

Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. G.E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare n. 53/2019 R.G.E.

Creditore procedente: Unione di Banche Italiane S.p.A.

Debitore: =====

Immobile in Cigognola (PV)
Località Stefano n.14

**Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Rocca Francesco**

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI E.I.

Tecnico Incaricato: Geom. Marco Assale

*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n.3243
Iscritto Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia n.259- Iscritto Albo nazionale dei C.T.U. n.77
Iscritto all'albo dei Certificatori Energetici Regione Lombardia n.3453
Iscritto Elenco Ministero dell' Interno legge 7-12-84 n.818 codice PV03243G00146*

Studio in Voghera (PV) – via Volturmo n.59

tel.0383/649267- fax 0383/649267

E-mail geom.assale@gmail.com – Pec marco.assale@geopec.it





INDICE



Conclusioni definitive.....	Pag. 3
Identificazione del bene oggetto della vendita.....	Pag. 7
Descrizione sommaria.....	Pag. 8
Stato di possesso.....	Pag. 9
Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 9
Altre informazioni per l'acquirente.....	Pag. 18
Precedenti proprietari.....	Pag. 18
Pratiche edilizie.....	Pag. 19
Descrizione immobile.....	Pag. 19
Caratteristiche edilizie ed impianti.....	Pag. 21
Certificazione energetica.....	Pag. 22
Valutazione complessiva del lotto.....	Pag. 22
Allegati.....	Pag. 26



CONCLUSIONI DEFINITIVE:

1) Quota di proprietà del bene pignorato:

quota di proprietà di 1/1 ubicato nel Comune di Cigognola (PV) Frazione Stefano n.14

2) Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato:

Sig. [REDACTED] quota di 1/1 di piena proprietà.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

iscrizione contro del 21.11.2013 registro particolare 886 registro generale 6701 - pubblico ufficiale: Notaio Magnani Angelo repertorio 70206/35995 del 19.11.2013 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA, sede Milano - C.F. 03910420961, e contro [REDACTED], nato a Rosolina il [REDACTED] (debitore non datore [REDACTED], nata a Broni il 17.01.1974) per una somma di E. 208.854,00 a garanzia del capitale di E. 104.426,14 -

L'iscrizione colpisce il mappale 187 del Foglio 2 Subalterno 2 del NCEU.

TRASCRIZIONI CONTRO

- trascrizione contro del 15.02.2019 registro particolare 779 registro generale 1025 - pubblico ufficiale: UNEP di Pavia repertorio 376 del 15.01.2019 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede in Bergamo, C.F. 03053920165, e contro [REDACTED], nato a Rosolina il 08.01.1935. La trascrizione colpisce il mappale 187 del Foglio 2 Subalterno 2 del NCEU.



Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. G.E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

Stato di possesso del bene:

Al momento dell'ultimo sopralluogo avvenuto in data 12-12-2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non occupato in stato di totale abbandono. L'accesso è avvenuto alla presenza del funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie e del fabbro in quanto "accesso forzoso" vedi verbale allegato. Le chiavi dell'immobile sono in possesso del funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Determinazione conclusiva del valore del bene pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:

Immobile	Sup.mq.	Coeff.	Sup.virt	Val./mq.	Valore totale
Abitazione P1	140,35	1,00	140,35	€ .350,00	€ .49.122,50
Balconi	26,40	0,50	13,20	€ .350,00	€ .4.620,00
Seminterrato	59,45	0,5	29,72	€ .350,00	€ .10.402,00
Totale arrotondato					€ .64.144,50

Abbattimento per immobile intercluso: 15%; € .64.144,50 x 15% = € .9.621,68.

Valore complessivo del lotto: € .64.144,50 - € .9.621,68 = € 54.522,83 a cui viene applicata la seguente riduzione per mancanza di garanzie civili alla vendita: € 54.522,83 x 15% = € 8.178,42.

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ =====
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 9.621,68
onorario/diritti pratica catastale	€ 1.331,00
onorario sanatoria edilizia	€ 3.202,50
sanzione pratica edilizia	non quantificabile
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ =====
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ =====

Pag. 4 di 26



Firmato Da: MARCO ASSALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19262ef4ce4c414f

Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. G.E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

Spese di sgombero arredo:	€. 2.000,00
detrazione 15% per mancanza garanzie:	€. 8.178,42
Acquisizione diritto di passaggio:	€. 4.000,00

11.5. Prezzo base d'asta

In funzione del punto 11.3 e 11.4 il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in € **35.810,90** (trentacinquemilaottocentodieci/90).

Criticità Varie:

Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

Il fabbricato è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche:

licenza di nuova costruzione n. 77 e n. 475 di protocollo del 26-11-1966 avente per oggetto: costruzione di una casa di civile abitazione.

Abitabilità pratica edilizia n.77/66 presentata il 10-3-66 – prot. 4313/92 del 7-11-1992.

Dal confronto dei disegni allegati alla pratica edilizia è emerso che alcune pareti divisorie interne sono posizionate in modo differente rispetto al progetto approvato.

Dette modifiche, per quanto si è potuto rilevare sono state eseguite all'epoca di costruzione dell'edificio, quindi in periodo anteriore all'anno 1967.

Il sottoscritto, non è in grado di rispondere relativamente ai costi dell'oblazione in quanto il conteggio deve essere effettuato dall'Amministrazione comunale ai sensi del DPR 380/2001.

Il costo può essere così stimato : onorario per redazione pratica Euro 2.500,00 oltre IVA e CPA per un totale di euro 3.202,50.

Accertamento di conformità Catastale:

Dal confronto tra la scheda catastale N.C.E.U. e lo stato dei luoghi è emerso che la situazione non corrisponde allo stato dei luoghi, necessita aggiornamento con procedura





Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. G.E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

DOCFA il cui costo può essere stimato in euro 1.000,00 oltre IVA e CPA in totale euro 1.281,00 – diritti catastali euro 50,00 – totale costo aggiornamento catastale euro 1.331,00.



Altre limitazioni d'uso:

La proprietà è priva di accesso esclusivo, trattasi di immobile intercluso. L'immobile ha accesso da altre proprietà non oggetto di perizia.



Tutti gli impianti sono in comune con l'unità immobiliare sottostante non oggetto di perizia.



Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. G.E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

BENI IN CIGOGNOLA (PV)

Località S.Stefano n.14

Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Unità immobiliare ad uso residenziale (quota di 1/1 di piena proprietà Sig. =====)

ubicata nel Comune di Cigognola (PV) Località Stefano n.14. Trattasi di immobile intercluso con accesso da altre proprietà non oggetto di perizia.

Appartamento al piano primo con annessa cantina al piano fondi il tutto facente parte di edificio disposto su tre livelli: piano rialzato adibito ad uffici (non oggetto della presente perizia), piano primo abitazione piano fondi cantina.

Al piano rialzato è situata la scala di accesso al piano primo; il piano primo si articola in cucina, soggiorno, due disimpegni, bagno e due camere, oltre a balconi in lato di Sud e Ovest.

Al piano seminterrato l'unità immobiliare è composta da cantina, locale centrale termica e ripostiglio.

L'immobile risulta così censito al Comune di Cigognola (PV):

- Foglio 2 mappale 187 sub. 2 Località Stefano n.20 piani T-1-S1 cat. A/7 cl.2 vani 6 R.C.

Euro 356,36

intestato a:

===== nato a ===== piena proprietà per 1/1

Il mapp. 187 del Foglio 2 sub 2 deriva all'NCEU dal mapp. 187 sub. 2 graffato al mapp.

186. Il mapp. 187 deriva all'NCT dal mapp. 138.

Inizialmente i mappali 186 e 187 del Foglio 2 derivavano dall'NCT dal mapp. 80c.

Coerenze abitazione al piano primo:

Nord: mapp.186

Sud: mapp.190



Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. G.E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

est: mapp.186, mapp.188

ovest: mapp.190

Coerenze cantina al piano interrato:

Nord: mapp.186

Sud: altra cantina

est: mapp.186

ovest: altra cantina

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Appartamento al piano primo con annessa cantina al piano fondi il tutto facente parte di edificio disposto su tre livelli: piano rialzato adibito ad uffici (non oggetto della presente perizia), piano primo abitazione piano fondi cantina.

Al piano rialzato è situata la scala di accesso al piano primo; il piano primo si articola in cucina, soggiorno, due disimpegni, bagno e due camere, oltre a balconi in lato di Sud e Ovest.

Al piano seminterrato l'unità immobiliare è composta da cantina, locale centrale termica e ripostiglio.

Trattasi di immobile intercluso con accesso da altre proprietà non oggetto di perizia.

Caratteristiche della zona

La zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito della Località Stefano, situata a nord dell'abitato del comune di Cigognola (zona periferica). La medesima risulta dotata di tutte le urbanizzazioni primarie, mentre le secondarie risultano carenti. L'immobile in oggetto dista circa 2,5 chilometri dalla Sede Municipale del Comune di Cigognola.

Nelle immediate vicinanze sono presenti attività commerciali e di servizio alla persona.

Caratteristiche zone limitrofe

A est e a nord si sviluppa la zona residenziale, a sud ed a ovest sono presenti appezzamenti di terreno agricolo.



Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.F. G.E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

Principali collegamenti pubblici

Il comune di Cigognola è servito da linea di autopullman di collegamento con le principali località limitrofe.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento dell'ultimo sopralluogo avvenuto in data 12-12-2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non occupato in stato di totale abbandono. L'accesso è avvenuto alla presenza del funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie e del fabbro in quanto "accesso forzoso" vedi verbale allegato. Le chiavi dell'immobile sono in possesso del funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. Provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera. Tale accertamento è avvenuto il giorno 12-09-2019 e aggiornamento 19-12-2024.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: La proprietà è priva di accesso esclusivo, trattasi di immobile intercluso. L'immobile ha accesso da altre proprietà non oggetto di perizia.

Tutti gli impianti sono in comune con l'unità immobiliare sottostante non oggetto di perizia.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Dati desunti dal Certificato Notarile Notaio Antonio Trotta allegato in copia e controllati in data 19-12-2024.

ISCRIZIONI

iscrizione contro del 21.11.2013 registro particolare 886 registro generale 6701 - pubblico ufficiale: Notaio Magnani Angelo repertorio 70206/35995 del 19.11.2013 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA, sede Milano - C.F. 03910420961, e



Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. G.E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

contro =====, nato =====, (debitore non datore =====, =====) per una somma di E. 208.854,00 a garanzia del capitale di E. 104.426,14 -

L'iscrizione colpisce il mappale 187 del Foglio 2 Subalterno 2 del NCEU.

TRASCRIZIONI CONTRO

- trascrizione contro del 15.02.2019 registro particolare 779 registro generale 1025 - pubblico ufficiale: UNEP di Pavia repertorio 376 del 15.01.2019 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede in Bergamo, C.F. 03053920165, e contro =====, nato a Rosolina il 08.01.1935. La trascrizione colpisce il mappale 187 del Foglio 2 Subalterno 2 del NCEU.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

Il fabbricato è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche:

licenza di nuova costruzione n. 77 e n. 475 di protocollo del 26-11-1966 avente per oggetto: costruzione di una casa di civile abitazione.

Abitabilità pratica edilizia n.77/66 presentata il 10-3-66 – prot. 4313/92 del 7-11-1992.

Dal confronto dei disegni allegati alla pratica edilizia è emerso che alcune pareti divisore interne sono posizionate in modo differente rispetto al progetto approvato.

Dette modifiche, per quanto si è potuto rilevare sono state eseguite all'epoca di costruzione dell'edificio, quindi in periodo anteriore all'anno 1967.

La normativa attuale prevede: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001), che recita:

"Art. 31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali



Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. G.E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesorabile il rispetto di tale termine. (comma dichiarato costituzionalmente illegittimo da Corte cost. n. 160 del 6 giugno 2024, nella parte in cui non fa salvo il diritto di ipoteca iscritto a favore del creditore, non responsabile dell'abuso edilizio, in data anteriore alla trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire.)

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance



Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. G.F. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.

(i commi 4-bis, 4-ter e 4-quater, sono stati introdotti dall'art. 17, comma 1, lettera q-bis), legge n. 164 del 2014)

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiarino prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il comune, previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge n. 241 del 1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dall'agenzia del territorio tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive. (comma così sostituito dall'art. 54, comma 1, lettera h), legge n. 221 del 2015, poi dall'art. 1, comma 1, lettera d), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a

Pag. 12 di 26



Firmato Da: MARCO ASSALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19262ef4ce4c414f

Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. G.E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

favore del patrimonio del comune. (per la repressione nelle zone protette si veda l'art. 2 legge n. 426 del 1998)

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01.

Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;

b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;

c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.



3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44, (comma modificato dall'art. 54, comma 1, lettera i), legge n. 221 del 2015, poi dall'art. 1, comma 1, lettera d), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Art. 33 (L) - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.), l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5.164 euro.

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni



Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. G.E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

5. In caso di inerzia, si applicano la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8.

6. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19.

6-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa.

Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive
(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari (commi 1-bis e 1-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)



2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. (comma introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 3), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui



Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. Gi E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. (commi 3-bis e 3-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 4), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo (articolo introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di

Pag. 17 di 26



Firmato Da: MARCO ASSALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19262ef4ce4c414f

Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. G.E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis."

Il sottoscritto, non è in grado di rispondere relativamente ai costi dell'oblazione in quanto il conteggio deve essere effettuato dall'Amministrazione comunale ai sensi del DPR 380/2001.

Il costo può essere così stimato : onorario per redazione pratica Euro 2.500,00 oltre IVA e CPA per un totale di euro 3.202,50.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Abitazione:

Dal confronto tra la scheda catastale N.C.E.U. e lo stato dei luoghi è emerso che la situazione non corrisponde allo stato dei luoghi, necessita aggiornamento con procedura DOCPA il cui costo può essere stimato in euro 1.000,00 oltre IVA e CPA in totale euro 1.281,00 – diritti catastali euro 50,00 – totale costo aggiornamento catastale euro 1.331,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese correnti relative al normale funzionamento di un'abitazione autonoma.

Altre spese: nessuna a conoscenza dello scrivente;

Cause in corso: nessuna a conoscenza dello scrivente non risultano trascritte cause.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

il sottoscritto C.T.U. Provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera - Dati desunti dal Certificato Notarile Dott. Antonio Trotta allegato in copia - Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito o successioni a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà e precisamente:



Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. G.E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

- il mappale 187 del Foglio 7 sub. 2 graffiato al mapp. 186 del NCEU (per la quota di 1/2) è pervenuto all'attuale proprietario _____, nato a _____ il _____ (coniugato in regime di comunione dei beni) da _____ (coniugato in regime di comunione dei beni) per atto di divisione Notaio Rossi Angelina del 29.12.1992 rep. n. 4121, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Voghera il 15.01.1993 ai n. 299/268 -

provenienza anteriore al ventennio:

- il mappale 80c del Foglio 2 del NCT è pervenuto ai signori _____, _____ per atto di acquisto Notaio G. Rossi del 28.09.1965 rep. n. 22674/1900, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Voghera il 16.10.1965 ai n. 4528/3589 -

7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche:

licenza di nuova costruzione n. 77 e n. 475 di protocollo del 26-11-1966 avente per oggetto: costruzione di una casa di civile abitazione.

Abitabilità pratica edilizia n.77/66 presentata il 10-3-66 – prot. 4313/92 del 7-11-1992.

Dal confronto dei disegni allegati alla pratica edilizia è emerso che alcune pareti divisorie interne sono posizionate in modo differente rispetto al progetto approvato.

Dette modifiche, per quanto si è potuto rilevare sono state eseguite all'epoca di costruzione dell'edificio, quindi in periodo anteriore all'anno 1967.

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

8.1. DESCRIZIONE ANALITICA ABITAZIONE

Il piano primo si articola in cucina, soggiorno, due disimpegni, bagno e due camere, oltre a balconi in lato di Sud e Ovest.

Al piano seminterrato l'unità immobiliare è composta da cantina, locale centrale termica e ripostiglio.



Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. G.E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

Il piano rialzato non è oggetto di perizia.

L'immobile risulta così censito al Comune di Cigognola (PV):

- Foglio 2 mappale 187 sub. 2 Località Stefano n.20 piani T-I-SI cat. A/7 cl.2 vani 6 R.C.

Euro 356,36

intestato a:

----- nato a ----- piena proprietà per 1/1.

Come già specificato l'immobile è in stato di abbandono da anni, le condizioni sono giudicate sufficienti.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO PRIMO			
Camera	20,14	sud	sufficienti
Camera	13,73	sud	sufficienti
Disimpegno	5,10	---	sufficienti
Bagno	7,20	sud	sufficienti
Disimpegno	7,58	---	sufficienti
Cucina	17,27	nord	sufficienti
Soggiorno	45,84	ovest	sufficienti
PIANO SEMINTERRATO			
Ripostiglio	7,13	est	sufficienti
Cantina	33,50	est	sufficienti
Locale C.T.	3,60	nord	sufficienti
Rip. sottoscala	1,73	--	sufficienti



Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. G.E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

Altezza interna locali piano primo cm.286.

Superficie lorda complessiva abitazione P1 : mq. 140,35

Superficie calpestabile complessiva abitazione P1: mq. 116,86

Superficie lorda complessiva balconi / portico: mq. 26,40

Superficie calpestabile complessiva balconi / portico: mq. 26,40

Superficie lorda complessiva piano seminterrato: mq. 59,45

Superficie calpestabile complessiva piano seminterrato: mq. 45,96

9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Abitazione

Caratteristiche Strutturali

Copertura: tegole;

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

Scala: in c.a. rivestita in pietra;

Strutture verticali: cemento armato e muratura in laterizio;

Ascensore: non presente;

Componenti Edilizie

Infissi esterni: legno con vetro singolo e tapparelle in legno;

Infissi interni: porta d'ingresso in ferro, porte interne cicche in legno tamburato;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica, marmo e parquet;

Rivestimenti interni: piastrelle in ceramica, marmo nei bagni;

Tramezzature interne: in maltoni forati.

Caratteristiche Impianti

Allarme: non presente;

Impianto Fotovoltaico: non presente;

Elettrico: presente (vedi nota sottostante)

Idrico: presente (vedi nota sottostante)

Gas: presente (vedi nota sottostante)



Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. G.E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

Telefonico: presente (vedi nota sottostante);

citofonico: presente (vedi nota sottostante);

Termico: autonomo funzionante a gas metano con elementi radianti in ghisa (vedi nota sottostante);

Tutti gli impianti sono in comune con l'unità immobiliare sottostante non oggetto di perizia pertanto necessita da parte del futuro acquirente lavori/opere di separazione degli impianti. Detti costi non sono quantificabili se non con redazione di computo-metrico estimativo non oggetto di incarico.

Il sottoscritto C.T.U. per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non sono state prodotte al sottoscritto le Dichiarazioni di conformità degli impianti.

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con delibera di Giunta Regionale n.X/3868 del 17-07-2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al metro quadro, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'immobile nonché dei valori riscontrabili in zona per immobili simili.

La valutazione tiene altresì conto che trattasi di immobile intercluso, con impianti in comune con altra unità non oggetto di perizia.

11.2 Fonti di informazione

Osservatorio mercato immobiliare: Cigognola



Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. G.E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

Conservatoria dei RR.II di: Voghera

Ufficio Tecnico di: Cigognola

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate – Riferimento Anno 2024 – Semestre 1.

Banca dati Scenario Immobiliare Pavese 2023/2024.

11.3 Valutazione delle superfici

La valutazione viene fatta considerando l'intera proprietà, con la formazione di un solo lotto. Si precisa che il sottoscritto C.T.U. non ha suddiviso la proprietà in lotti in quanto indivisibile.

Si precisa inoltre che, al momento del sopralluogo, è stato rilevato:

1. un grado di finitura di tipo medio;
2. uno stato di conservazione sufficiente;
3. stato di abbandono da anni.

Si precisa altresì che il valore riportato nelle banche quotazioni immobiliari (O.M.I.) - Agenzia delle Entrate per l'immobile in oggetto per abitazioni aventi stato conservativo normale ha un valore minimo di €. 800,00/Mq e un valore massimo di €. 940,00/Mq; lo Scenario Immobiliare Pavese per ville e villini riporta un valore minimo di euro 300,00 e un valore massimo di euro 500,00.

La valutazione viene fatta tenendo conto dei sopracitati dati applicando una media dei sopra citati dati in quanto l'immobile si presenta in condizioni appena sufficienti e in stato di abbandono.



Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. G.E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

Immobile	Sup.mq.	Coeff.	Sup.virt	Val./mq.	Valore totale
Abitazione P1	140,35	1,00	140,35	€ .350,00	€ 49.122,50
Balconi	26,40	0,50	13,20	€.350,00	€4.620,00
Seminterrato	59,45	0,5	29,72	€.350,00	€ 10.402,00
Totale arrotondato					€ 64.144,50

Abbattimento per immobile intercluso: 15%; € 64.144,50 x 15% = € 9.621,68.

Valore complessivo del lotto: € 64.144,50 - € 9.621,68 = € 54.522,83 a cui viene applicata la seguente riduzione per mancanza di garanzie civili alla vendita: € 54.522,83 x 15% = € 8.178,42.

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ =====
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 9.621,68
onorario/diritti pratica catastale	€ 1.331,00
onorario sanatoria edilizia	€ 3.202,50
sanzione pratica edilizia	non quantificabile
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ =====
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ =====
Spese di sgombero arredo:	€ 2.000,00
detrazione 15% per mancanza garanzie:	€ 8.178,42
Acquisizione diritto di passaggio:	€ 4.000,00

11.5. Prezzo base d'asta

In funzione del punto 11.3 e 11.4 il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in € **35.810,90** (trentacinquemilaottocentodieci/90).

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico





Esecuzione immobiliare n. 53/2019 R.G.E. G.F. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

ricevuto.

Voghera, li 07-01-2025



il C.T.U.

Geom. Marco Assale



Pag. 25 di 26



Firmato Da: MARCO ASSALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19262ef4ce4c414f



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegati:



- Allegato n. 1 (copia perizia in formato privacy)
- Documentazione fotografica
- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Visure ipotecarie
- Verbale di sopralluogo
- Dichiarazione Agenzia delle Entrate
- Pratiche edilizie
- Titolo di proprietà
- Certificato Notarile
- Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.)
- Scenario Immobiliare Pavese

