

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 467 / 2024 R.G.ES.

ASTE
GIUDIZIARIE®

creditore procedente

ASTE
GIUDIZIARIE® XXX

contro

XXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Rocca

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico Incaricato: Ing. Nicola Verdi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981



SOMMARIO

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE.....	3
2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	8
3 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.....	9
4 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	9
5 SUPERFICIE NETTA, ALTEZZE, ESPOSIZIONE E CONDIZIONI D'USO	11
6 QUOTA DI PROPRIETA'	13
7 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO	14
8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	15
9 STATO DI POSSESSO DEL BENE	15
10 DIVISIBILITA'	16
11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	16
12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE.....	18
13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	20
14 SUPERFICIE COMMERCIALE	20
15 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI.....	22



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO N. 1 – ABITAZIONE

NOTA: tenuto conto della nuova nota di trascrizione n. 3 del 28/10/2025 in seguito al pignoramento dell'INTERO del bene in comunione legale, si riporta di seguito la valutazione aggiornata del valore dell'immobile intero (quota 1/1).

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/2 di proprietà XXX in regime di comunione dei beni
- per la quota 1/2 di proprietà XXX in regime di comunione dei beni

Provenienza: atto di compravendita del 10/03/2008 – Repertorio n. 7164/2800 – Registro generale n. 7331 - Registro particolare n. 4172 Presentazione n. 32 del 03/04/2008 - Pubblico ufficiale Notaio XXX

REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO

Al momento dell'acquisto dei beni pignorati l'esecutato risultava:

- XXX in regime di comunione dei beni
- XXX in regime di comunione dei beni

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale

Nota n. 1 del 03/05/2024 Reg. Part. 1333 - Reg. Gen. 7839

ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

Data 09/04/2024 Numero di repertorio 1337

A favore

XXX

Contro

XXX

XXX

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 22023

Registro particolare n. 15549 - Presentazione n. 1 del 02/12/2024

Repertorio 8075 del 05/11/2024

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

A favore

XXX

Contro

XXX

XXX

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 21353

Registro particolare n. 14623 - Presentazione n.3 del 28/10/2025

Repertorio 7110/2025 del 16/09/2025

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

A favore

XXX

Contro

XXX

XXX

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato il 28/03/2025 i beni immobili risultavano LIBERI (occupato dagli esecutati non opponibili alla procedura)

VALORE DEL BENE PIGNORATO

Valore dell'immobile intero (quota 1/1) al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro 135.352,00 – 30.302,80 = Euro 105.049,20

Valore arrotondato a Euro 105.049,00

Diconsieuro **centocinquemilazeroquarantanove/00**

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 2 – AUTORIMESSA

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/1 di proprietà XXX

Provenienza: atto di compravendita del 25/01/2005 – Repertorio n. 47183/15130 – Registro generale n. 1751 - Registro particolare n. 1122 Presentazione n. 66 del 03/02/2005 - Pubblico ufficiale Notaio XXX

REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO

Al momento dell'acquisto dei beni pignorati l'esecutato risultava:
XXX

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale

Nota n. 1 del 03/05/2024 Reg. Part. 1333 - Reg. Gen. 7839

ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

Data 09/04/2024 Numero di repertorio 1337

A favore

XXX

Contro

XXX

XXX

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 22023

Registro particolare n. 15549 - Presentazione n. 1 del 02/12/2024

Repertorio 8075 del 05/11/2024

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

A favore

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

XXX

Contro

XXX

XXX

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato il 28/03/2025 i beni immobili risultavano LIBERI (occupato dall'esecutato non opponibile alla procedura)

VALORE DEL BENE PIGNORATO

Valore dell'immobile intero (quota 1/1) al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro 33.840,00 – 5.076,00 = **Euro 28.746,00**

