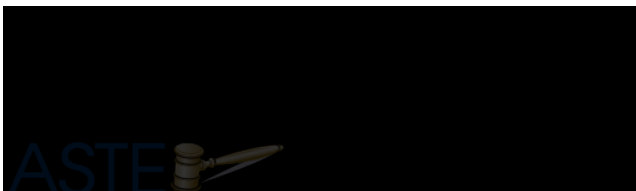


TRIBUNALE di PAVIA

Esecuzione Immobiliare Ruolo Generale n. 59/2024



RAPPORTO DI STIMA

Giudice Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Ing. Filippo Leoni
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761
Iscritto all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 164
C.F. LNEFPP89E29G388T P.IVA 02615500184

con studio professionale in Pavia Via Giuseppe Scaramuzza Visconti n. 10
telefono 0382 14 71 343 – cellulare 333 75 57 142
e-mail filippo@leonitek.it
pec filippo.leoni@ingpec.eu

**Bene sito presso il Comune di Montalto Pavese (Provincia di Pavia)
Via Vittorio Emanuele n. 33/A
LOTTO UNICO**

Il sottoscritto Ing. Filippo Leoni, con studio professionale in Pavia, Via Giuseppe Scaramuzza Visconti n. 10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 3359, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pavia al n. 761 ed iscritto all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 164, redige la presente perizia tecnica descrittiva/estimativa relativa ad immobile sito presso il Comune di

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

L'immobile risulta così censito:

BENE IMMOBILE. Catasto Fabbricati di Pavia, Comune di Montalto Pavese (F417), sezione urbana A foglio 17, particella 738, corrispondente a Catasto Terreni come foglio 17 particella 738, rendita euro 289,22, categoria A/7, classe 3, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 33/A, piano S1-T-1, superficie catastale totale mq. 96, superficie totale escluse aree scoperte mq. 96.

proprietà e mapp. 826 di proprietà di terzi.

Coerenza del mappale: Nord – mapp. 215; Est – mapp. 383 e 706; Sud – mapp. 447; Ovest – mapp. 221, 487, 826.

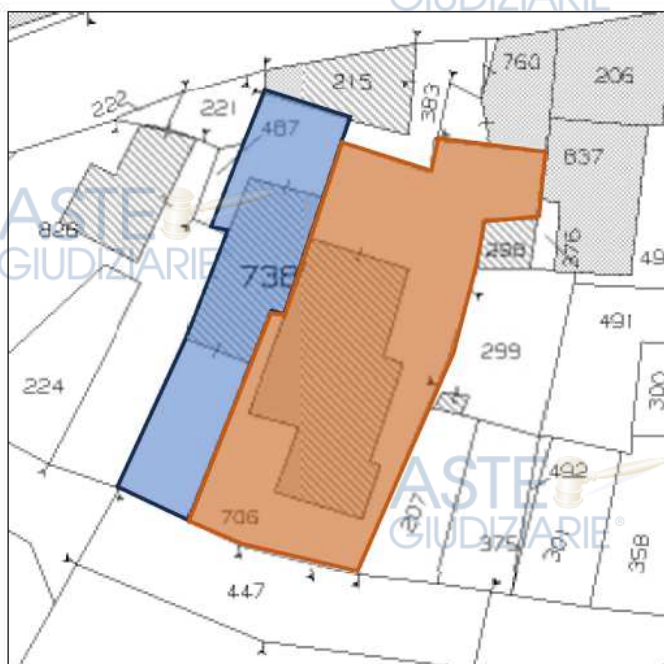
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

L'area nella quale si trova l'immobile in oggetto è situata nel Comune di Montalto Pavese, lungo la Via Vittorio Emanuele al civico 33/A, nonché SP188 / SP44, strada principale che attraversa longitudinalmente l'intero comune.

Il Comune ha un carattere prettamente residenziale caratterizzato da abitazioni singole e complessi cascinali, con piccole attività commerciali, artigianali/agricole e di ristorazione. Essendo un comune con una limitata estensione superficiale, i principali servizi di prima necessità sono mediamente raggiungibili. Il Comune è compreso indicativamente tra il fiume Po e l'Appennino Pavese; dista dal Capoluogo di Regione, Milano, circa km. 70,00 e dal Capoluogo di Provincia, Pavia, circa km. 30,00. Montalto Pavese, inoltre, è limitrofo alla città di Casteggio, distante circa km. 10,00 ed alla città di Voghera, distante circa km. 20,00. Il comune, con i suoi 19,07 km², conta indicativamente 823 abitanti. La zona in oggetto è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

NOTA BENE: l'unità immobiliare analizzata nella presente perizia si configura in una porzione di abitazione unica, quale villa singola unifamiliare; nel particolare è stato possibile riscontrare come l'unità in oggetto, a tutti gli effetti, risulta parte integrante di una residenza unica, costituita dall'immobile pignorato e dalla confinante unità censita al N.C.E.U. di Pavia, Comune di Montalto Pavese come sezione A foglio 17 particella 706, realizzata precedentemente, come di seguito riportato in uno zoom dell'estratto di mappa.



[REDACTED]

Il fabbricato oggetto di pignoramento, a destinazione residenziale, è caratterizzato da tre piano, due fuoriterza ed uno interrato, ospitanti, al Piano Terra, portico e disimpegno di ingresso con corpo scala di accesso solo al piano sovrastante, cucina abitabile, disimpegno con scala di accesso solo al piano sottostante e servizio igienico; al Piano Primo, zona giorno con scala a chiocciola di accesso ad un soppalco con affaccio sul medesimo piano; al Piano interrato, locale unico adibito a cantina. I locali posti al Piano Terra e Primo sono direttamente collegati con l'unità confinante, (foglio 17 mappale 706) come indicato precedentemente, configurandosi come porzione di un'unica residenza, in particolare il locale al Piano Primo, risulta una porzione del soggiorno. La struttura del fabbricato risulta in muratura piena portante e setti in c.a., solai in laterocemento e con struttura lignea, falde di copertura a capanna, in legno e finitura in coppi di laterizio, medesima finitura e struttura anche per il portico esterno posto sul fronte Sud. Esternamente, l'unità risulta rifinita in mattoni a vista ed intonaco civile, aree esterne di pertinenza costituiti da camminamenti in spaccatello di pietra tipo luserna ed in corrispondenza del portico in cotto per esterni, oltre a limitate porzioni a verde. Tale edificazione risulta essere realizzata indicativamente tra la fine degli anni '80 e primi anni '90 del secolo scorso. Nel complesso l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione molto buone, dovute prettamente ad una corretta conduzione e manutenzione da parte dei proprietari, nonché debitori nella presente esecuzione. Il riscaldamento ed acqua calda sanitaria sono generati da una caldaia, interna all'abitazione, marca "Immergas", i corpi scaldanti sono termosifoni in ghisa, distribuiti tra Piano Terra e Primo. La caldaia citata serve soltanto la porzione di abitazione in oggetto (soggetta a pignoramento – f. A/17 mapp. 738). Non risulta presente un sistema di raffrescamento interno. Impianto elettrico presente e funzionante, ma non è stato possibile rilevarne la conformità. Nel particolare le principali caratteristiche e finiture interne del Piano Terra sono le seguenti: portoncino d'ingresso in legno e partizioni centrali in vetro con ornamenti in ferro battuto; pavimenti in cotto con formato variabile quadrato/rettangolare; zoccolini perimetrali in legno, color legno bruno; porte interne a battente in legno; travi in legno del solaio interpiano a vista, cucina in muratura con partizioni in mattoni a vista. Il bagno, con rivestimento parietale ed a pavimento in piastrelle ceramiche di formato quadrato di colore bianco, risulta composto da wc con vaschetta di risciacquo interna, bidet, lavabo ad incasso su piano in marmo, tutti compresi di rubinetteria, di marca e tipologia commerciale, e cabina doccia. Attraverso scala posta all'interno del disimpegno di distribuzione al servizio igienico, al Piano Terra, si accede al locale cantina, con pavimento in cotto e serramenti in struttura metallica e vetro retinato e grivettato. Attraverso scala in legno con ornamenti in ferro battuto, posta nel disimpegno di ingresso, si giunge al Piano Primo le cui principali caratteristiche e finiture sono le seguenti: pavimento in parquet posato a correre con cassero regolare; zoccolini perimetrali in legno, color legno bruno; travi in legno della

struttura delle falde a vista; in corrispondenza del colmo si rileva un limitato soppalco con struttura in legno, accessibile da una scala a chiocciola, anch'essa in legno.

I serramenti esterni, costituiti da finestre e porte finestre, sono realizzati in legno con doppio vetro, di colore marrone; le aperture del Piano Terra presentano inferriate esterne in ferro battuto. Gli oscuranti esterni sono persiane in legno di colore marrone. Le pareti interne sono rifinite a gesso ed al civile e tinteggiate. L'altezza interna netta del Piano Terra è di circa m 2,80, m 2,00 per il locale cantina al Piano Interrato e m 3,60 per il Piano Primo. All'interno dell'immobile sono presenti arredi ed oggetti di proprietà dei debitori.

A seguito di ricerche svolte, presso il Catasto Energetico, non risulta presente nessun Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile in oggetto.

Si riportano indicativamente le superfici lorde rilevate, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura:

P.T. mq. 46,00 ca. – P.1° mq. 46,00 ca. – Cantina P.S1° mq. 16,00 ca. – Portico P.T. mq. 24,00 ca.

Si riportano indicativamente le superfici nette dei singoli locali:

P.T.: disimpegno d'ingresso mq. 7,40 ca. – cucina mq. 20,00 ca. – servizio igienico mq. 5,00 ca. – disimpegno con scala verso P.S1° mq. 2,70 ca.

Cantina/locale di deposito P.T. mq. 11,50 ca.

P.1°: soggiorno mq. 33,50 ca. – soppalco mq. 6,50 ca.

4. STATO DI POSSESSO/UTILIZZO

L'immobile, alla data del sopralluogo, si presenta occupato dai debitori, oltre a relativi arredi e beni personali degli stessi.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Non rilevate.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Non rilevate.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Non rilevati.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: Non rilevate.

5.2 – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

5.2.1 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in rinnovazione, iscritta a Voghera 20/07/2018 Registro Particolare n. 605 Registro Generale n. 5381, in riferimento all'ipoteca volontaria iscritta a Voghera il 23/09/1998 Registro Particolare n. 859 Registro Generale n. 5704, a firma Notaio Dott. Luigi Cavagna, n. di Repertorio 84299 del 21/09/1998.

[REDACTED]

5.3 – TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

5.3.1 – Atto giudiziario, esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, Repertorio n. 158/2024 del 03/02/2024; Trascritto a Voghera in data 22/02/2024, Registro generale n. 1269, Registro particolare n. 1000.

[REDACTED]

6. REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

6.1 – CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

A seguito dell'Accesso agli Atti presso i competenti Uffici del Comune di Montalto Pavese, richiesto dal sottoscritto in data 19 giugno 2024, con documentazione visionata in data 05 dicembre 2024, si sono riscontrate le seguenti pratiche: A – pratica edilizia n. 23/1988 prot. n. 1400 Concessione edificabilità dei suoli del 11/06/1988; B – pratica edilizia n. 25/1990 prot. n. 603 Concessione edificabilità dei suoli del 15/03/1990 (variante della pratica A); C – pratica edilizia n. 11/1991 prot. n. 546 Concessione edificabilità dei suoli del 02/03/1991 (variante della pratica A e B ed ultimo stato assentito); D – richiesta di Abitabilità rilasciata in data 13/07/1998. Confrontando lo stato di fatto rilevato con la

documentazione reperita in fase di accesso agli atti si può decretarne la non piena conformità; nel particolare si riscontrano lievi incongruenze in merito alle quote e conseguenti superfici, presenza di due serramenti al Piano Primo rilevati sugli elaborati grafici ma non realizzati, difformità sulla rappresentazione del soppalco con relativa scala di accesso, mentre il Piano Interrato e Piano Terra sono pressoché aderenti a quanto rilevato.

6.2 – CONFORMITA' CATASTALE

La rappresentazione della scheda catastale dell'unità immobiliare rilevata in sede di verifica ed accertamento iniziale della documentazione, confrontata con lo stato di fatto dell'immobile in oggetto ha portato a constatare come l'unità non risulti pienamente conforme. Nel particolare, si rilevano le medesime incongruenze riscontrate in fase di accesso agli atti, riportate nel paragrafo precedente, oltre alla mancata rappresentazione del soppalco posto a Piano Primo.

7. STORICO DEI BENI IMMOBILI

7.1 – STORIA DEGLI INTESSTATI DEI BENI IMMOBILI E PROVENIENZE A COPERTURA DEL VENTENNIO

A seguito di atto di permuta, a firma Notaio Dott. Francesco Girolamo Accolla del 21/04/1997 n. di Repertorio 114102, trascritto a Voghera il 10/05/1997, Registro Particolare n. 2459 e Registro Generale n. 3071 ed a seguito di atto di compravendita, a firma Notaio Dott. Francesco Girolamo Accolla del 27/02/1989 n. di Repertorio 48165, trascritto a Voghera il 24/03/1989, Registro Particolare n. 1501 e Registro Generale n. 1916.

7.2 – STORIA CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Dal 08/09/1998 al 11/09/2006 l'immobile era identificato come Comune di Montalto Pavese Sez. Urb. A Foglio 17 Particella 195.

Dal 11/09/2006 l'immobile risulta identificato come Comune di Montalto Pavese Sez. Urb. A Foglio 17 Particella 738.

8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

8.1 – CRITERIO DI STIMA

Per giungere alla stima del più probabile prezzo di mercato delle unità immobiliari in oggetto, si prende in esame il criterio della comparazione di beni oggi sul mercato con caratteristiche paragonabili nella stessa zona di riferimento, tenendo conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche, eventualmente applicando coefficienti per adeguamento alla realtà economica.

8.2 – FONTI DI INFORMAZIONE

Ulteriori controlli circa i valori di mercato si sono potuti effettuare utilizzando pubblicazioni territoriali e riferimenti pubblicati da organi ufficialmente riconosciuti nel campo immobiliare, quali O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. "Scenario Immobiliare Pavese".

8.3 – VALUTAZIONI

BENE IMM.	SUPERFICIE	VALORE [€/mq]	VALORE INTERO [€]	VALORE DEL DIRITTO [€]
Abitazione P.T.-P.1°	mq. 92,00 ca.	900,00	82.800,00	82.800,00
Cantina P.T.	mq. 16,00 ca.	300,00	4.800,00	4.800,00
Portico P.T.	mq. 24,00 ca.	a corpo	3.000,00	3.000,00
Aree esterne di pertinenza	//	a corpo	1.500,00	1.500,00
TOTALE			92.100,00	92.100,00

Totale valore del diritto al lordo della riduzione:

€ 92.100,00 (novantaduemilacent/00).

Adeguamenti e correzioni della stima: si applica una riduzione del 15% circa del valore stimato, della quota di diritto, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto; giungendo così al valore definitivo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova il lotto, alla data della perizia, pari ad € 78.285,00 (settantottomiladuecentottantacinque/00).

TOTALE VALORE STIMATO DEL LOTTO pari a € 78.300,00 (settantottomilatrecento/00).

8.4 Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente: Nessuno.

8.5 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna.

8.6 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: premesso che le irregolarità riscontrate dovranno essere oggetto di approfondimento, le spese in merito alle attività tecniche per tale

mente nell'ordine di € 5.000,00 oltre ad IVA in misura di legge, Cassa Professionale, oneri e sanzioni aggiuntive e diritti catastali.

8.7 PGT vigente: N.T.A. del P.d.R. – Tessuto storico e nuclei di antica formazione – TITOLO II art. 8 delle N.T.A. (oltre a fascicolo separato apposito).

8.8 Data del sopralluogo: 25 marzo 2025

8.9 Il sottoscritto CTU, a seguito di chiarimenti richiesti dall'Ill.mo Sig. Giudice in data 26/06/2025 in merito agli adempimenti di natura tecnica ed esecutiva affinché l'immobile oggetto della presente possa essere reso indipendente dalla porzione confinante (mapp. 706) ed autonomamente commerciabile, integra il presente Rapporto di Stima con quanto di seguito riportato:

- Attività di natura tecnica - urbanistico/catastale in funzione dello stato rilevato e relazionato:
 - Predisposizione, ed invio con le modalità previste, di Compatibilità Paesaggistica "Comunità Montana Dell'Oltrepò Pavese" per regolarizzare (paesaggisticamente) le difformità esposte al Capitolo 6.
 - A seguito di rilascio di Autorizzazione per la Compatibilità Paesaggistica di cui al punto precedente, predisposizione, ed invio con le modalità previste, di Pratica Edilizia in Sanatoria per regolarizzare (urbanisticamente) le difformità esposte al Capitolo 6 e di cui al punto precedente.
 - Predisposizione, ed invio con le modalità previste, di richiesta di Autorizzazione Paesaggistica per la formazione di recinzione di divisione tra i due mappali (738 e 706).
 - Predisposizione, ed invio con le modalità previste, di Pratica Edilizia per la formazione di tavolati interni atti alla divisione delle due unità immobiliari (fabbricato su mappale 738 e fabbricato su mappale 706) e realizzazione di recinzione di divisione di cui al punto precedente, quest'ultima a seguito di rilascio dell'Autorizzazione, il tutto al fine di renderle distinte ed indipendenti l'una dall'altra.
 - Aggiornamento catastale, DOCFA, a seguito di quanto esposto ai punti precedenti.
- Per quanto sopra riportato si stima indicativamente un costo netto, per prestazioni tecniche professionali, nell'ordine di € 5.000,00 oltre ad IVA in misura di legge, Cassa Professionale, oneri e sanzioni aggiuntive e diritti catastali, come esposto al paragrafo 8.6.

- Attività di natura edile/esecutiva in funzione dello stato rilevato e relazionato:

- ESTERNAMENTE: Formazione di cordolo in c.a., comprensivo di armatura, per realizzo di basamento per recinzione di divisione proprietà, costituita da rete metallica plastificata sorretta da palificata metallica, previo scavo, comprensivo di fornitura e posa.

operaio specializzato ore 40,00 x €/ora 40,96 = € 1.638,40

operaio comune ore 40,00 x €/ora 33,99 = € 1.359,60

Totale € 2.998,00

- INTERNAMENTE: Formazione di tamponature dei vani di passaggio tra una porzione e l'altra (738 e 706), realizzati in blocchi di laterizio opportunamente intonacate, rifinite in stabilitura e tinteggiate, su entrambe le facciate.

operaio specializzato ore 32,00 x €/ora 40,96 = € 1.310,72

operaio comune ore 32,00 x €/ora 33,99 = € 1.087,68

Totale € 2.398,4

- Costo stimato dei materiali di impiego e materiali di consumo occorrenti alla realizzazione dell'opera € 4.000,00.

Per quanto sopra riportato si stima indicativamente un costo netto, nell'ordine di € 9.396,40 oltre ad IVA in misura di legge.

Lo scrivente ritiene doveroso mettere in luce i seguenti aspetti:

- i due immobili (fabbricato su mappale 738 e fabbricato su mappale 706) sono stati resi un *unicum* dai proprietari in quanto utilizzati come abitazione unica; anche a seguito delle lavorazioni indicate, in particolare quelle riferite alla divisione degli spazi esterni, l'impianto architettonico/compositivo dell'intera abitazione (mapp. 738 + mapp. 706) non potrà assumere differente carattere. Di conseguenza le attività sopra riportate sono da considerare le minime, ma essenziali, per renderle distinte, autonome e commercialmente indipendenti.
- a seguito delle già menzionate lavorazioni, non sussistono (sussisteranno) servitù di passaggio in quanto, entrambi i mappali, alla data del sopralluogo, sono provvisti di accessi indipendenti.
- le quantificazioni riportate al presente punto, non tengono in considerazione le sanzioni amministrative dovute alla regolarizzazione paesaggistica ed urbanistica dell'immobile in oggetto, in quanto potranno essere calcolate a seguito di confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Pavese / Comunità Montana Dell'Oltrepò Pavese nel momento in cui verranno predisposte le pratiche necessarie.
- quanto dal sottoscritto integrato viene predisposto in funzione del sopralluogo effettuato in data 25/03/2025 ed a seguito di quanto dallo stesso relazionato in data 22/05/2025.

*_*_*_*_*

Pavia, lì 08 agosto 2025

Il Perito

Ing. Filippo Leoni



Allegati:

