.
- **Oneri urbanistici e contributo di costruzione:** stimati in € 20.000 per il cambio di destinazione d'uso da ricettivo a residenziale. Si precisa che tale valore è indicativo in quanto la determinazione esatta deve essere verificata e concertata con il Comune.
- **Oneri finanziari:** stimati in € 20.000, a copertura degli interessi passivi sul capitale investito per la durata presunta del cantiere e della successiva commercializzazione (stimata in circa 24 mesi complessivi). L'importo contenuto è coerente con un'ipotesi di parziale finanziamento con mezzi propri da parte dell'operatore.

Il totale dei costi di trasformazione ammonta a **€ 924.400**.

12.5.3 Utile del promotore (Up)

L'utile del promotore immobiliare, ossia il margine di profitto atteso dall'operatore che acquisisce, trasforma e rivende l'immobile, è stato quantificato nella misura del 15% sul valore di mercato post-trasformazione, pari a € 180.900. La percentuale del 15%, collocata nella fascia medio-bassa del range comunemente adottato nella prassi estimativa (15-25%), è giustificata dalla relativa semplicità dell'operazione di trasformazione (assenza di complessità urbanistiche particolari, destinazione residenziale standard) e dal contenuto livello di rischio

commerciale connesso alla collocazione di unità residenziali in centro paese ad un prezzo competitivo.

12.5.4 Riepilogo e determinazione del Valore di Trasformazione

La seguente tabella riepiloga le voci di calcolo ed il risultato della stima.

VOCE	IMPORTO
A) VALORE POST-TRASFORMAZIONE	
Superficie lorda complessiva	1.005 m ²
Coefficiente di riduzione per parti comuni (0,80)	804 m ²
Superficie vendibile netta stimata	804 m ²
Quotazione OMI residenziale – stato Ottimo (max range)	1.500 €/m ²
Valore post-trasformazione (A)	€ 1.206.000
B) COSTI DI TRASFORMAZIONE	
Costi di ristrutturazione (800 €/m ² × 1.005 m ²)	€ 804.000
Spese tecniche e professionali (10% sui lavori)	€ 80.400
Oneri urbanistici e contributo di costruzione (stimato)	€ 20.000
Oneri finanziari e interessi (24 mesi)	€ 20.000
Totale costi di trasformazione (B)	€ 924.400
C) UTILE DEL PROMOTORE	
Profitto del promotore (15% su valore finale)	€ 180.900
VALORE DI TRASFORMAZIONE $V_t = (A) - (B) - (C)$	€ 100.700

Figura 6 - Sviluppo del calcolo del Valore di Trasformazione

12.6 Considerazioni conclusive

L'applicazione del criterio del Valore di Trasformazione restituisce un valore positivo pari a circa € 100.700, arrotondato a € 100.000 (centomila/00).

Tale valore rappresenta il più probabile prezzo di mercato dell'immobile nella sua condizione attuale, inteso come il prezzo che un operatore economico razionale sarebbe disposto a corrispondere per l'acquisizione del bene, nella prospettiva di procedere al cambio di destinazione d'uso in residenziale, alla ristrutturazione integrale e alla successiva rivendita frazionata delle unità abitative così realizzate, conseguendo un margine di profitto congruo.

Resta inteso che i valori indicati ai fini della stima rappresentano un ragionevole indicatore della fattibilità economica dell'operazione e che la stessa deve essere opportunamente valutata dal potenziale acquirente.

Si evidenzia che il risultato della stima è sensibile alla variazione dei parametri assunti, ed in particolare al valore unitario di vendita delle unità residenziali e al costo unitario di ristrutturazione. Un incremento dei costi di ristrutturazione ovvero una contrazione dei valori immobiliari residenziali determinerebbero una riduzione proporzionale del valore di trasformazione, fino a rendere negativa l'operazione. Analogamente, la disponibilità di incentivi fiscali per la ristrutturazione edilizia potrebbe migliorare significativamente il quadro economico dell'operazione.

Il valore sopra determinato può essere pertanto assunto quale base per la determinazione del prezzo di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare tenuto altresì conto della riduzione forfettaria del -15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta come indicato dall'Ufficio. Visto quanto sopra ottengo il seguente prospetto:

Immobile n.1 + n.2	:	100.700,00 €
Decurtazione - 15 % indicata dall'ufficio	:	- 15.105,00 €
Quota di 100%	:	85.595,00 €
Arrotondato	:	85.600,00 €

12.7 Divisione in lotti

Il bene non è suddivisibile in lotti.

LOTTO n.1 : costituito da un complesso immobiliare a destinazione "Albergo D2" denominato "Albergo Garibaldi" - la cui attività commerciale è chiusa ed in disuso da tempo, composto da piano terreno, primo piano, e piano interrato, con annesso cortile pertinenziale e accessori sito nel Comune di SANNAZZARO DE' BURGONDI in VIA CAVOUR n. 23 per una superficie commerciale complessiva di 1005 [m²] costituito da:

PIANO TERRA : Locale "Ingresso, Hall, Bar", due locali destinati a ufficio/deposito, disimpegno, locali bagno, cucina, lavatoio, ampio locale denominato "Salone 2", Altresì alloggio del guardiano che si sviluppa in disimpegno, bagno, tre camere. In esterno tre locali tecnici indipendenti nei quali sono presenti la centrale termica, locale accumulo ACS, cella frigo, a cortile interno.

PIANO PRIMO : ampio disimpegno, corridoio, n.18 camere di cui n.6 con bagno oltre ulteriori n.3 bagni comuni e due locali deposito.

Oltre a cortile interno.

Quanto sopra è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di SANNAZZARO DE' BURGONDI (Codice:1048) come Foglio: **28** Particella: **2461** Subalterno **2** Categoria **D2** (albergo) nonché come Foglio: **28** Particella: **2457** Categoria **F1** (ente urbano - cortile interno)

Valore base d'Asta : € 85.600,00 (ottantacinquemila seicento, 00 euro)

13 ELENCO ALLEGATI

- 001__ Perizia in formato privacy
- 002__ Documentazione Catastale (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 (Condono + Comunicazioni)
- 008__ Nota di Trascrizione Pignoramento

14 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 23.03.2026

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