

Studio Tecnico Associato **Studiogei**
ARDIZZON Geometra Miryam
Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-
Email: miriam@studiogei.it
Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia
Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 391/2025 R.G.E.

Contro

XXX

Giudice dell'Esecuzione Dottor Erminio RIZZI

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

BENI IN CASATISMA (PV)Compendio Immobiliare Unico

Esecuzione Immobiliare 391/2025 promossa da con atto di pignoramento
del 07/10/2025 Repertorio 7694 contro
xxx

Compendio Immobiliare Unico composto da una unità unifamiliare indipendente su tre lati a tipologia "Case a Schiera", disposta su due piani fuori terra con sottotetto, box in corpo staccato e quote proporzionali di proprietà sulle parti comuni in Viale Libertà al civico 45 nel territorio comunale di Casatisma.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di **Casatisma**

Catasto **Fabbricati**

Foglio 7 mapp.le 798 sub. 8 Cat. A/03 cl. 2 vani 7,5 RCE. 282,76 Viale Libertà, 8 (ora civico 45) PT-1-2 (Ex mappale 192 subalterno 8 Modifica identificativo catastale nel 2006 per bonifica e allineamento mappe)

Foglio 7 mapp.le 417 sub. 1 Cat. C/06 cl. 2 mq 25,00 RCE. 50,35 Viale Libertà, snc PT (Ex mappale 192 subalterno 9 per Variazione Particella Edilizia nel 2000)

Intestazione presente in Banca Dati Sister:

xxx

COERENZE

Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 798 subalterno 8 del foglio 7 di C.F. secondo estratto di mappa di Catasto Terreni ed elaborato planimetrico:

A nord confine con mappale 798 sub. 7 del foglio 7; ad est confine con Viale Libertà; a sud mappale 401 di catasto terreni proprietà di terzi; ad ovest confine con la particella 400 del foglio 7.

Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 417 subalterno 1 del foglio 7 di C.F. secondo estratto di mappa di Catasto Terreni ed elaborato planimetrico:

A nord confine con mappale 417 sub. 2 del foglio 7; ad est confine con corte comune mappale 416 del foglio 7; a sud mappale 401 di catasto terreni proprietà di terzi; ad ovest confine con la particella 866 del foglio 7 di catasto terreni proprietà di terzi.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta in completo stato di abbandono con mobili, documenti e suppellettili di proprietà sconosciuta, esternamente all'ingresso è posizionata una targhetta pubblicitaria che indicava la sede della stata fatta richiesta all'A.d.E. di eventuali contratti di affitto in essere a cui ho ricevuto risposta che delle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva non sussistono contratti di affitto in essere.

La provenienza della proprietà a XXX per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Decreto di Trasferimento immobili Tribunale di Voghera da:

XXX proprietaria dell'intera quota, con Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Voghera in data 08/06/2004 repertorio 561/2004 trascritto a Voghera in data 16/06/2004 n. 11 di presentazione R.G.n. 5482 R.P.n. 3808.

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Voghera:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: NESSUNA
- Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO
- Altre limitazioni d'uso: NESSUNA

3.2 Vincoli e oneri giuridici:**3.2.1A A carico di XXX****TRASCRIZIONI**

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di

con Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 07/10/2025

Rep. 7694 iscritto con Nota N. 1 del 07/11/2025 R.G.n. 8792 R.P.n. 6673.

A carico di

(soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casatisma

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 192 subalterno 8 A/03 vani 7,5 Viale Libertà, snc PT-1P-2P

(ora identificato con mappale 798 subalterno 8 per modifica identificativo allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 417 subalterno 1 C/06 mq 25 Viale Libertà, snc PT

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di

con Atto Notaio MOTTI Sergio del 05/08/2004

Rep. 182453/16333 di raccolta iscritta con Nota n. 92 del 06/08/2004 R.G.n. 7518 R.P.n. 1427 per un

Capitale di € per spese € tasso di interesse , per complessivi €

della durata di anni

A carico di

(soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casatisma

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 192 subalterno 8 A/03 vani 7,5 Viale Libertà, snc PT-1P-2P

(ora identificato con mappale 798 subalterno 8 per modifica identificativo allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 417 subalterno 1 C/06 mq 25 Viale Libertà, snc PT

Ipoteca Volontaria In Rinnovazione per Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di

con sede in con Atto Notaio MOTTI

Sergio del 05/08/2004 Rep. 182453/16333 di raccolta iscritta con Nota n. 6 del 02/07/2024 R.G.n. 5042

