

CONCLUSIONI

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Mortara, via XX Settembre n. 4-19. Costituito da una unità immobiliare sita al piano secondo dell'edificio composto da due locali oltre bagno. Il cespite si presentata in uno stato di prolungato abbandono, con la presenza di abbondanti deiezioni animali sulle superfici. È stato possibile accedere mediante chiavi consegnate allo scrivente dall'istituto vendite giudiziarie. All'unità è abbinato un locale sottotetto al piano terzo dell'edificio che non è risultato accessibile al momento del sopralluogo, in quanto dinnanzi alla porta di accesso era stipato un elettrodomestico ed altro materiale, tra cui un materasso, di proprietà ignota. Lo scrivente ha unicamente potuto registrare alcuni scatti fotografici aprendo di pochi centimetri la porta di accesso. Il sottotetto, di bassa altezza, appare ingombro da oggetti abbandonati. Non è stato possibile registrare misure metriche.

Identificato come segue in catasto:

Catasto fabbricati: Foglio: 17; Particella: 2616; Subalterno: 7; Categoria: A/4; Classe: 3; Consistenza: 3 vani; Superficie Catastale: 54 mq Totale: escluse aree scoperte: 54 mq, Rendita 147,19 €.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/02/2006 - Registro Particolare 1145 Registro Generale 1865, Pubblico ufficiale Repertorio 12412/7146 del 03/02/2006, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2006 - Registro Particolare 406 Registro Generale 1866, Pubblico ufficiale Repertorio 12413/7147 del 03/02/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di contro il Sig. Riguarda il Fg. 17 Mapp. 631 Sub. 7, identificativo catastale attualmente soppresso, che ha originato il Fg. 17 Mapp. 2616 Sub. 7. L'Atto di pignoramento evidenzia una cessione di crediti tra ed il procedente tra cui la nota in esame.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2024 - Registro Particolare 4994 Registro Generale 6605, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4815 del 01/07/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di contro il Sig.
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/08/2024 - Registro Particolare 6097 Registro Generale 8062, Pubblico ufficiale Repertorio 12412 del 03/02/2006, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'. Seppur presente nell'ambito del ventennio ipocatastale si riferisce alla data di morte del De Cuius del 09/06/1974, anteriore al ventennio. Riguarda i beni pignorati.

4 - VALORE

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Subalterno 2
	€ 25.824,83
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 18.824,83
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 16.001,10

[REDACTED]

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 282/2024**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

24.03.2025

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto ■■■ ■■■ ■■■ Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 18/09/2024:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	5
Descrizione sommaria	6
Attuali e precedenti proprietari	7
Vincoli ed oneri giuridici	8
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale	10
Altre informazioni per l'acquirente	15
Descrizione analitica dei beni	16
Valutazione complessiva dei beni	17
Conclusioni	21

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 05/03/2025, dall'analisi dello stato dei luoghi e dalle informazioni disponibili, il bene non appariva occupato da nessuno.

03/02/2006, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

Seppur presente nell'ambito del ventennio ipocatastale si riferisce alla data di morte del De Cuius del 25/02/1989, anteriore al ventennio. Riguarda i beni pignorati.