Diconsieuro **ventottomilasettecentoquarantasei/00**

LOTTO N. 3 – POSTO AUTO SCOPERTO

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/1 di proprietà XXX

Provenienza: atto di compravendita del 25/01/2005 – Repertorio n. 47183/15130 – Registro generale n. 1751 - Registro particolare n. 1122 Presentazione n. 66 del 03/02/2005 - Pubblico ufficiale Notaio XXX

REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO

Al momento dell'acquisto dei beni pignorati l'esecutato risultava:

XXX – stato libero

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale

Nota n. 1 del 03/05/2024 Reg. Part. 1333 - Reg. Gen. 7839

ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Data 09/04/2024 Numero di repertorio 1337

A favore

XXX

Contro

XXX

XXX

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 22023

Registro particolare n. 15549 - Presentazione n. 1 del 02/12/2024

Repertorio 8075 del 05/11/2024

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

A favore

XXX

Contro

XXX

XXX

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato il 28/03/2025 i beni immobili risultavano LIBERI (occupato dall'esecutato non opponibile alla procedura)

VALORE DEL BENE PIGNORATO

Valore dell'immobile intero (quota 1/1) al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro 8.000,00 – 1.200,00 = **Euro 6.800,00**

Diconsieuro **seimilaottocento/00**

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Trattasi di 3 differenti beni immobili che vengono quindi suddivisi in n. 3 LOTTI, di seguito identificati con numeri progressivi 1,2,3.

LOTTO N. 1 – ABITAZIONE

Bene immobile sito in comune di Lacchiarella (MI) in via Carlo Alberto n. 22.

Trattasi di porzione di fabbricato destinata ad abitazione disposta su due piani, tra loro collegati a mezzo di scala interna, composta da un locale e cucina al piano terra, due locali, servizi e balcone al primo piano con annesso sedime pertinenziale antistante di proprietà esclusiva destinato a cortile.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lacchiarella come segue:

Foglio 9 (nove), particelle graffate 45 (quarantacinque), sub.705 e 46, sub. 702, via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 22, piano T-1, categoria A/4, classe 4, vani 5 (cinque), superficie catastale mq. 99, Rendita catastale Euro 258,23 (abitazione e cortile).

Coerenze: a nord, fabbricato al mappale 39; ad est, area al mappale 326; a sud, cortile di pertinenza del fabbricato al mappale 160; ad ovest, dapprima il muro divisorio comune con al di là abitazione di proprietà del venditore al mappale 45 sub. 704 del F. 9 di C.F., indi recinzione chiusa comune con al di là cortile di proprietà del venditore al mappale 46 sub. 701 del F. 9 di C.F.

Accessi: pedonale e carraio dalla Via Carlo Alberto al civico n. 20, attraverso il cortile di pertinenza del fabbricato al mappale 160, in forza di servitù attiva di passaggio (vedasi atto di provenienza allegato alla presente perizia)

Pertanto non risulta possibile accedere all'immobile in esame dal cancello carraio posto al civico 22 di Via Carlo Alberto.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 28/03/2025

LOTTO N. 2 – AUTORIMESSA

Bene immobile sito in comune di Lacchiarella (MI) in via Friuli n. 1/A.

Trattasi di autorimessa e cantina in un corpo unico indicato in planimetria catastale come "box", sito al piano terreno di edificio residenziale condominiale denominato "Condominio di via Friuli".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lacchiarella come segue: foglio 8 Particella 4 Subalterno 8, via Friuli n. 1/A, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 23, rendita euro 59,39

Coerenze: cortile comune (sub. 1), mappale 4 sub. 5, corridoio comune (sub. 2), mappale 4 sub.3, cortile comune (sub. 1)

Accessi: da via via Friuli n. 1/A attraverso cancello carraio e cortile di uso comune

Il sopralluogo è stato effettuato in data 28/03/2025

LOTTO N. 3 – POSTO AUTO SCOPERTO

Bene immobile sito in comune di Lacchiarella (MI) in via Friuli n. 1/A.