R.P.n. 525 per un Capitale di € per spese € per complessivi

A carico di

(soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casatisma

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 798 subalterno 8 A/03 vani 7,5 Viale Libertà, snc PT-1P-2P

(Ex mappale 192 subalterno 8 per modifica identificativo allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 417 subalterno 1 C/06 mq 25 Viale Libertà, snc PT



Atto Amministrativo Ipoteca Legale a norma dell'art. 77 DPR 602 del 29/09/1973 a favore di
con Atto Amministrativo del 06/07/2012

Rep. 92/3512 iscritta con Nota n. 4 del 12/07/2012 R.G.n. 4529 R.P.n. 503 per un Capitale di €
con un tasso di interesse annuo del per complessivi €

A carico di

(soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casatisma

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 192 subalterno 8 A/03 vani 7,5 Viale Libertà, snc PT-1P-2P
(ora identificato con mappale 798 subalterno 8 per modifica identificativo allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 417 subalterno 1 C/06 mq 25 Viale Libertà, snc PT

Altro Atto Ipoteca Concessione Amministrativa Riscossione a favore di
on Atto del 10/07/2018 Rep. 1087/3518 iscritta
con Nota n. 47 del 12/07/2018 R.G.n. 5136 R.P.n. 577 per un Capitale di € e per complessivi

€

A carico di

(soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casatisma

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 798 subalterno 8 A/03 vani 7,5 Viale Libertà, snc PT-1P-2P
(ex mappale 192 subalterno 8 per modifica identificativo allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 417 subalterno 1 C/06 mq 25 Viale Libertà, snc PT

3.2.1B A carico del mappale 798 subalterno 8 del foglio 7 (Ex mappale 198 subalterno 8)

ISCRIZIONI

Atto Amministrativo Ipoteca Legale a norma dell'art. 77 DPR 602 del 29/09/1973 a favore di
con sede in on Atto Amministrativo del 06/07/2012

Rep. 92/3512 iscritta con Nota n. 4 del 12/07/2012 R.G.n. 4529 R.P.n. 503 per un Capitale di €
con un tasso di interesse annuo del , per complessivi €

A carico di

(soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casatisma

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 192 subalterno 8 A/03 vani 7,5 Viale Libertà, snc PT-1P-2P
(ora identificato con mappale 798 subalterno 8 per modifica identificativo allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 417 subalterno 1 C/06 mq 25 Viale Libertà, snc PT

Altro Atto Ipoteca Concessione Amministrativa Riscossione a favore di

on Atto del 10/07/2018 Rep. 1087/3518 iscritta
con Nota n. 47 del 12/07/2018 R.G.n. 5136 R.P.n. 577 per un Capitale di € per complessivi

€

A carico di

(soggetto esecutato)



Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casatisma

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 798 subalterno 8 A/03 vani 7,5 Viale Libertà, snc PT-1P-2P
(ex mappale 192 subalterno 8 per modifica identificativo allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 417 subalterno 1 C/06 mq 25 Viale Libertà, snc PT

Ipoteca Volontaria In Rinnovazione per Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di:

con Atto Notaio MOTTI

Sergio del 05/08/2004 Rep. 182453/16333 di raccolta iscritta con Nota n. 6 del 02/07/2024 R.G.n. 5042
R.P.n. 525 per un Capitale di € per spese » per complessivi

A carico di

(soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casatisma

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 798 subalterno 8 A/03 vani 7,5 Viale Libertà, snc PT-1P-2P
(Ex mappale 192 subalterno 8 per modifica identificativo allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 417 subalterno 1 C/06 mq 25 Viale Libertà, snc PT

3.2.1BB A carico del mappale 192 subalterno 8 del foglio 7 (Ora mappale 798 subalterno 8)

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di:

con Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 07/10/2025

Rep. 7694 iscritto con Nota N. 1 del 07/11/2025 R.G.n. 8792 R.P.n. 6673.