Vincoli ed oneri giuridici

La Conservatoria di riferimento e quella di Vigevano

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non note

Atti di asservimento urbanistico: non noti

Altre limitazioni d'uso: non note

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

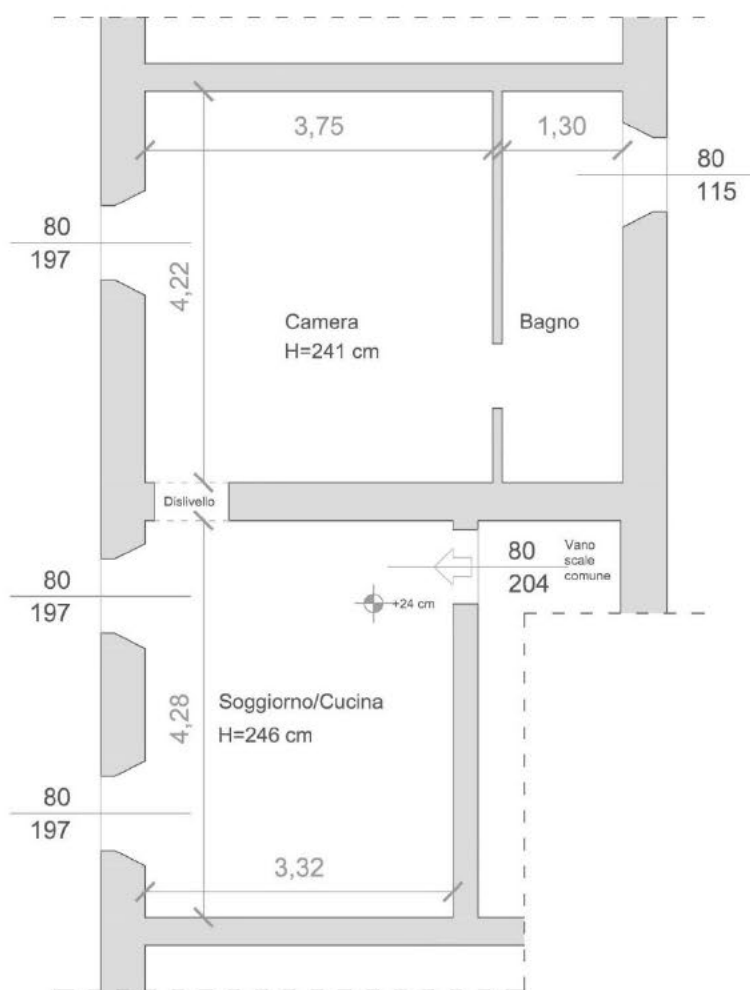
Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2006 - Registro Particolare 406 Registro Generale 1866, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 12413/7147 del 03/02/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] [REDACTED] Riguarda il Fg. 17 Mapp. 631 Sub. 7, identificativo catastale attualmente soppresso, che ha originato il Fg. 17 Mapp. 2616 Sub. 7. L'Atto di pignoramento evidenzia una cessione di crediti tra [REDACTED] ed il procedente [REDACTED] [REDACTED] tra cui la nota in esame.

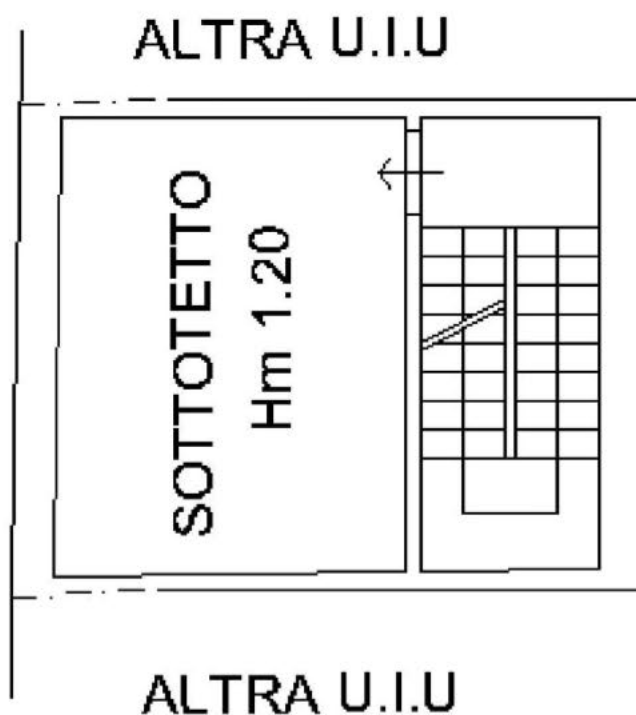
Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2024 - Registro Particolare 4994 Registro Generale 6605, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4815 del 01/07/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED]

Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



Fot. 1 – Pianta Piano secondo



Fot. 2 – Rappresentazione Piano sottotetto desunta dalla documentazione catastale

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Pratica Anno 1893, Cat. 10, Classe 1, Fascicolo n. 39

- Richiesta di apportare variazioni del 06/02/1893, protocollata in data 07/02/1893 al n. 116
- Richiesta di variante del 21/12/1893, protocollata in data 23/12/1893 al n. 1167

Sono allegate due tavole grafiche.