Trattasi di posto auto scoperto sito al piano terreno di edificio residenziale condominiale denominato "Condominio di via Friuli".

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lacchiarella come segue: foglio 8, mappale 4 sub. 13, via Friuli 1/A, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita euro 29,75

Coerenze: cortile comune (sub. 1), altra proprietà, cortile comune (sub. 1), mappale 4 sub. 12,

Accessi: da via via Friuli n. 1/A attraverso cancello carraio e cortile di uso comune

Il sopralluogo è stato effettuato in data 28/03/2025

3 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella zona nord dell'agglomerato urbano di Lacchiarella.

Il comune di Lacchiarella, che conta circa 9.000 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 24 chilometri quadrati, dista da Pavia circa 19 km e Milano circa 22 Km, i collegamenti sono garantiti attraverso linee ed autolinee extraurbane.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il comune è servito altresì dai principali servizi: scuole, posta, banche e farmacie.

4 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

LOTTO N. 1 – ABITAZIONE

Tipologia del bene: abitazione posta su due livelli (terra e primo) con cortile ad uso esclusivo a cui si accede attraverso cortile di altra proprietà mediante diritto di passaggio

Altezza interna utile: 2.70 m (terra e primo)

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Composizione interna: al piano terra locale ingresso/soggiorno, cucina e ripostiglio nel sottoscala, al piano primo due camere, un bagno e balcone;

Strutture: presumibilmente (in quanto non ispezionabili) in muratura portante di laterizio, solai in latero cemento;

Manto di copertura: presumibilmente in tegole e lattonerie e pluviali in lamiera di alluminio,

Pavimenti: in cotto/gres;

Intonaci: al civile tinteggiati,

Soffitti: piani finiti al civile e tinteggiati,

Rivestimenti: ceramica/gres (nei bagni)

Zoccolini: coordinati con le pavimentazioni;

Infissi interni: in legno in condizioni buone,

Portoncini di primo ingresso: in alluminio, non blindato

Infissi esterni: in legno con vetrocamera,

Oscuranti esterni: avvolgibili

Inferriate: presenti al piano terra

Zanzariere: presenti

Soglie e davanzali: in pietra

Impianto elettrico e di illuminazione: presente, di tipo sottotraccia, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto tv: presente, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto allarme: assente

Impianto idrico sanitario: presente, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto di riscaldamento: presente, di tipo autonomo con radiatori e caldaia posta in cucina, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto di condizionamento: assente

Fognatura: presente

Acqua potabile: presente

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

LOTTO N. 2 – AUTORIMESSA

Tipologia del bene: autorimessa posta al piano terreno di complesso edilizio residenziale condominiale, con ingresso da cancello carraio automatizzato e corte comune entrambi di uso comune

Altezza interna utile: 2.30 m;

Composizione interna: ambiente unico

Strutture: presumibilmente (in quanto non ispezionabili) in calcestruzzo armato, solai in latero cemento;

Pavimenti: in gres;

Intonaci: al civile tinteggiati

Soffitti: piani finiti al civile e tinteggiati;

Zoccolini: in gres;

Serranda di ingresso: metallica ad apertura manuale

Impianto elettrico e di illuminazione: presente, di tipo sottotraccia, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

LOTTO N. 3 – POSTO AUTO SCOPERTO

Tipologia del bene: posto auto scoperto sito al piano terreno di complesso edilizio residenziale condominiale, con ingresso da cancello carraio automatizzato e corte comune entrambi di uso comune

Pavimentazione: in autobloccanti

5 SUPERFICIE NETTA, ALTEZZE, ESPOSIZIONE E CONDIZIONI D'USO

In questo paragrafo si riporta, per ciascun ambiente che compone l'immobile oggetto di stima, la superficie "netta", l'altezza netta interna, l'esposizione e le condizioni d'uso.