A carico di

(soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casatisma

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 192 subalterno 8 A/03 vani 7,5 Viale Libertà, snc PT-1P-2P
(ora identificato con mappale 798 subalterno 8 per modifica identificativo allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 417 subalterno 1 C/06 mq 25 Viale Libertà, snc PT

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di

con Atto Notaio MOTTI Sergio del 05/08/2004

Rep. 182453/16333 di raccolta iscritta con Nota n. 92 del 06/08/2004 R.G.n. 7518 R.P.n. 1427 per un
Capitale di € per spese € tasso di interesse per complessivi

della durata di anni

A carico di

(soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casatisma

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 192 subalterno 8 A/03 vani 7,5 Viale Libertà, snc PT-1P-2P
(ora identificato con mappale 798 subalterno 8 per modifica identificativo allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 417 subalterno 1 C/06 mq 25 Viale Libertà, snc PT

Ipoteca Volontaria In Rinnovazione per Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di

con Atto Notaio MOTTI

Sergio del 05/08/2004 Rep. 182453/16333 di raccolta iscritta con Nota n. 6 del 02/07/2024 R.G.n. 5042

R.P.n. 525 per un Capitale di € per spese €) e per complessivi

A carico di

(soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casatisma

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 798 subalterno 8 A/03 vani 7,5 Viale Libertà, snc PT-1P-2P

(Ex mappale 192 subalterno 8 per modifica identificativo allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 417 subalterno 1 C/06 mq 25 Viale Libertà, snc PT

3.2.1C A carico del mappale 417 subalterno 1 del foglio 7 (Ex mappale 192 subalterno 9)

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di

dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia del 07/10/2025

Rep. 7694 iscritto con Nota N. 1 del 07/11/2025 R.G.n. 8792 R.P.n. 6673.

A carico di

(soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casatisma

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 192 subalterno 8 A/03 vani 7,5 Viale Libertà, snc PT-1P-2P

(ora identificato con mappale 798 subalterno 8 per modifica identificativo allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 417 subalterno 1 C/06 mq 25 Viale Libertà, snc PT

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di

Atto Notaio MOTTI Sergio del 05/08/2004

Rep. 182453/16333 di raccolta iscritta con Nota n. 92 del 06/08/2004 R.G.n. 7518 R.P.n. 1427 per un

Capitale di € per spese € , tasso di interesse), per complessivi €

della durata di anni

A carico di

(soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casatisma

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 192 subalterno 8 A/03 vani 7,5 Viale Libertà, snc PT-1P-2P

(ora identificato con mappale 798 subalterno 8 per modifica identificativo allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 417 subalterno 1 C/06 mq 25 Viale Libertà, snc PT

Atto Amministrativo Ipoteca Legale a norma dell'art. 77 DPR 602 del 29/09/1973 a favore di

con Atto Amministrativo del 06/07/2012

Rep. 92/3512 iscritta con Nota n. 4 del 12/07/2012 R.G.n. 4529 R.P.n. 503 per un Capitale di €

con un tasso di interesse annuo del per complessivi €

A carico di

(soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casatisma

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 192 subalterno 8 A/03 vani 7,5 Viale Libertà, snc PT-1P-2P
(ora identificato con mappale 798 subalterno 8 per modifica identificativo allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 417 subalterno 1 C/06 mq 25 Viale Libertà, snc PT

Altro Atto Ipoteca Concessione Amministrativa Riscossione a favore di

con Atto del 10/07/2018 Rep. 1087/3518 iscritta

con Nota n. 47 del 12/07/2018 R.G.n. 5136 R.P.n. 577 per un Capitale di € e per complessivi €

A carico di

(soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casatisma

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 798 subalterno 8 A/03 vani 7,5 Viale Libertà, snc PT-1P-2P
(ex mappale 192 subalterno 8 per modifica identificativo allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 417 subalterno 1 C/06 mq 25 Viale Libertà, snc PT

Ipoteca Volontaria In Rinnovazione per Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di

con Atto Notaio MOTTI

Sergio del 05/08/2004 Rep. 182453/16333 di raccolta iscritta con Nota n. 6 del 02/07/2024 R.G.n. 5042
R.P.n. 525 per un Capitale di € per spese € e per complessivi €

A carico di

(soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casatisma

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 798 subalterno 8 A/03 vani 7,5 Viale Libertà, snc PT-1P-2P
(Ex mappale 192 subalterno 8 per modifica identificativo allineamento mappe)

Catasto Fabbricati Foglio 7 mappale 417 subalterno 1 C/06 mq 25 Viale Libertà, snc PT

3.2.1CC A carico del mappale 192 subalterno 9 del foglio 7 (Ora mappale 417 subalterno 1)

Nessuna formalità riscontrata iscritta o trascritta attinente alla presente procedura esecutiva.

3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali:

3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:

Immobili Comune di Casatisma

Foglio 7 Mappale 798 subalterno 8 (ex mappale 192 sub 8)

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casatisma tramite portale dedicato in data 09/01/2026 protocollo 76. In data 04/02/2026 è stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie che interessavano l'immobile oggetto della presente procedura:

- Concessione Edilizia n. 846 del 12/02/1994 protocollo 589 per la ristrutturazione fabbricato composto da n. 5 appartamenti che comprende:
- Denuncia di Inizio Lavori protocollo 871 del 01/03/1994
- Denuncia di Ultimazione lavori protocollo 4490 del 20/11/1996
- Elaborati Grafici (stato dei luoghi, progetto e tavola di confronto)



- Certificato di Agibilità protocollo 3758 del 03/10/2000

Trattasi di edifici abitativi di remota edificazione originariamente appartenenti alla cascina storica posta nelle vicinanze, di fatto già riportate nelle mappe catastali del 1939.

Gli edifici sono poi stati oggetto di un intervento di ristrutturazione agli inizi degli anni 90 del secolo scorso, ad oggi gli stessi rientrano nella tavola 5.3 del PGT vigente e dovranno rispettare i criteri d'intervento indicati al precedente punto 1.1 e quanto indicato all'articolo 26, 27, 28 delle *Disposizioni Generali, Disciplina del Paesaggio e nella tavola 2.2, Carta della sensibilità paesistica dei luoghi.*

Ai fini della verifica urbanistica, in sede di sopralluogo effettuato in data 29/01/2026 con accesso a tutta l'unità immobiliare, ho potuto verificare quanto segue:

Al piano terra sono state riscontrate le seguenti difformità:

L'angolo cottura indicato nel progetto è stato chiuso ed è stata modificata la dimensione;

Il servizio igienico del piano terra sul progetto è conforme alla normativa igienico sanitaria in quanto affaccia su disimpegno, lo stato dei luoghi risulta difforme in quanto non vi è presenza del disimpegno pertanto il bagno affaccia direttamente sulla zona giorno.

Al piano primo sono state riscontrate le seguenti difformità:

L'arrivo della scala è stato anticipato rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico di progetto, le dimensioni del bagno sono leggermente differenti in quanto la larghezza indicata nel progetto di ml. 1,75 non coincide in quanto il bagno esistente ha una larghezza di ml. 1,90, la scala a chiocciola di accesso al locale sottotetto indicata nell'elaborato grafico di progetto non corrisponde in quanto sul posto la scala di accesso al piano sottotetto risulta una scala in linea a due rampe in legno.

Al piano sottotetto sono state riscontrate le seguenti difformità:

Il locale sottotetto è stato diviso mediante la formazione di tramezzi e porte in legno in completa difformità da quanto riportato nell'elaborato grafico di progetto, inoltre è stato realizzato un bagno.

A seguito di quanto rilevato in loco e sulla base degli elaborati grafici che sono stati autorizzati, è necessario procedere alla messa in pristino del sottotetto, mediante la rimozione del servizio igienico, in quanto il piano secondo non può essere adibito ad abitazione e pertanto deve essere ripristinata la destinazione d'uso originaria rimasta invariata dallo stato dei luoghi originario e successivamente autorizzata dalla concessione edilizia.

Per quanto concerne le difformità riscontrate del posizionamento della tramezza del bagno, della conformazione dell'arrivo della scala dal piano terra al piano primo e della scala in legno a due rampe di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo realizzata in difformità rispetto a quanto licenziato, della parete di chiusura del locale cucina dovrà essere presentata una CILA in sanatoria a sistemazione delle difformità con un costo approssimativo di € 1.032,00 come sanzione ed un costo di € 1.500,00 oltre a oneri CIPAG e IVA per un totale di € 1.921,50 per un totale di **€ 2.935,50** che andranno ad incidere sul valore di vendita.

Inoltre al fine di sanare la difformità del piano terra relativo all'assenza di antibagno antistante al bagno della zona giorno, sarà necessario procedere al ripristino della parete divisoria come indicato nel progetto licenziato.

Foglio 7 Mappale 417 subalterno 1 (ex mappale 192 sub 9)

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casatiska tramite portale dedicato in data 09/01/2026 protocollo 76. In data 04/02/2026 è stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie che interessavano l'immobile oggetto della presente procedura:

- Concessione Edilizia n. 715 del 06/06/1990 protocollo 1142 per la realizzazione di tre corpi di fabbrica ad uso boxes auto al servizio dei fabbricati residenziali.
- Concessione Edilizia n. 818 del 10/05/1993 protocollo 1060 per la Variante in Corso d'opera e proroga autorizzazione n. 715/1990.

Ai fini della verifica urbanistica, in sede di sopralluogo effettuato in data 29/01/2026 con accesso a tutta l'unità immobiliare, ho potuto verificare quanto segue:

L'unità immobiliare è conforme con gli elaborati grafici presenti in archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Casatisma ad eccezione della copertura che viene riportata come solaio piano nelle tavole di progetto mentre sulle prescrizioni dettate nel rilascio della concessione edilizia n. 715/90 riporta che: *I lavori dovranno essere eseguiti con le seguenti condizioni: Tre corpi di fabbrica ad uso boxes auto a servizio fabbricati residenziali "Il tetto dei boxes suindicati devono essere completati a due falde ed il manto di copertura deve essere in coppi"* come effettivamente è stato poi realizzato.

Il compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico è inserito in base al vigente P.G.T. in zona "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE Zona B1" - art. 1 Parte III delle NTA del PDR, e specificatamente indicato nella tavola "PREVISIONI DI PIANO NUCLEO ANTICO" rientra in ambito RC3 - Restauro e Risanamento Conservativo articolo 1.3.3 delle NTA Vigenti.

3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune Casatisma

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 798 sub. 8 del foglio 7** è stata censita a Catasto Fabbricati in data 26/01/1995 al foglio 7 mappale 192 subalterno 8 per Costituzione n. 43.2/1995. La planimetria presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio riporta data di presentazione 06/02/1996 e altri dati non visibili dato la scarsa qualità del documento, come si evince dalla copia allegata nel fascicolo allegati B, in quanto sulla scheda sono rappresentati il piano terra ed il piano primo, confrontando la descrizione indicata negli atti di provenienza con lo stato attuale dei luoghi a seguito del sopralluogo avvenuto, manca il piano secondo sottotetto che non è rappresentato sulla scheda catastale, e la scala a chiocciola indicata nel piano primo (di accesso al piano secondo) risulta una scala in linea a doppia rampa. Il costo dell'aggiornamento catastale relativo alla scheda è di € 800,00 oltre ad € 70,00 per i diritti di presentazione DocFa, oltre a oneri di CIPAG e IVA ai sensi di Legge per un totale di **€. 1.024,80** che andranno ad incidere sul valore finale del compendio.
- L'unità immobiliare censita con il **mappale 417 sub. 1 del foglio 7** è stata censita a Catasto Fabbricati in data 26/01/1995 al foglio 7 mappale 192 subalterno 9 per Costituzione n. 43.2/1995.
- La planimetria presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio risulta conforme con lo stato dei luoghi rilevato a seguito del sopralluogo effettuato sul posto nonostante sulla scheda compare unità soppressa perché la scheda catastale in essere non è stata collegata con il numero di mappa sopra identificato e indicato nel verbale di pignoramento.
- E' necessario procedere alla variazione catastale solo dopo aver sanato le difformità urbanistiche rilevate in loco.



4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di **XXX** per l'intera quota

Decreto di Trasferimento immobili Tribunale di Voghera da:

XXX proprietaria dell'intera quota, con Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Voghera in data 08/06/2004 repertorio 561/2004 trascritto a Voghera in data 16/06/2004 n. 11 di presentazione R.G.n. 5482 R.P.n. 3808.

2. PROVENIENZA di **XXX** per l'intera quota:

Atto di Compravendita Notaio ESPOSITO Vincenzo nel 1995 da:

XXX proprietario per l'intera quota, con atto di Compravendita del Notaio ESPOSITO Vincenzo in data 30/12/1995 repertorio 168694/15231 di raccolta registrato a Tortona (AL) in data 19/01/1996 al n. 171 serie 1V e trascritto a Voghera in data 29/01/1996 R.G.n. 637 R.P.n. 505.

3. PROVENIENZA di **XXX** per l'intera quota:

Atto di Compravendita Notaio DI GIORGI Rosario nel 1993 da:

XXX proprietaria per l'intera quota, con atto di Compravendita del Notaio DI GIORGI Rosario in data 20/11/1993 repertorio 157223/22117 di raccolta registrato a Pavia in data 07/12/1993 al n. 212 serie V trascritto a Voghera il 17/12/1993 R.G.n. 7478 R.P.n. 5745

6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

Il compendio immobiliare interessato dal presente Rapporto di stima è sito in Viale Libertà al civico 45 nel territorio comunale di Casatisma.

Sulla visura di Catasto Fabbricati è indicato il civico 8 e nell'atto di compravendita del Notaio Esposito viene citato correttamente il civico 45 (ex civico 71).

La valutazione riguarda un edificio a tipologia "Villetta a schiera" composto da due piani fuori terra con secondo piano adibito a sottotetto, annesso box al piano terra in corpo staccato e le relative quote di proprietà sulle parti comuni.

L'accesso alle unità si pratica nel seguente modo: accesso all'abitazione direttamente dal Viale Libertà attraverso il mappale 399 del foglio 7 di proprietà di terzi, con accesso diretto dal marciapiede antistante l'immobile; altro accesso dal cortile comune dal mappale 400 del foglio 7 identificato come corte risulta essere una porzione di corte comune delimitata da recinzione da cui si passa per accedere all'unità residenziale dall'ingresso posto sul retro. L'accesso al box si pratica dalla corte comune con accesso carraio automatizzato posto in fregio alla strada comunale per Castelletto.

Casatisma è un piccolo comune dell'Oltrepò Pavese facilmente raggiungibile dall'uscita dell'Autostrada IV-PC-TO A21 il cui casello dista circa 1 Km dal centro del Paese.

Casatisma dista circa 4 Km dal centro abitato di Casteggio, circa km 20 da Pavia e circa 70 km da Milano raggiungibile da Voghera tramite la A7.

Nel paese oltre al municipio c'è l'Ufficio Postale, il dispensario farmaceutico e un bar. Non vi sono negozi di prima necessità o scuole.

La costruzione di epoca remota rientra tra gli edifici storici a carattere rurale tipici delle cascine lombarde del XX secolo. Alla fine degli anni '90 del secolo scorso, sono state oggetto di ristrutturazione edilizia con il recupero delle volumetrie esistenti e il mantenimento delle caratteristiche estetiche originarie. Unica eccezione l'edificazione dei boxes sull'area di corte i quali sono stati poi suddivisi ed assegnati alle singole abitazioni.

La villetta si presenta in mediocri condizioni di manutenzione sia internamente che esternamente, nonostante sia stata abbandonata da tempo.

La struttura portante del fabbricato è in muratura piena di mattoni con solai in laterocemento, e tamponamenti perimetrali in muratura, tetto con orditura in legno, manto di copertura in lastre di fibrocemento e soprastante strato di tegole, lattoneria in lamiera preverniciata.

Non è possibile constatare se vi siano degli isolamenti perimetrali o a tetto.

La muratura esterna è intonacata con finitura in pastella e tinteggiatura con pitturazioni, zoccolo in cemento strollato.

Sulla facciata sono presenti evidenti macchie di umidità di risalita che ne hanno ammalorato la parte bassa del fabbricato con sfarinatura della pitturazione e ammaloramento dell'intonaco sottostante.

Non è dato sapere se via sia al piano terra la presenza del vespaio aerato o di altro isolamento a suolo.

I serramenti esterni sono in legno e dotati di persiane in legno sull'esterno; il portoncino di ingresso è in legno ma non blindato e non di sicurezza.

Il box annesso fa parte di una costruzione continua adibita a box. La struttura portante realizzata in muratura con blocchi in laterizio di spessore cm. 22 circa compreso l'intonaco. Esternamente ed internamente il box è intonacato e finito con pastella, con pitturazioni lavabili all'interno.

Il box si presenta in sufficiente stato di conservazione

La copertura è in cemento con soprastante manto di tegole e lattoneria in lamiera preverniciata.

La porta di ingresso al box è in ferro a doppio battente mentre sono presenti tre finestrelle in alluminio collocate sulla parete opposta all'ingresso.

Esternamente la corte comune è pavimentata con ghiaia, mentre la parte delimitata della corte comune antistante l'abitazione è area verde.

Dall'atto di provenienza si evincono le quote proporzionali di proprietà sulle parti comuni ma non sono quantificate.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è così distinta:

A) Comune di Casatista Catasto Fabbricati

Foglio 7 mapp.le 798 sub. 8 Cat. A/03 cl. 2 vani 7,5 RC€. 282,76

Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta su tre piani fuori terra, di cui i primi due piani ad uso abitativo e il secondo piano ad uso ripostiglio ed è così composta: al piano terra soggiorno con locale ad uso cucina, bagno zona giorno e scala di accesso al piano primo; al piano primo due stanze con bagno, disimpegno e scala di accesso al piano secondo; al secondo piano disimpegno con due stanze e bagno.

Internamente l'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di manutenzione con arredi e documenti di proprietà di terzi.

Esternamente all'ingresso è posizionata una targhetta con indicazione della sede S.I.A.E. che ad oggi risulta completamente abbandonata con mobili e attrezzature di ufficio lasciate in completo stato di abbandono.

Il secondo piano adibito a ripostiglio, è stato trasformato in locali ad uso residenziale, con due stanze e bagno il tutto con mobili e suppellettili lasciati in completo stato di abbandono.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti i vani dell'abitazione; i bagni e la cucina sono rivestiti in piastrelle. Zoccolino in legno.

Il bagno del piano terra presenta vaso con cassetta esterna, bidet e lavello;

Il bagno del piano primo è completo con vasca, vaso con cassetta esterna, bidet e lavabo;

Il bagno del sottotetto è completo con doccia, vaso con cassetta esterna, bidet e lavabo; (oggetto di sanatoria)

Le pareti risultano intonacate al civile e tinteggiate con pitturazioni al quarzo;

Le porte interne sono in legno a pannello cieco.

Le scale di accesso al piano primo e al piano secondo sono in legno di dimensioni ridotte;

Nell'unità immobiliare sono stati riscontrati i seguenti impianti:

Impianto di riscaldamento autonomo realizzato sottotraccia con caldaia posta al piano terra nel locale cottura e termosifoni nei vani abitativi; impianto non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto elettrico realizzato sottotraccia, non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto idrosanitario presente, non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato;

Canne fumarie di allontanamento fumi di scarico della caldaia, e della cappa di aspirazione e del camino non verificate;

Impianto antintrusione, non presente.

Impianto citofonico presente con apparecchio posizionato all'esterno accanto alla porta di ingresso, non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto telefonico, non verificato.

Impianto televisivo, non verificato.

Piano Terra altezza utile interna ml. 3,00

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Soggiorno	Mq 31,07	1,00	Mq 31,07	Est	Mediocri
Cucina	Mq 8,48	1,00	Mq 8,48	Ovest	Mediocri
Bagno	Mq 5,12	1,00	Mq 5,12	Ovest	Mediocri
		Totale	Mq 44,67		

Piano Primo altezza utile interna ml. 3,00

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Camera	Mq 17,78	1,00	Mq 17,78	Est	Mediocri
Disimpegno	Mq 6,25	1,00	Mq 6,25	centrale	Mediocri
Camera	Mq 10,10	1,00	Mq 10,10	Ovest	Mediocri
Bagno	Mq 7,55	1,00	Mq 7,55	Ovest	Mediocri
Vano Scala	Mq 2,90	1,00	Mq 2,90	Ovest	Mediocri
		Totale	Mq 44,58		

Piano Secondo altezza media utile interna ml. 2,58

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Locale di sgombero	Mq 20,84	0,50	Mq 10,42	Est	Mediocri
Disimpegno	Mq 4,16	0,50	Mq 2,08	centrale	Mediocri
Locale di Sgombero	Mq 10,25	0,50	Mq 5,12	Ovest	Mediocri
Ripostiglio (bagno)	Mq 6,60	0,50	Mq 3,30	Ovest	Mediocri
Vano Scala	Mq 2,72	0,50	Mq 1,36	Ovest	Mediocri
		Totale	Mq 22,28		

Superficie commerciale dell'unità abitativa è mq 44,67+ mq 44,58 + mq 22,28= mq 111,53

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all' OMI nella zona di Casatisma va da un minimo di €. 740,00/mq ad un massimo di €. 810,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il contesto residenziale, possiamo stimare un valore medio al metro quadrato pari ad € 600,00

Valore fabbricato d'abitazione

mq 111,53 x €. 775,00 = €. 66.918,00

Valore di vendita

Decurtato di €. 2.935,50 per sanatoria edilizia

Decurtato di € 1.024,80 per aggiornamento catastale

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 53.514,05 Arrotondato ad **€. 54.000,00**

L'unità immobiliare ad uso box è così distinta:

B) Comune di Casatisma Catasto Fabbricati

Fg 7 mapp.le 417 sub. 1 Cat. C/06 cl. 2 mq 25,00 RC€. 50,35

Unità immobiliare adibita a box con accesso diretto dall'ingresso carraio condominiale.

Internamente l'unità immobiliare si trova in mediocre stato di manutenzione con oggetti, utensili e mezzo di proprietà dell'esecutato.

La struttura portante del box è in muratura con copertura in laterocemento e soprastante manto in tegole. Internamente le pareti sono tinteggiate e finite in pastella con pitturazioni al quarzo.

Presenta pavimentazione in ceramica.

Esternamente le murature sono intonacate e tinteggiate con pitturazioni al quarzo.

Il serramento di ingresso è un portone in ferro a doppio battente.

Impianto elettrico realizzato sottotraccia, non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Piano Terra altezza utile media interna ml. 2,40

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Box	Mq 30,90	1,00	Mq 30,90	Est	Buone
		Totale	Mq 30,90		

Superficie commerciale dell'unità a box è mq 30,90

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche ottime in base all'OMI nella zona di Casatisma va da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 610,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il contesto residenziale, possiamo stimare un valore medio al metro quadrato pari ad € 420,00

Valore della porzione del fabbricato adibita a box

mq 30,90 x €. 420,00 = €. 12.978,00

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 11.031,30 Arrotondato ad **€. 11.000,00**

RIEPILOGO VALORI

	Valore Commerciale	Valore di Vendita
Abitazione	€. 66.918,00	€. 54.000,00
Box	€. 12.978,00	€. 11.000,00
Somma	€. 79.896,00	€. 65.000,00

TOTALE VALORE DI VENDITA

€. 65.000,00

(diconsi euro sessantacinquemila/00)

7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del compendio è da considerarsi a corpo e non a misura e la valutazione di stima complessiva deriva dalla valutazione delle singole unità.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili simili in zona centrale e sulla base delle valutazioni del Borsino Immobiliare nella provincia di Pavia per la zona di Casatisma. I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione, considerato lo stato di manutenzione in cui si trova l'abitazione, lo stato di manutenzione esterno dell'immobile che risulta in mediocri condizioni di manutenzione, la zona centrale del paese in cui è ubicato l'edificio, oltre a fattori intrinseci ed estrinseci.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta ragguagliando la metratura delle superfici dei vani residenziali in base alla destinazione d'uso applicando il valore al metro quadrato ritenuto più corretto in base alle caratteristiche suindicate del compendio pignorato.

La riduzione del 15 % applicata al valore originario ottenuto, viene applicata per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

VALORE LOTTO €. 65.000,00

8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Compendio Immobiliare Unico composto da una unità unifamiliare indipendente su tre lati a tipologia "Case a Schiera", disposta su due piani fuori terra con sottotetto, box in corpo staccato e quote proporzionali di proprietà sulle parti comuni in Viale Libertà al civico 45 nel territorio comunale di Casatisma.

Unità censite a Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Casatisma

Catasto Fabbricati

Foglio 7 mapp.le 798 sub. 8 Cat. A/03 cl. 2 vani 7,5 RC€. 282,76 Viale Libertà, 8 (ora civico 45) PT-1-2 (Ex mappale 192 subalterno 8 Modifica identificativo catastale nel 2006 per bonifica e allineamento mappe)

Foglio 7 mapp.le 417 sub. 1 Cat. C/06 cl. 2 mq 25,00 RC€. 50,35 Viale Libertà, snc PT (Ex mappale 192 subalterno 9 per Variazione Particella Edilizia nel 2000)

COERENZE IN CORPO

Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 798 subalterno 8 del foglio 7 di C.F. secondo estratto di mappa di Catasto Terreni ed elaborato planimetrico:

A nord confine con mappale 798 sub. 7 del foglio 7; ad est confine con Viale Libertà; a sud mappale 401 di catasto terreni proprietà di terzi; ad ovest confine con la particella 400 del foglio 7.

Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 417 subalterno 1 del foglio 7 di C.F. secondo estratto di mappa di Catasto Terreni ed elaborato planimetrico:

A nord confine con mappale 417 sub. 2 del foglio 7; ad est confine con corte comune mappale 416 del foglio 7; a sud mappale 401 di catasto terreni proprietà di terzi; ad ovest confine con la particella 866 del foglio 7 di catasto terreni proprietà di terzi.

Intestata a:

XXX

Provenienza dei beni:

La provenienza della proprietà a XXX per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Decreto di Trasferimento immobili Tribunale di Voghera da:

XXX proprietaria dell'intera quota, con Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Voghera in data 08/06/2004 repertorio 561/2004 trascritto a Voghera in data 16/06/2004 n. 11 di presentazione R.G.n. 5482 R.P.n. 3808.

VALORE FINALE DEL COMPENDIO UNICO €. 65.000,00

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 04/02/2026.

Il C.T.U.