La pratica non appare attinente all'immobile pignorato

[REDACTED] • [REDACTED]
 • [REDACTED] •
 [REDACTED]

- È allegata una tavola grafica.

Pratica n. 86 Anno 1962

- Domanda di autorizzazione alla demolizione di tratto di fabbricato del 15/06/1962 Prot. 8317
- Ricevuta di presentazione di domanda di autorizzazione del 20/06/1962 Prot. 8917
- Parere favorevole della Commissione Edilizia del 06/07/1962
- Delibera della Giunta Municipale del 12/07/1962
- Comunicazione del Sindaco del 24/07/1962 Prot. 8317, volta a comunicare l'esito della giunta
- Autorizzazione del 24/07/1962 Prot. n. 8317

Pratica n. 37 Anno 1990

- Richiesta di Concessione Edilizia del 13/02/1990 Prot. 2280
- Ricevuta della richiesta del 14/02/1990 Prot. 2280
- Parere favorevole della Commissione edilizia del 19/02/1990
- Concessione del 19/02/1990 Prot. 2280
- Comunicazione del 19/02/1990 volta ad invitare a ritirare la concessione
- Dichiarazione di inizio lavori del 20/02/1990
- Dichiarazione di ultimazione dei lavori del 25/02/1990

È allegata una tavola grafica, oltre ad ulteriore documentazione afferente all'allora titolare della concessione.

La pratica non appare attinente all'immobile pignorato

Pratica n. 160 Anno 2003

- Dichiarazione di Inizio Attività del 30/06/2003 Prot. 15800
- Comunicazione del 10/07/2003 Prot. 15800 con cui il Comune chiede la sostituzione del modulo di presentazione, data l'approvazione del DPR n. 380 del 06/06/2001.
- Trasmissione di nuovo modulo per la Denuncia di inizio Attività del 15/07/2003 Prot. 17635

È allegata una tavola grafica, una scrittura privata, oltre ad ulteriore documentazione afferente all'allora titolare della pratica.

La pratica non appare attinente all'immobile pignorato

Pratica n. 0008949 Anno 2013

- Comunicazione di Attività Edilizia Libera n. 0008948 del 19/04/2013

È allegata una tavola grafica, oltre ad ulteriore documentazione afferente all'allora titolare della pratica.

La pratica non appare attinente all'immobile pignorato

Dall'accesso agli atti esperito non è emersa documentazione riguardante il bene pignorato.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a reperire la scheda catastale antecedente quella oggi in vigore, risalente a prima del 01/02/2006, che mostra unicamente l'unità immobiliare al piano secondo e non il piano sottotetto. Inoltre, tale scheda non identifica la tramezza realizzata volta alla creazione di un bagno mediante la restrizione del locale precedente.

Lo scrivente si attivava pertanto a richiede al Comune di Mortara conferma dell'impossibilità di reperire ulteriori pratiche edilizie afferenti al bene in esame,

Il Comune rispondeva in data 24/03/2025 informando che:

- Analizzando la planimetria del cespite emergono le seguenti criticità:

- Pagina 13

essere accettato dall'U.T. del Comune l'applicazione di tale disposizione. In tal caso si renderebbe pertanto necessaria l'installazione di arredo fisso volto alla diminuzione della superficie del locale. Tale operazione non consentirà di utilizzare il locale come camera matrimoniale ma, al più, come camera doppia o singola

- L'accesso al bagno avviene dalla camera da letto. Il Regolamento di Igiene Tipo prevede che i servizi igienici debbano *"avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone"*. Inoltre *"i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno (antilatrine, antidoccia, disbrigo, etc.); è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto"*. L'applicazione integrale di tali direttive porta alla necessità di creare un apposito disimpegno di accesso al bagno che consenta l'accesso al servizio senza transitare dalla camera da letto.
- L'altezza dei locali (241 e 246 cm) appare compatibile con le recenti disposizioni che il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 che consente asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nell'ipotesi di *"locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri"*, purché sia rispettato *"il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:*
 - a) *i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;*
 - b) *sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai*