LOTTO N. 1 – ABITAZIONE

piano	locali	altezza	superficie netta mq	esposizione	condizioni
terra	ingresso-soggiorno	2,70	22,70	sud	normali
terra	cucina	2,70	14,60	sud	normali
primo	corridoio	2,70	5,20	-	normali

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®

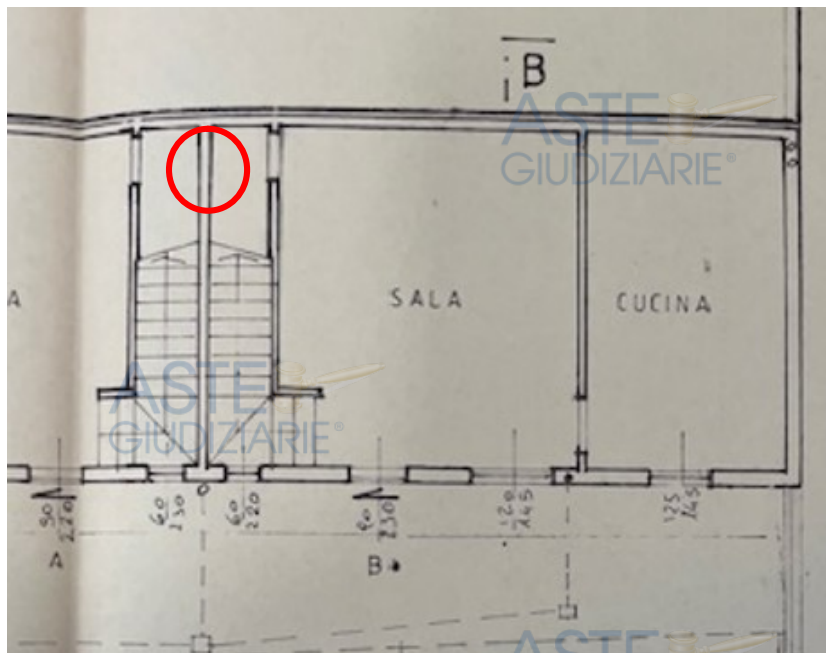
primo	camera	2,70	9,40	sud	normali
primo	camera	2,70	16,50	sud	normali
primo	bagno	2,70	6,10	sud	normali
primo	balcone	-	4,65	sud	normali

NOTA: si segnala che l'abitazione oggetto di perizia risulta collegata, mediante l'apertura di due varchi (sia al piano terra che al piano primo) nel muro divisorio di separazione dall'unità immobiliare confinante sul lato ovest; varchi aperti senza alcun titolo edilizio.

I due immobili abitativi (ovvero quello in esame e quello adiacente) risultano di fatto collegati seppur catastalmente frazionati così come rappresentato nelle planimetrie catastali dell'immobile in esame, inoltre risultano indipendenti dal punto di vista degli accessi e degli impianti.

Pertanto resterà a carico dell'acquirente l'onere di provvedere, in accordo con la proprietà confinante, alla chiusura dei suddetti varchi.

Si riportano di seguito gli estratti degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi con indicazione dei punti di apertura dei varchi di collegamento tra le due unità immobiliari.



Pianta piano terra: con cerchio rosso si evidenzia il varco aperto nella muratura

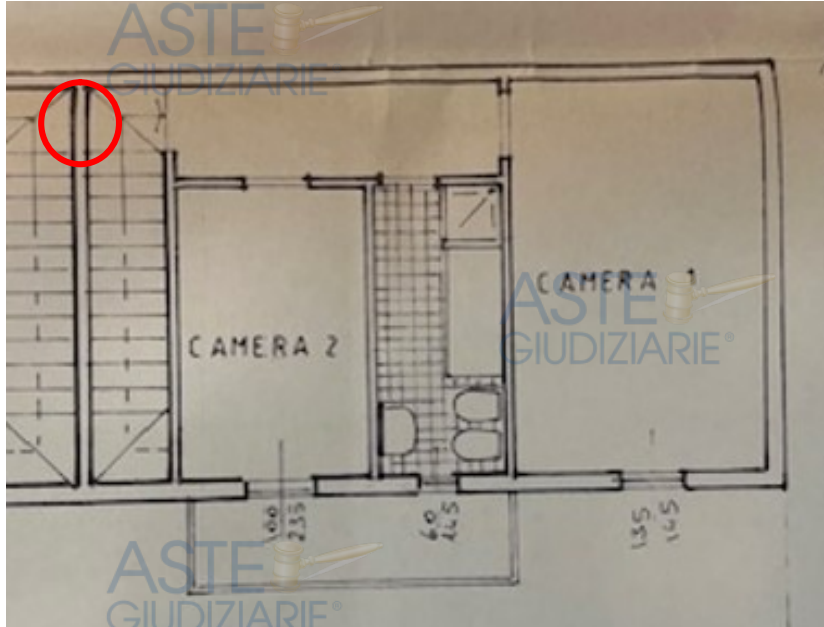
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 12

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta piano primo: con cerchio rosso si evidenzia il varco aperto nella muratura

LOTTO N. 2 – AUTORIMESSA

piano	locali	altezza	superficie netta mq	esposizione	condizioni
terra	autorimessa	2,30	23,00	nord-sud-est	normali

LOTTO N. 3 – POSTO AUTO SCOPERTO

piano	locali	altezza	superficie netta mq	esposizione	condizioni
terra	posto auto scoperto	-	16,00	-	normali

6 QUOTA DI PROPRIETA'

LOTTO N. 1 – ABITAZIONE

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/2 di proprietà XXX in regime di comunione dei beni
- per la quota 1/2 di proprietà XXX in regime di comunione dei beni

Provenienza: atto di compravendita del 10/03/2008 – Repertorio n. 7164/2800 – Registro generale n. 7331 - Registro particolare n. 4172 Presentazione n. 32 del 03/04/2008 - Pubblico ufficiale Notaio XXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

13

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 2 – AUTORIMESSA

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/1 di proprietà XXX

Provenienza: atto di compravendita del 25/01/2005 – Repertorio n. 47183/15130 – Registro generale n. 1751 - Registro particolare n. 1122 Presentazione n. 66 del 03/02/2005 - Pubblico ufficiale Notaio XXX

LOTTO N. 3 – POSTO AUTO SCOPERTO

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/1 di proprietà XXX

Provenienza: atto di compravendita del 25/01/2005 – Repertorio n. 47183/15130 – Registro generale n. 1751 - Registro particolare n. 1122 Presentazione n. 66 del 03/02/2005 - Pubblico ufficiale Notaio XXX

7 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

LOTTO N. 1 – ABITAZIONE

XXX

XXX

LOTTO N. 2 – AUTORIMESSA

XXX

LOTTO N. 3 – POSTO AUTO SCOPERTO

XXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®

8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

LOTTO N. 1 – ABITAZIONE

Attuali proprietari dal 10/03/2008 ad oggi

- per la quota 1/2 di proprietà XXX
- per la quota 1/2 di proprietà XXX

Precedenti proprietari fino dal 10/12/1990 al 10/03/2008

- per la quota 1/1 di proprietà XXX

LOTTO N. 2 – AUTORIMESSA

Attuali proprietari dal 25/01/2005 ad oggi

- per la quota 1/1 di proprietà XXX

Precedenti proprietari fino al 25/01/2005

- per la quota 1/1 di proprietà XXX

LOTTO N. 3 – POSTO AUTO SCOPERTO

Attuali proprietari dal 25/01/2005 ad oggi

- per la quota 1/1 di proprietà XXX

Precedenti proprietari fino al 25/01/2005

- per la quota 1/1 di proprietà XXX

9 STATO DI POSSESSO DEL BENE

LOTTO N. 1 – ABITAZIONE

Alla data del sopralluogo effettuato il 28/03/2025 i beni immobili risultavano LIBERI (occupati dagli esecutati non opponibili alla procedura)

LOTTO N. 2 – AUTORIMESSA

Alla data del sopralluogo effettuato il 28/03/2025 i beni immobili risultavano LIBERI (occupato dall'esecutato non opponibile alla procedura)

LOTTO N. 3 – POSTO AUTO SCOPERTO

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981



Alla data del sopralluogo effettuato il 28/03/2025 i beni immobili risultavano LIBERI (occupato dall'esecutato non opponibile alla procedura)

10 DIVISIBILITA'

I beni immobili risultano divisibili, in quanto già frazionati, pertanto si è ritenuto di suddividerli in numero 3 lotti a vantaggio della procedura.

11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

LOTTO N. 1 – ABITAZIONE

VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- | | |
|--|---------|
| 1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli | Nessuna |
| 2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge | Nessuna |
| 3. Atti di asservimento urbanistico | Nessuno |
| 4. Altri pesi o limitazioni d'uso: servitù indicate nell'atto di provenienza, limitazione d'uso iniziale per la presenza dei varchi di comunicazione con altra unità abitativa confinante e di altra proprietà, da chiudere ripristinando la separazione materiale delle due unità | |

LOTTO N. 2 – AUTORIMESSA

VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- | | |
|---|---------|
| 1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli | Nessuna |
| 2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge | Nessuna |
| 3. Atti di asservimento urbanistico | Nessuno |
| 4. Altri pesi o limitazioni d'uso: | Nessuno |

LOTTO N. 3 – POSTO AUTO SCOPERTO

VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- | | |
|---|---------|
| 1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli | Nessuna |
| 2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge | Nessuna |

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

4. Altri pesi o limitazioni d'uso:

Nessuno

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

I vincoli ed oneri di seguito riportati riguardano tutti i 3 lotti suindicati:

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale

Nota n. 1 del 03/05/2024 Reg. Part. 1333 - Reg. Gen. 7839

ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

Data 09/04/2024 Numero di repertorio 1337

A favore

XXX

Contro

XXX

XXX

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 22023

Registro particolare n. 15549 - Presentazione n. 1 del 02/12/2024

Repertorio 8075 del 05/11/2024

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

A favore

XXX

Contro

XXX

XXX

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 21353

Registro particolare n. 14623 - Presentazione n.3 del 28/10/2025

Repertorio 7110/2025 del 16/09/2025

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

A favore

XXX

Contro

XXX

XXX

12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE

LOTTO N. 1 – ABITAZIONE

Accertamento di conformità urbanistica-edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lacchiarella in data 06/03/2025

sono emerse i seguenti titoli edilizi relativi all'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 10/06 in data 14/02/2006 prot. 1985;
- richiesta di agibilità in data 15/11/2007 prot. 1484;

L'immobile in esame non risulta conforme ai titoli edilizi suindicati per le seguenti difformità riscontrate dall'esame dello stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo:

- il cortile ad uso esclusivo individuato al foglio 9 particella 46 sub. 702 risulta separato, rispetto alla proprietà confinante in lato ovest, da un muro "cieco" che non risulta indicato negli elaborati grafici allegati alla suddetta D.I.A.;
- il cortile ad uso esclusivo individuato al foglio 9 particella 46 sub. 702 risulta coperto da un portico in legno che non risulta indicato negli elaborati grafici allegati alla suddetta D.I.A.
- sia al piano primo che al piano terra sono stati aperti due vani porta che collegano l'immobile in esame con l'unità immobiliare confinante in lato ovest, tali aperture non sono indicate negli elaborati grafici allegati alla suddetta D.I.A.

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Accertamento di conformità catastale

Le planimetrie catastali che rappresentano l'immobile in esame non corrispondono allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo per le medesime difformità già indicate nel paragrafo precedente relativo alla conformità urbanistica-edilizia.

LOTTO N. 2 – AUTORIMESSA

Accertamento di conformità urbanistica-edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lacchiarella in data 06/03/2025 sono emerse i seguenti titoli edilizi relativi all'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 48/03 in data 06/05/2003 prot. 5064
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) di variante n. 79/04 in data 29/06/2004 prot. 9499
- richiesta di agibilità in data 13/12/2004 prot. 14341

L'immobile in esame risulta conforme ai titoli edilizi suindicati come si potuto attestare dall'esame dello stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.

Accertamento di conformità catastale

Le planimetrie catastali che rappresentano l'immobile in esame corrispondono allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, pertanto se ne attesta la conformità catastale.

LOTTO N. 3 – POSTO AUTO SCOPERTO

Accertamento di conformità urbanistica-edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lacchiarella in data 06/03/2025 sono emerse i seguenti titoli edilizi relativi all'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 48/03 in data 06/05/2003 prot. 5064
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) di variante n. 79/04 in data 29/06/2004 prot. 9499
- richiesta di agibilità in data 13/12/2004 prot. 14341

L'immobile in esame risulta conforme ai titoli edilizi suindicati come si potuto attestare dall'esame dello stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Accertamento di conformità catastale

Le planimetrie catastali che rappresentano l'immobile in esame corrispondono allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, pertanto se ne attesta la conformità catastale.

13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO N. 1 – ABITAZIONE

Oneri e gravami condominiali

Gli immobili oggetto di stima non fanno parte di un condominio.

Tuttavia si segnala che l'accesso all'immobile è gravato da servitù così come indicato nell'atto di provenienza allegato alla presente perizia.

LOTTO N. 2 – AUTORIMESSA

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un condominio.

Si riportano di seguito le spese riferite dall' Amministratore al CTU

- Spese condominiali annuali: euro € 130,29
- Spese arretrate: nessuna
- Spese straordinarie deliberate: NESSUNA

LOTTO N. 3 – POSTO AUTO SCOPERTO

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un condominio.

Si riportano di seguito le spese riferite dall' Amministratore al CTU

- Spese condominiali annuali: euro € 62,26
- Spese arretrate: nessuna
- Spese straordinarie deliberate: NESSUNA

14 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- superficie lorda 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);

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
- il 50% della superficie dei balconi fino a m. 1,20 di larghezza;
- dal 30 al 50% della superficie delle terrazze a seconda del loro livello di piano;
- Il 33% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.) collegati all'abitazione;
- Il 25% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.) non collegati all'abitazione;
- dal 2 al 10% della superficie delle aree scoperte ad uso esclusivo (giardini, cortili, ecc.);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si riporta nella tabella seguente il calcolo della superficie commerciale suddivisa per ciascun lotto:

LOTTO N. 1 – ABITAZIONE

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (mq)
p terra	48,85	100%	48,85
p primo	43,60	100%	43,60
balcone	4,80	50%	2,40
cortile ad uso esclusivo	36,50	5,00%	1,83
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			96,68

LOTTO N. 2 – AUTORIMESSA

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (mq)
autorimessa	28,20	100%	28,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			28,20

LOTTO N. 3 – POSTO AUTO SCOPERTO

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (mq)
posto auto scoperto	16,00	100%	16,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			16,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

15 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo sintetico comparativo in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione, del grado di urbanizzazione e dell'esistenza in zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione considerate: Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari della zona ed Osservatori Immobiliari.

LOTTO N. 1 – ABITAZIONE

Si riportano di seguito le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Abitazioni civili di tipo economico" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 1.200,00 ed € 1.650,00 per lo stato conservativo "normale".

Provincia: MILANO
Comune: LACCHIARELLA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO, GIRASOLE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1650	L	5,8	7,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2500	L	8	10,8	L
Box	NORMALE	800	1200	L	3,4	5,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1700	L	6,1	7,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1750	2500	L	7,3	10,6	L

Alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile nonché delle servitù e pesi esistenti, il valore unitario utilizzato per la stima del valore di mercato dell'abitazione è stimato in € 1.400,00 al metro quadrato.

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981



Si riporta di seguito la valutazione:

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE INTERO
Abitazione	96.68 mq	€. 135.352,00
VALORE TOTALE		€. 135.352,00



Adeguamenti e correzioni di stima.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita, per eventuale smaltimento beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto.

€. 20.302,80

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

nessuna

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente

nessuna

Spese di regolarizzazione edilizia e/o catastale

€. 10.000,00

Totale adeguamenti di stima

€. 30.302,80

NOTA: tenuto conto della nuova nota di trascrizione n. 3 del 28/10/2025 in seguito al pignoramento dell'INTERO del bene in comunione legale, si riporta di seguito la valutazione aggiornata del valore dell'immobile intero (quota 1/1).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile intero (quota 1/1) al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro 135.352,00 – 30.302,80 = Euro 105.049,20

Valore arrotondato a Euro 105.049,00

Diconsieuro **centocinquemilazeroquarantanove/00**



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

LOTTO N. 2 – AUTORIMESSA

Si riportano di seguito le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Box" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 800,00 ed € 1.200,00 per lo stato conservativo "normale".

Provincia: MILANO
Comune: LACCHIARELLA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO, GIRASOLE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1650	L	5,8	7,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2500	L	8	10,8	L
Box	NORMALE	800	1200	L	3,4	5,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1700	L	6,1	7,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1750	2500	L	7,3	10,6	L

Alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, il valore unitario utilizzato per la stima del valore di mercato dell'abitazione è stimato in € 1.200,00 al metro quadrato.

Si riporta di seguito la valutazione:

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE INTERO
Box	28.20 mq	€. 33.840,00
VALORE TOTALE		€. 33.840,00

Adeguamenti e correzioni di stima.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore la vendita, per eventuale smaltimento beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto.

	€. 5.076,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981



Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di regolarizzazione edilizia e/o catastale	<u>nessuna</u>
Totale adeguamenti di stima	€. 5.076,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile intero (quota 1/1) al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
Euro 33.840,00 – 5.076,00 = **Euro 28.746,00**

Diconsieuro **ventottomilasettecentoquarantasei/00**

LOTTO N. 3 – POSTO AUTO SCOPERTO

Non essendo disponibili le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate relative a posti auto, si è proceduto alla determinazione del valore di mercato sulla base delle indagini di mercato effettuate ed in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, il valore unitario utilizzato per la stima del valore di mercato dell'abitazione è stimato in € 500,00 al metro quadrato.

Si riporta di seguito la valutazione:

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE INTERO
Box	16,00 mq	€. 8.000,00
VALORE TOTALE		€. 8.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita, per eventuale smaltimento beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto.

€. 1.200,00

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

nessuna

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente

nessuna

Spese di regolarizzazione edilizia e/o catastale

nessuna

Totale adeguamenti di stima €. 1.200,00



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile intero (quota 1/1) al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro 8.000,00 – 1.200,00 = **Euro 6.800,00**

Diconsieuro **seimilaottocento/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico conferitomi.

Pavia, li 20/11/2025

Il Perito Estimatore
Ing. Nicola Verdi



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Allegati:

- 1) Copia privacy perizia
- 2) Documentazione fotografica lotto 1
- 3) Documentazione fotografica lotto 2
- 4) Documentazione fotografica lotto 3
- 5) Visure catastali lotto 1
- 6) Visure catastali lotto 2
- 7) Visure catastali lotto 3
- 8) Estratti di mappa e planimetrie catastali lotto 1
- 9) Estratti di mappa e planimetrie catastali lotto 2
- 10) Estratti di mappa e planimetrie catastali lotto 3
- 11) Ispezioni ipotecarie
- 12) Copia atto di provenienza lotto 1
- 13) Copia atto di provenienza lotti 2-3
- 14) Titoli abilitativi lotto 1
- 15) Titoli abilitativi lotti 2-3