La conformazione, le dimensioni e le strutture portanti condizionano le possibili scelte progettuali volte alla modifica del bene al fine di rispettare i dettami normativi esposti. Unicamente il progettista che la futura proprietà vorrà incaricare per l'esecuzione delle procedure di sanatoria necessarie, previo un accurato dialogo ed accordo con l'U.T. del Comune, potrà individuare la soluzione tecnica ed architettonica maggiormente idonea. In questa sede è unicamente possibile prevedere un deprezzamento cautelativo di valore volto a tenere in debita considerazione tali aspetti.

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Scheda catastale: si ravvisa una errata rappresentazione di alcuni degli spessori delle pareti, seppur il documento non presenti quote metriche.

Altre informazioni per l'acquirente

Pagina 15

Descrizione analitica dei beni

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile potenzialmente muratura portante

Travi: non verificabile

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente laterizio

Solai: non verificabile, potenzialmente latero cemento

Copertura: copertura con struttura lignea.

Si inserisce la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Soggiorno/ Cucina	14,21	Si è rilevata una scarsa manutenzione dell'unità che è apparsa in uno stato di prolungato inutilizzo.
Camera	15,83	
Bagno	5,48	
Sottotetto		Non ispezionabile

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Tramezzature interne: potenzialmente laterizio intonacato

Pavimentazioni: piastrelle in gres porcellanato formato 25x25 color beige;

Rivestimenti:

Cucina: piastrelle in gres porcellanato formato 25x20 h: 125 cm. color beige;

Bagno: piastrelle in gres porcellanato formato 15x15 h: 150 cm. color fantasia marmorizzato grigio con decori;

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Serramenti interni: porte con apertura ad anta in tamburato con inserto in vetro satinato.

Serramenti esterni: legno, vetro semplice persiane.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto: non a vista; Conformità non verificabile.

Impianto idrosanitario: Impianto: non a vista; Conformità impianto di idrosanitario non verificabile.

Apparecchi idrosanitari: lavabo, wc, bidet, vasca a sedere, attacco lavatrice;

Impianto di riscaldamento assente

Produzione ACS: è stata rilevata la presenza di un boiler elettrico, di cui non è stato possibile appurare il corretto funzionamento.

Sono presenti i contatori dell'impianto elettrico e del gas all'interno del soggiorno/cucina.

Valutazione complessiva dei beni

LA SUPERFICIE UTILE

Proponiamo di seguito le superfici utili relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Subalterno 2	Superfici
Unità immobiliare	47,24
Sottotetto	18,86

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

la 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);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza

il 30% della superficie delle terrazze/balconi (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Subalterno 2	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Unità immobiliare	47,24	1,00	47,24
Sottotetto	18,86	0,20	3,77
Superficie commerciale parametrata			51,01

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è determinato in 1.200,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2023/2024, Osservatorio Mercato Immobiliare 2024, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente

tratti da M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE,
VI edizione 2006 cit.).

Subalterno 2			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	0,422
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	0,750		
Coefficiente di qualità	0,750		
Coefficiente di manutenzione	0,750		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di regolarità catastale (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	1,000		
Coefficiente di finitura	1,000		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	51,01	Superficie Raggiagliata (SR) = (SCP) x (CT)	21,52
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.200,00	Valore complessivo (Vc)	€ 25.824,83

Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 5.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 500,00
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	nessuna
TOTALE	€ 7.000,00
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 2.823,72

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Subalterno 2)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Valore complessivo	€ 25.824,83
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 18.824,83
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 16.001,10

Conclusioni

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Subalterno 2
	€ 25.824,83
Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 5.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 500,00
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna
TOTALE	€ 7.000,00
Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 2.823,72
Valore complessivo	€ 25.824,83
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 18.824,83
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 16.001,10

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Pavia, li 24/03/2025



Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione fotografica
- All. 3 - Documentazione catastale
- All. 4 - Ispezione ipotecaria
- All. 5 - Accesso agli atti presso il Comune
- All. 6 - Atto di provenienza
- All. 7 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare