

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Procedura n° 333/2017 R.G.ES.

Esecuzione Immobiliare promossa da:

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

Avv. Alessandro GARRIONE \_ Avv. Daniele LASTRINETTI

Contro



Giudice dell'Esecuzione Dott. Erminio RIZZI

Oggetto: Esecuzione Immobiliare

## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Geom. Paolo Angelo Civardi  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3069  
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 435  
Studio in Pavia Viale Venezia n° 2F

Tel. 03821754376 – Fax. 03821755038 – E-mail: [paolo.civardi@studiogenta.it](mailto:paolo.civardi@studiogenta.it)

Data udienza 29\_05\_2018

GIUDICE DOTT. ERMINIO RIZZI  
C.T.U. GEOM. PAOLO ANGELO CIVARDI



**1 \_ Beni di cui all'atto di pignoramento****Pag. 6**

N.C.E.U. del Comune di Dorno (PV)  
Foglio 19 Particella 2259 Sub. 4 Cat. A/7  
Foglio 19 Particella 2259 Sub. 6 Cat. A/2

**2 \_ Identificazione dei beni oggetto di vendita****Pag. 6**

Complesso immobiliare sito nel Comune di Dorno Via Roma n. 63 costituito da un'area cortilizia comune recintata all'interno della quale trovano posto

- a) un edificio residenziale a tre piani fuori terra con annesso, in corpo staccato, un fabbricato rustico accessorio posto su due livelli
- b) un immobile ad un solo piano fuori terra adibito ad uffici.

**3 \_ Dati catastali attuali****Pag. 6**

Autorizzato dall'Ill.mo Signor Giudice in data 27/12/2017, il sottoscritto CTU ha provveduto a redarre, e presentare telematicamente all'Agenzia delle Entrate, due pratiche di aggiornamento degli atti catastali, con procedura Docfa, per presentazione di planimetria mancante e stralcio di corte comune.

Catasto Fabbricati Comune di Dorno

- a) Abitazione e rustico Foglio 19 particella 2259 sub. 4
- b) Uffici Foglio 19 particella 2259 sub. 7

**4 \_ Descrizione sommaria dei beni****Pag. 8****A) Edificio residenziale ed annesso fabbricato rustico**

L'immobile abitativo è formato da un corpo di fabbricato a pianta rettangolare, contiguo ad altri edifici residenziali, e consiste in un'unica unità abitativa di sei locali più servizi.

In corpo autonomo rispetto all'edificio abitativo e in adiacenza alla via pubblica, l'accessorio rustico si presenta con uno sviluppo in pianta a forma irregolare, formato da una cantina, un ripostiglio, un w.c. e una piccola rientranza a portico al piano terra e un unico vano aperto a legnaia al piano primo, senza scala di accesso fissa.

**B) Immobile ad uffici**

L'unità immobiliare ad un solo piano fuori terra (P.T.) adibita ad uso uffici ha anch'essa una forma irregolare, è posta lungo il confine di nord\_est\_sud del lotto di proprietà ed internamente consta di tre locali, un ingresso, un antibagno e un piccolo servizio igienico.

Il sedime comune è destinato in parte a cortile pavimentato e in parte a giardino incolto, è, come detto, delimitato lungo la Via Roma da una recinzione in muratura e allo stesso si accede da un doppio ingresso carraio ed un cancello pedonale.

**5 \_ Quota di proprietà e stato di possesso****Pag. 9**

Il bene esecut \_\_\_\_\_, al Catasto Fabbricati del Comune di Dorno, in capo al signo \_\_\_\_\_ **giuridicamente libero alla vendita.**

## 6\_ Provenienza dei beni

Pag. 9

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al signo \_\_\_\_\_ forza di atto di vendita immobiliare a rogito notaio Roberto \_\_\_\_\_ in data 29/07/2011 n. 40450 di rep. \_n. 8203 di racc..

## 7\_ Precedenti proprietari nel ventennio

Pag. 9

### Precedenti proprietari dal 29\_04\_2009 al 28\_07\_2011

Società VIAROMAIMMOBILIARE S.r.l. con sede in Milano c.f. 02175450184 Piena proprietà, in forza di atto notarile a rogito dott. Gianluca Catalano in data 29/04/2009 rep. n. 62569 racc. n. 13702.

### Precedenti proprietari ante ventennio al 28\_04\_2009

Cerri Cesarina nata a Dorno il 23/08/1924 c.f. CRRCRN24M63D348W Piena proprietà, in forza di proprietà ante ventennio

## 8\_ Vincoli giuridici

Pag. 10

### 8.2 Vincoli da cancellarsi a spese e cura della procedura

Ipoteca volontaria a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI SI SIENA S.P.A. Anno 2011

Atto di pignoramento immobili a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. \_ Anno 2017

### 8.3.1 Accertamento conformità urbanistico - edilizia

**Abitazione e rustico** - Rilevate difformità edilizie dell'edificio abitativo, regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in sanatoria con irrogazione di sanzione pecuniaria ammontante ad **euro 516,00** e spese tecniche di **euro 1.484,00**. Si segnala inoltre che, a parere dello scrivente, nell'elaborato grafico di progetto della pratica comunale n. 2053/77 l'immobile accessorio non è stato correttamente rappresentato.

**Edificio ad uffici** - Rilevate difformità edilizie che obbligano opere di messa in pristino dei luoghi per una spesa di **euro 10.000,00** e la necessita di depositare richiesta di autorizzazione edilizia per poter realizzare i lavori, ad un costo di **euro 1.600,00**.

### 8.3.2 Accertamento conformità catastale

A) Abitazione e rustico (particella 2259 sub. 4) - La planimetria catastale dell'unità immobiliare corrisponde allo stato di fatto del bene ma solo parzialmente all'elaborato grafico progettuale depositato; con l'approvazione della pratica comunale in sanatoria la conformità catastale sarà verificata senza la necessità dell'aggiornamento.

B) Edificio ad uffici (particella 2259 sub. 7) - La planimetria catastale dell'unità immobiliare corrisponde allo stato di fatto del bene ma solo parzialmente all'elaborato grafico progettuale depositato. Acquisita l'autorizzazione comunale per la regolarizzazione delle discrepanze edilizio\_urbanistiche, compiute le opere edilizie di messa in pristino e ricostruzione del servizio

9) Altre informazioni per l'acquirente

Pag. 15

EDIFICIO ABITATIVO - L'immobile, ristrutturato e sovralzato verso la fine degli anni '80, si presenta in uno stato manutentivo tra il mediocre e il sufficiente, con ambienti dotati, in generale, di un livello di finitura medio/popolare ante anni '60 o al rustico e nel complesso necessita di opere manutentive di miglioramento/adequamento. In particolare occorre valutare la necessità di una totale revisione degli impianti tecnologici, l'ammodernamento dei servizi igienici e il completamento degli impianti e delle finiture dei locali di piano secondo. Si segnala, infine, la necessità di una verifica strutturale del solaio in legno del locale soggiorno (PT) che si presenta, nella pavimentazione della camera 3 di piano primo, moderatamente imbarcato.

RUSTICO ACCESSORIO - L'edificio accessorio presenta caratteristiche costruttive semplici e materiali di finitura essenziali, in tutto simili agli immobili rustici e/o agricoli del secolo scorso. Il suo utilizzo in sicurezza passa necessariamente attraverso un intervento di ristrutturazione generale.

EDIFICIO AD UFFICI - Oggetto di interventi edilizi di trasformazione tra il 1986 e il 2002 che ne hanno sancito il passaggio da locale di sgombero a studio professionale, passando attraverso l'uso di laboratorio artigianale e di abitazione, l'edificio appare totalmente ristrutturato, in un più che buono stato manutentivo e ambienti dotati di un livello di finitura di tipo medio. Nel complesso il bene è usufruibile previa un modesto ma necessario intervento di pulizia generale dei locali.

10) Descrizione degli immobili

Pag. 16

11) Superfici nette, lorde e commerciali

Pag. 23

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Edificio abitativo e rustico accessorio	<b>280,21</b>
Edificio uso uffici	<b>75,35</b>
Area cortile - giardino	<b>10,67</b>

12) Valutazione dei beni – Criteri di stima, fonti di informazione e considerazioni

Pag. 25

13) Valutazione dei beni – Unico lotto – Quota di 1/1

Pag. 26

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese  
Euro 257.000,00 – 53.600,00 = **Euro 203.400,00**

14) Allegati

Pag. 28

## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Paolo Angelo Civardi con studio in Pavia Viale Venezia n. 2F iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3069 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 435, è stato nominato, in data 23/08/2017, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in oggetto dall'Ill.mo Signor Giudice Dott. Erminio Rizzi, ha prestato il giuramento di rito, accettando l'incarico e prendendo atto del quesito peritale, in data 09/09/2017.

Successivamente il CTU:

- esegua tutti gli accertamenti indispensabili al corretto inquadramento del bene oggetto di vertenza acquisendo visure catastali, estratto di mappa, copia delle planimetrie catastali ed effettuando le necessarie ispezioni ipotecarie;
- alle ore 09,30 del giorno 24/11/2017, come indicato nella lettera raccomandata trasmessa all'esecutato in data 03/11/2017, iniziava le operazioni peritali presso i beni immobili oggetto di vertenza posti in Dorno (PV) Via Roma n. 63, ma non poteva accedere agli stessi per l'assenza [REDACTED];
- alle ore 09,00 del giorno 13/02/2018, alla presenza del signo [REDACTED] detentore delle chiavi di apertura, procedeva all'accesso dei beni immobili. In tale circostanza provvedeva ad eseguire rilievi fotografici e misurazioni atti ad espletare l'incarico ricevuto; le operazioni venivano momentaneamente sospese alle ore 12,30.
- alle ore 08,30 del giorno 19/04/2018 riprendeva le operazioni peritali procedendo con i rilievi e le misurazioni, chiudendo le operazioni alle ore 11,30; successivamente eseguiva accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dorno per prendere visione e prelevare copia della documentazione tecnica inerente l'immobile oggetto di esecuzione.



**BENI IN DORNO (PV) \_ Via Roma n. 63**

**Descrizione degli immobili oggetto di vendita**

**1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

“La **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** [... ], come sopra rappresentata, difesa e

del quale si fornisce la descrizione che segue:

**DESCRIZIONE DEI BENI DA ASSOGETTARE A PIGNORAMENTO:**

immobile sito in Comune di Dorno (PV), Via Roma n. 63 e censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Dorno, come di seguito indicato:

- foglio 19, mapp. 2259, sub. 4, Via Roma n. 63, Cat. A/7, Cl. 1, vani 10, rendita EURO 377,01;
- foglio 19, mapp. 2259 sub. 6, Via Roma n. 63, Categoria parificata alla A/10, piano T, Ctaeg. A/2, Classe U, vani 3,5, rendita EURO 225,95;”.

**2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

I beni oggetto di vendita si identificano in un complesso immobiliare sito nel Comune di Dorno Via Roma n. 63 costituito da un'area cortilizia comune recintata all'interno della quale trovano posto

- A) un edificio residenziale a tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) con annesso, in corpo staccato, un fabbricato rustico accessorio posto su due livelli (piano terra e primo)
- B) un immobile ad un solo piano fuori terra (piano terra) adibito ad uffici.

**3 – DATI CATASTALI ATTUALI**

Dall'esamina della documentazione catastale acquisita è emersa l'assenza, agli atti, della planimetria catastale individuante il bene esecutato censito alla particella 2259 subalterno 4 e l'errata consistenza della planimetria riferita all'unità immobiliare censita alla particella 2259 subalterno 6, dovuta alla raffigurazione grafica, nella stessa, della corte comune al sub. 4.

Autorizzato dall'Ill.mo Signor Giudice in data 27/12/2017, il sottoscritto CTU ha provveduto a redarre, e presentare telematicamente all'Agenzia delle Entrate \_ Direzione Provinciale di Pavia

Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, due pratiche di aggiornamento degli atti catastali, con procedura Docfa, una per la presentazione di planimetria mancante e l'altra per lo stralcio della corte comune.

I beni oggetto di pignoramento risultano attualmente censiti come segue:

**Catasto Fabbricati**

Comune di Dorno

**A) Abitazione e rustico**

Foglio 19 particella 2259 subalterno 4 categoria A/7 classe 1 vani 10 sup. catastale mq. 288  
rendita euro 377,01 Via Roma n. 63 piano T-1-2

Intestati

**Coerenze abitazione**

A nord\_est beni immobili altre proprietà di cui alla particella 2757 del foglio 19 di Catasto Terreni

A sud\_est cortile e giardino comuni di cui al subalterno 3 (bene comune non censibile) particella 229 del foglio 19 di Catasto Fabbricati

A sud\_ouest bene immobile di altra proprietà di cui alla particella 2157 del foglio 19 di Catasto Terreni

A nord\_ouest bene immobile di altra proprietà di cui alla particella 433 del foglio 19 di Catasto Terreni.

**Coerenze rustico**

A nord\_ouest e nord\_est cortile e giardino comuni di cui al subalterno 3 (bene comune non censibile) particella 229 del foglio 19 di Catasto Fabbricati

A sud\_est e sud\_ouest la Via Roma.

**B) Uffici**

Foglio 19 particella 2259 subalterno 7 categoria A/2 classe u vani 4 sup. catastale mq. 75  
rendita euro 258,23 Via Roma n. 63 piano T

**Coerenze abitazione**

A nord\_est beni immobili altre proprietà di cui alla particella 2757 del foglio 19 di Catasto Terreni

A sud\_est la Via Roma

A sud\_ovest e nord\_ovest cortile e giardino comuni di cui al subalterno 3 (bene comune non censibile) particella 229 del foglio 19 di Catasto Fabbricati.

**4 - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI**

Il beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Dorno (PV) Via Roma n. 63 e sono costituiti da un complesso immobiliare composto da un'area cortilizia comune recintata all'interno della quale trovano posto un edificio residenziale a tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) con annesso, in corpo staccato, un fabbricato rustico accessorio posto su due livelli (piano terra e primo) ed un immobile ad un solo piano fuori terra (piano terra) adibito ad uffici.

**A) Edificio residenziale ed annesso fabbricato rustico**

L'immobile abitativo è formato da un corpo di fabbricato a pianta rettangolare, contiguo ad altri edifici residenziali, e consiste in un'unica unità abitativa di sei locali più servizi così disposti: al piano terra soggiorno, saletta, camera, cucina, dispensa, ripostiglio sottoscala, due disimpegni, bagno e vano scala di collegamento con il piano superiore; al piano primo tre camere, un disimpegno, un bagno e un balcone; nella camera n. 2 è in essere una scala a chiocciola che conduce al piano secondo dove trovano posto un locale di sgombero e un ripostiglio.

Altezza dei locali da piano pavimento ad intradosso solaio:

piano terra	ml. 3,00
piano terra _ saletta, cucina e dispensa	ml. 2,45
piano primo	ml. 2,80
piano primo _ camera 4, bagno e disimpegno	ml. 2,90
piano secondo _ locale di sgombero	ml. 2,30 media
piano secondo _ ripostiglio	ml. 2,00 media

In corpo autonomo rispetto all'edificio abitativo e in adiacenza alla via pubblica, l'accessorio rustico si presenta con uno sviluppo in pianta a forma irregolare, formato da una cantina, un ripostiglio, un w.c. e una piccola rientranza a portico al piano terra e un unico vano aperto a



legnaia al piano primo, senza scala di accesso fissa.

Altezza dei locali da piano pavimento ad intradosso solaio:

piano terra _ cantina	ml. 2,50
piano terra _ ripostiglio, w.c. e portico	ml. 2,40
piano primo	ml. 2,65 media

## B) Immobile ad uffici

L'unità immobiliare ad un solo piano fuori terra (P.T.) adibita ad uso uffici ha anch'essa una forma irregolare, è posta lungo il confine di nord\_est\_sud del lotto di proprietà ed internamente consta di tre locali, un ingresso, un antibagno e un piccolo servizio igienico.

Altezza dei locali da piano pavimento ad intradosso solaio:

piano terra _ ufficio 1	ml. 2,65 media
piano terra _ uffici 2 e 3	ml. 2,75
piano terra _ antibagno e bagno	ml. 2,40

Il sedime comune è destinato in parte a cortile pavimentato e in parte a giardino incolto, è, come detto, delimitato lungo la Via Roma da una recinzione in muratura e allo stesso si accede da un doppio ingresso carraio ed un cancello pedonale.

## 5 – STATO DI POSSESSO

[REDACTED] tano intestati, al Catasto Fabbricati del Comune di Dorno, in capo al signor [REDACTED] **giuridicamente liberi alla vendita** in quanto, all'atto del sopralluogo, i.

## 6 – PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al signo [REDACTED] forza di atto di vendita immobiliare a rogito notaio Roberto Cellina di Milano in data 29/07/2011 n. 40450 di rep.\_n. 8203 di racc., trascritto a Vigevano in data 05/08/2011 reg. gen. 8297 reg. part. 5449.

## 7 – PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

7.1 Precedenti proprietari dal 29\_04\_2009 al 28\_07\_2011

Società



iena

proprietà, in forza di atto notarile a rogito dott. Gianluca Catalano in data 29/04/2009 rep. n. 62569 racc. n. 13702, registrato all'Agenzia delle Entrate di Mortara, sezione di Mede, il 07/05/2009 al n. 1391 Serie 1T, trascritto a Vigevano il 08/05/2009 ai nn. 4914/3055.

7.2 Precedenti proprietari ante ventennio al 28\_04\_2009



in forza di atto di proprietà ante ventennio

**8 – VINCOLI GIURIDICI**

**8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

- 8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: **nessuna**
- 8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: **nessuna**
- 8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge: **nessuna**
- 8.1.4 Servitù: **nessuna**

**8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni contro, interessanti [redacted] eseguito per la quota di 1/1.

8.2.1 Iscrizioni

8.2.1A *Nota del 05/08/2011 Reg. Part. 1544 Reg. Gen. 8298*

- Ipoteca volontaria \_ Concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Atto notarile pubblico a firma notaio Roberto Cellina con sede in Milano
- Repertorio 40451/8204 del 29/07/2011
- Unità negoziale n. 1
- Immobile n. 1
- Comune di Dorno (PV)
- Catasto Fabbricati Foglio 19 Particella 2259 Subalterno 4 A7 Abitazione in villini
- Via Roma n. 63
- Immobile n. 2
- Catasto Fabbricati Foglio 19 Particella 2259 Subalterno 6 A2 Abitazione di tipo civile Consistenza 3,5 vani Via Roma civico n. 63 PT



A favore

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro



### 8.2.2 Trascrizioni Contro

8.2.2A Nota del 27/04/2017 Reg. Part. 2528 Reg. Gen. 3664

Atto esecutivo o cautelare \_ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario \_ Tribunale di Pavia

Repertorio n. 1774 del 21/03/2017

Unità negoziale n. 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Dorno (PV)

Catasto Fabbricati Foglio 19 Particella 2259 Subalterno 4 A7 Abitazione in villini

Consistenza vani 10 Via Roma n. 63

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati Foglio 19 Particella 2259 Subalterno 6 A2 Abitazione di tipo

civile Consistenza 3,5 vani Via Roma civico n. 63 PT

A favore

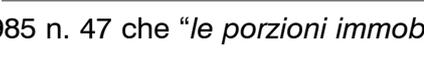
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.



### 8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale

#### 8.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia.

Nell'atto d'acquisto dell'immobile a  Milano in data

29/07/2011, la parte venditrice (sig.  ) dichiara, ai sensi

e per gli effetti della Legge 28/02/1985 n. 47 che *“le porzioni immobiliari in contratto sono state costruite anteriormente al 1° settembre 1967; dichiara inoltre che successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Dorno i seguenti provvedimenti:*

- *Concessione Edilizia in data 22 settembre 1977 pratica n. 2053;*

- *Concessione Edilizia in data 27 aprile 1981 n. 1012 di prot., Pratica Edilizia n. 41/1981;*



- Concessione Edilizia in data 14 gennaio 1986 n. 3;
- Concessione in sanatoria 30 aprile 1990 n. 817 di prot., Pratica n. 217/2853;
- Concessione Edilizia in data 30 aprile 1999 n. 16/99;
- Concessione Edilizia in variante in data 31 maggio 2002 n. 12/02.

Dichiara e garantisce infine la Società Venditrice che non sono state apportate alle unità immobiliari in contratto ulteriori modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi”.

#### **A) Abitazione e rustico**

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Dorno per l'acquisizione delle pratiche edilizie concernenti l'edificio esecutato hanno portato al reperimento delle pratiche edilizie annotate nel rogito d'acquisto e più precisamente:

- Concessione Edilizia per ristrutturazione fabbricato e soprizzo parziale del medesimo, rilasciata dal Sindaco del Comune di Dorno in data 22/09/1977 Pratica n. 2053, intestata alla sig.r [REDACTED]
- Concessione per la edificabilità dei suoli per la sostituzione di due finestre, rilasciata dal Sindaco del Comune di Dorno in 27/04/1981 Pratica Edilizia n. 41/1981, intestata alla sig [REDACTED]

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è **difforme** dagli elaborati depositati presso il Comune di Dorno.

Le principali discrepanze si possono riassumere:

- al piano terra dell'edificio abitativo, nella diversa distribuzione dei locali “cucina\_tinello e dispensa”, nel cambio della tipologia del “locale di sgombero” in “camera”, nella disuguale rappresentazione dei vani finestra della sala
- al piano primo, nella mancata realizzazione del corridoio di disimpegno dalle camere e nella formazione del nuovo balcone
- al secondo piano, in un differente posizionamento dei tavolati

Si segnala inoltre che, a parere dello scrivente, in considerazione dello stato dei luoghi e della vetustà del bene nel suo complesso, nell'elaborato grafico di progetto della pratica comunale n. 2053/77 l'immobile accessorio non è stato correttamente rappresentato visto che mancano sia la pianta del locale “ripostiglio 2” sia la soprastante parte di legnaia.

La modifica dei prospetti (il nuovo balcone e il diverso posizionamento di alcune



finestre) impongono, per la regolarizzazione di tutte le difformità rilevate, la redazione e il deposito, presso l'Amministrazione Comunale, di un Permesso di Costruire in Sanatoria il cui costo, comprensivo della sanzione pecuniaria per la sanatoria, dei diritti comunali e per le spese tecniche, si quantifica forfettariamente in euro **2.000,00** oltre IVA e accessori (si specifica che per la sanzione amministrativa è stato considerato il valore minimo della sanzione stessa pari ad euro 516,00).

### B) Edificio ad uffici

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Dorno per l'acquisizione delle pratiche edilizie concernenti l'edificio esecutato hanno portato al reperimento delle pratiche edilizie annotate nel rogito d'acquisto e più precisamente:

- Concessione Edilizia per trasformazione di box esistente in locale ad uso deposito artigianale, rilasciata dal Comune di Dorno in data 14/01/1986 Pratica n. 3, intestata alla sig.r [REDACTED]
- Concessione Edilizia [REDACTED] estinazione d'uso da laboratorio artigianale a residenza, rilasciata dal Sindaco del Comune di Dorno in [REDACTED] /04/1999 Pratica Edilizia n. 16/1999, intestata alla sig [REDACTED]  
[REDACTED] ncessione Edilizia di variante alla C.E. 16/1999 (cambio di destinazione d'uso da residenza a uffici con opere interne), rilasciata dal Comune di Dorno in data 31/05/2002 Pratica Edilizia n. 12/2002, intestata alla si [REDACTED]

Non è stata reperita la Concessione in sanatoria 30 aprile 1990 n. 817 di prot., Pratica n. 217/2853.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è **difforme** dagli elaborati grafici depositati.

In primis, si evidenzia una diversa distribuzione interna degli ambienti, con la formazione di tre distinti vani ad uso ufficio e la creazione di una bussola d'ingresso; comparando poi l'ultima tavola grafica licenziata (n. 4 della P.E. 12/2002) con la messa in carta delle misurazioni effettuate in loco è emerso che i locali antibagno e bagno, autorizzati con la predetta pratica comunale, non sono stati ricavati all'interno del corpo di fabbrica in essere ma ampliando lo stesso sul cortile comune, in direzione dell'edificio principale.

L'intervento edilizio risulta quindi abusivo e sussiste la necessità di legittimarlo con

un permesso in sanatoria, dopo averne verificato la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia all'attualità e versando una sanzione pecuniaria, da stabilirsi a cura del responsabile del procedimento, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente all'ampliamento (non superiore a euro 5.164,00 e non inferiore a euro 516,00).

Allo stato attuale lo scrivente CTU non è in grado di stabilire la data certa della realizzazione dell'abuso e appare quindi impossibile verificarne la regolarità urbanistico\_edilizia e quantificarne, anche solo di massima, l'ammontare dell'eventuale sanzione. Di conseguenza viene presa in considerazione la necessità della rimessa in pristino dei luoghi prevedendo la demolizione (vuoto per pieno) del bagno e dell'antibagno e la loro ricostruzione all'interno dei locali ad ufficio nel rispetto dei requisiti minimi di svolgimento delle attività lavorative previsti dal vigente Regolamento di Igiene, così come già previsto nella P.E. 12/2002.

La spesa per le suddette opere, quantificata forfettariamente, ammonta ad **euro 10.000,00** (oltre IVA e accessori) alla quale occorre sommare il costo di massima di **euro 1.600,00** (oltre IVA e accessori) per la progettazione e direzione lavori del Permesso di Costruire di autorizzazione dei predetti interventi.

### 8.3.2 Accertamento conformità catastale.

#### A) Abitazione e rustico (particella 2259 sub. 4)

La planimetria catastale dell'unità immobiliare corrisponde allo stato di fatto del bene ma solo parzialmente all'elaborato grafico progettuale depositato; con l'approvazione della pratica comunale in sanatoria la conformità catastale sarà verificata senza la necessità dell'aggiornamento.

#### B) Edificio ad uffici (particella 2259 sub. 7)

La planimetria catastale dell'unità immobiliare corrisponde allo stato di fatto del bene ma solo parzialmente all'elaborato grafico progettuale depositato.

Acquisita l'autorizzazione comunale per la regolarizzazione delle discrepanze edilizio\_urbanistiche, compiute le opere edilizie di messa in pristino e ricostruzione del servizio igienico, occorre redarre e depositare, presso l'Agenzia delle Entrate, un tipo mappale di correzione della sagoma dell'edificio nella mappa catastale (C.T.) e una pratica di variazione catastale con procedura Docfa (C.F.), ad un costo quantificabile in euro **1.500,00** (oltre IVA e accessori).



**9 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE****EDIFICIO ABITATIVO**

L'immobile, ristrutturato e sovralzato verso la fine degli anni '80, si presenta in uno stato manutentivo tra il mediocre (dispensa e cucina al piano terra, camera 3 al piano primo) e il sufficiente, con ambienti dotati, in generale, di un livello di finitura medio/popolare ante anni '60 o, nel caso dei locali accessori di piano secondo, al rustico e nel complesso necessita di opere manutentive di miglioramento/adequamento. In particolare occorre valutare la necessità di una totale revisione degli impianti tecnologici, l'ammodernamento dei servizi igienici e il completamento degli impianti e delle finiture dei locali di piano secondo. Si segnala, infine, la necessità di una verifica strutturale del solaio in legno del locale soggiorno (PT) che si presenta, nella pavimentazione della camera 3 di piano primo, moderatamente imbarcato.

**RUSTICO ACCESSORIO**

L'edificio accessorio presenta caratteristiche costruttive semplici e materiali di finitura essenziali, in tutto simili agli immobili rustici e/o agricoli del secolo scorso. Il suo utilizzo in sicurezza passa necessariamente attraverso un intervento di ristrutturazione generale.

**EDIFICIO AD UFFICI**

Oggetto di interventi edilizi di trasformazione tra il 1986 e il 2002 che ne hanno sancito il passaggio da locale di sgombero a studio professionale, passando attraverso l'uso di laboratorio artigianale e di abitazione, l'edificio appare totalmente ristrutturato, in buono stato manutentivo e ambienti dotati di un livello di finitura di tipo medio. Nel complesso il bene è usufruibile previa un modesto ma necessario intervento di pulizia generale dei locali e una revisione ordinaria degli impianti tecnologici.

Il complesso immobiliare è posto in centro paese (a circa 400 ml. dalla piazza centrale) e si affaccia lungo la Via Roma, una delle arterie principali del comune, a discreto traffico veicolare e una buona possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

Situato territorialmente nella zona centrale della provincia di Pavia, il comune di Dorno ha una superficie territoriale di 30,61 kmq, conta 4.680 abitanti circa, ospita tutti i servizi primari (farmacie, banche, ufficio postale, scuole infanzia, primaria e secondaria di primo grado, biblioteca, casa di riposo, ecc...) ed è collegato ai principali centri urbani e al capoluogo di provincia Pavia (23 km), per mezzo di rete di strade provinciali e statali; il casello autostradale di Gropello Cairoli (A7 Milano Genova) e la stazione ferroviaria (fermata Trenitalia sulla linea



Vercelli\_Pavia) distano circa 5 km dal centro paese. Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico Dorno è servito da corse giornaliere di autobus sulle linee direzione Pavia e Milano (STAV).

## PRESTAZIONE ENERGETICA

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

## 10 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Dorno (PV) Via Roma n. 63 e sono costituiti da un complesso immobiliare composto da un'area cortilizia comune recintata all'interno della quale trovano posto un edificio residenziale a tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) con annesso, in corpo staccato, un fabbricato rustico accessorio posto su due livelli (piano terra e primo) ed un immobile ad un solo piano fuori terra (piano terra) adibito ad uffici.

### A) Edificio residenziale ed annesso fabbricato rustico

L'immobile abitativo è formato da un corpo di fabbricato a pianta rettangolare, contiguo ad altri edifici residenziali, e consiste in un'unica unità abitativa di sei locali più servizi così disposti: al piano terra soggiorno, saletta, camera, cucina, dispensa, ripostiglio sottoscala, due disimpegni, bagno e vano scala di collegamento con il piano superiore; al piano primo tre camere, un disimpegno, un bagno e un balcone; nella camera n. 2 è in essere una scala a chiocciola che conduce al piano secondo dove trovano posto un locale di sgombero e un ripostiglio.

Altezza dei locali da piano pavimento ad intradosso solaio:

piano terra	ml. 3,00
piano terra _ saletta, cucina e dispensa	ml. 2,45
piano primo	ml. 2,80
piano primo _ camera 4, bagno e disimpegno	ml. 2,90
piano secondo _ locale di sgombero	ml. 2,30 media
piano secondo _ ripostiglio	ml. 2,00 media

In corpo autonomo rispetto all'edificio abitativo e in adiacenza alla via pubblica, l'accessorio rustico si presenta con uno sviluppo in pianta a forma irregolare, formato da una cantina, un ripostiglio, un w.c. e una piccola rientranza a portico al piano terra e un unico vano aperto a loggia al piano primo, senza scala di accesso fissa.

Altezza dei locali da piano pavimento ad intradosso solaio:

piano terra _ cantina	ml. 2,50
piano terra _ ripostiglio, w.c. e portico	ml. 2,40
piano primo	ml. 2,65 media

#### B) Immobile ad uffici

L'unità immobiliare ad un solo piano fuori terra (P.T.) adibita ad uso uffici ha anch'essa una forma irregolare, è posta lungo il confine di nord\_est\_sud del lotto di proprietà ed internamente consta di tre locali, un ingresso, un antibagno e un piccolo servizio igienico.

Altezza dei locali da piano pavimento ad intradosso solaio:

piano terra _ ufficio 1	ml. 2,65 media
piano terra _ uffici 2 e 3	ml. 2,75
piano terra _ antibagno e bagno	ml. 2,40

Il sedime comune è destinato in parte a cortile pavimentato e in parte a giardino incolto, è, come detto, delimitato lungo la Via Roma da una recinzione in muratura e allo stesso si accede da un doppio ingresso carraio ed un cancello pedonale.

### CARATTERISTICHE EDILIZIE

#### STRUTTURA E FINITURE ESTERNE EDIFICI

##### **EDIFICIO ABITATIVO**

Fondazioni: Non visibili.

Strutture portanti verticali: In muratura di mattoni in laterizio, solai parte in laterocemento, parte in legno e parte in putrelle e voltini in laterizio.

Tetto: A due falde inclinate con manto di copertura in tegole a canale di laterizio (coppi), gronde piane in cemento tinteggiato, canali di gronda e scossaline in lamiera, pluviali in acciaio e lamiera.

Facciate esterne: Intonaco civile tinteggiato.

##### **RUSTICO ACCESSORIO**

Muratura portante in mattoni pieni in laterizio intonacati, solaio interpiano in laterocemento

intonacato e tinteggiato, struttura tetto fatiscente in travi, travetti e listelli in legno, manto di copertura parte in tegole piane di laterizio (marsigliesi) e parte in tegole a canale (coppi), canali di gronda in lamiera, pluviale in pvc.

### **EDIFICIO USO UFFICI**

Fondazioni: Non visibili.

Strutture portanti verticali: In muratura di mattoni in laterizio, solai in laterocemento.

Tetto: Parte a due falde e parte a tre falde inclinate con manto di copertura in tegole a canale di laterizio (coppi), gronde piane in cemento tinteggiato, canali di gronda, scossaline e pluviali in lamiera d'acciaio.

Tetto di copertura dei locali bagno e antibagno del tipo piano costituito da soletta in laterocemento e sovrastante guaina impermeabilizzante.

Facciate esterne: Intonaco civile tinteggiato, zoccolatura in intonaco strollato tinteggiato grigio.

### **AREA ESTERNA**

Pavimentazione passaggi carrai e pedonali in battuto di cemento e, limitatamente all'area posta tra l'edificio principale e l'edificio ad uffici, in piastrelloni per esterni; recinzione costituita da pilastri in cemento intervallati da tratti di muratura di mattoni pieni (h. ml. 2,10), il tutto intonacato e tinteggiato, soprastanti copertine in cemento prefabbricato e zoccolatura in intonaco strollato (h. cm. 80). Cancelli carraio e pedonale a doppia anta in ferro battuto e verniciato prospiciente la Via Roma (larghezza ml. 2,50), cancelli carraio sempre a doppia anta in ferro battuto e verniciato, lato piazza (larghezza ml. 3,50).

Sedime di terreno a giardino pianumato e a verde incolto.

### **FINITURE INTERNE EDIFICIO ABITATIVO**

#### **PIANO TERRA**

Ingresso: Pavimentazione in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 10 posate a correre, pareti intonacate al civile e tinteggiate bianche, zoccolino in legno altezza cm. 8, soglia di porta in lastra di marmo. Porta di primo ingresso a doppia anta in ferro e specchiatura con vetro singolo stampato.

Soggiorno: Pavimentazione in piastrelle di cemento e graniglia delle dimensioni di cm. 25 x 25 posa normale, pareti intonacate al civile e tinteggiate bianche, soffitto in legno a vista composto da trave centrale, travetti e assito, portine

interne ad un'anta in legno naturale verniciato bianco parte cieche e parte con specchiatura e vetro singolo stampato, complete di serratura e maniglia, serramento di finestra sulla facciata principale in legno naturale verniciato vecchia fattura, completo di vetro singolo, tende veneziane esterne e zanzariere, serramenti di finestre sulla facciata posteriore in legno naturale verniciato, complete di vetrocamera e tende veneziane esterne. Controdavanzali in lastre di marmo beige.

Saletta:

Pavimentazione in piastrelle di cemento e graniglia delle dimensioni di cm. 25 x 25 posa normale, pareti intonacate al civile e tinteggiate bianche, soffitto a volte in putrelle di ferro e tavelloni di cotto intonacato e tinteggiato, portina interna ad un'anta in legno naturale verniciato bianco con specchiatura e vetro singolo stampato, completa di serratura e maniglia, serramento di finestra in legno naturale verniciato vecchia fattura, completo di vetro singolo, tapparelle esterne in pvc e cassonetto interno in legno.

Cucina:

Pavimentazione in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20 posa normale, pareti intonacate al civile e tinteggiate bianche, soffitto a volte in putrelle di ferro e tavelloni di cotto intonacato e tinteggiato, serramenti di finestre in ferro verniciato e vetro singolo. Due pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20 per un'altezza di ml. 1,50. Locale privo di riscaldamento.

Dispensa:

Pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate al rustico e tinteggiate, soffitto a volte in putrelle di ferro e tavelloni di cotto intonacato e tinteggiato, serramento di portafinestra in legno naturale verniciato vecchia fattura, completo di vetro singolo e portone esterno in legno. Una parete rivestita in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20 per un'altezza di ml. 1,50. Locale privo di riscaldamento.

Camera 1,

disimpegno 1 e 2

bagno:

Pavimentazione in piastrelle di ceramica colore verde delle dimensioni di cm. 20 x 20 posa normale, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati bianchi, portine interne ad un'anta in legno naturale verniciato bianco con specchiatura e vetro singolo stampato, complete di serratura e maniglia, zoccolino in legno altezza cm. 8, serramenti di finestra sulla facciata



principale in legno naturale verniciato, completo di vetrocamera (camera 3), serramenti di finestre sulla facciata posteriore in legno naturale verniciato vecchia fattura, completo di vetro singolo (disimpegno 2) e in ferro verniciato e vetro singolo (bagno). Servizio igienico piastrellato sulle quattro pareti con piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm. 15 x 15, posa a correre, fino ad un'altezza di ml. 1,50.

## PIANO PRIMO

### Scala:

Alzate e pedate rivestite in lastre di marmo grigio, pavimentazione pianerottoli in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 10, pareti intonacate al civile e tinteggiate bianche, zoccolino verniciato, corrimano in legno.

### Camera 2:

Pavimentazione in piastrelle di cotto fugate delle dimensioni di cm. 30 x 30 posa normale, zoccolino in legno altezza cm. 8, pareti rivestite con carta da parati, soffitto intonacato a gesso con modanature, portina d'ingresso ad un'anta in legno naturale verniciato cieca, serramenti di finestra in legno naturale verniciato vecchia fattura, completi di vetrocamera, cassonetto interno in legno verniciato, tapparelle esterne in pvc e zanzariere. Controdavanzali in legno, davanzali in cemento. Scala di accesso al piano secondo a pianta circolare del tipo a chiocciola in ferro verniciato.

### Camera 3:

Pavimentazione in piastrelle di cotto delle dimensioni di cm. 45 x 22 posate a spina di pesce e parzialmente avallate, pareti ammalorate intonacate al civile e tinteggiate, controsoffittatura in lastre di cartongesso, serramenti di finestra in legno naturale verniciato vecchia fattura, completi di vetro singolo, davanzali in cemento.

### Antibagno e

### bagno:

Pavimentazione in piastrelle di cemento e graniglia nere delle dimensioni di cm. 25 x 25, pareti e soffitti, ove non rivestiti, intonacati al civile e tinteggiati, rivestimento pareti bagno in piastrelle di ceramica dura delle dimensioni di cm. 7,5 x 15 fino ad un'altezza di ml. 1,50, portine interne ad un'anta in legno naturale verniciato con specchiatura e vetro singolo stampato, serramento di finestra in legno naturale verniciato vecchia fattura, completo di vetro singolo, cassonetto interno in legno verniciato, tapparella esterna in legno.



Camera 4:

Pavimentazione in piastrelle di cemento e graniglia beige delle dimensioni di cm. 30 x 30, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, portina d'ingresso ad un'anta in legno naturale verniciato con specchiatura e vetro singolo stampato, serramento di portafinestra in legno naturale verniciato vecchia fattura, completo di vetro singolo, cassonetto interno in legno verniciato, tapparella esterna in legno.

Balcone:

Soletta a sbalzo in cemento armato, pavimentazione in battuto di cemento parapetto in ringhiera di ferro verniciata a disegno semplice.

PIANO SECONDO

Locale di

Sgombero e

Ripostiglio 3:

Locali al rustico, privi di pavimentazione e con impianti parzialmente eseguiti, pareti e soffitti intonacati, serramenti di finestre in legno naturale verniciato, completi di vetri singoli.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico:

Impianto non visibile probabilmente del tipo sottotraccia con cavi elettrici in tubi di PVC, apparecchi di comando da incasso, interruttori, prese elettriche in pvc, placche in alluminio ditta BTicino.

Nella camera 3 l'impianto elettrico è esterno con vecchie piattine e interruttori in pvc.

Conformità non verificata.

Impianto funzionante, stato di manutenzione mediocre.

Impianto idrosanitario:

Impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato Mannesmann con allacciamento alla rete idrica comunale.

Conformità non verificata.

Impianto funzionante.

Apparecchi idrosanitari:

Sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari completi di reti di distribuzione, rubinetterie e scarichi:

BAGNO PT, in ceramica dura color crema (Ditta Ideal Standard), lavabo a colonna, vaso a sedile, bidet e piatto doccia bianco

BAGNO P1°, in ceramica dura bianca, lavabo a colonna, vaso a sedile, bidet e doccia rivestita in piastrelle. Il locale è dotato di



uno scaldacqua elettrico ad accumulo (ditta Termofap).

Impianto di

riscaldamento:

Impianto del tipo autonomo a gas metano con caldaia tradizionale murale posizionata nel locale cucina (Ditta Ferroli) e corpi scaldanti (radiatori) in alluminio.

Conformità non verificata.

Funzionalità dell'impianto non verificata, stato di manutenzione mediocre.

L'immobile è dotato di impianto citofonico (Ditta Terraneo).

FINITURE INTERNE EDIFICIO RUSTICO ACCESSORIO

Piano Terra

Pavimento in piastrelle vecchia fattura, pareti e soffitti intonacati al rustico e tinteggiati. Serramenti esterni di finestra, vetrina e porte d'ingresso in ferro in legno verniciato (vecchia fattura) e specchiatura, con vetri singoli.

Impianto elettrico parte sottaccia e parte esterno.

Piano Primo

Pavimento in assito di legno, pilastature e murature di tamponamento in mattoni faccia a vista, soffitto in legno a vista, in pendenza, ammalorato.

FINITURE INTERNE EDIFICIO USO UFFICIO

Pavimenti:

Tutti i locali, ad esclusione del bagno e dell'antibagno, sono pavimentati in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 60 x 30 posate a correre. Bagno e antibagno sono pavimentati in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20, posa diagonale.

Intonaci:

Tutti i locali, ad esclusione dell'ufficio 3 e dei locali ove non rivestiti, hanno pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati. Il locale ufficio 3 ha pareti rivestite con carta da parati e soffitto finito a gesso.

Rivestimenti:

Il bagno e l'antibagno hanno pareti rivestite in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20 fino ad un'altezza di ml. 1,85.

Zoccolino:

in legno altezza cm. 8.

Infissi interni:

Portine interne ad un'anta in legno naturale verniciato cieche, complete di serrature e maniglie in ottone.

Infissi esterni:

I serramenti di finestre sono in legno naturale verniciato completi di

doppivetri performanti e maniglie di chiusura, persiane esterne in legno e zanzariere. La porta di primo ingresso è in legno naturale cieca a due ante con modanature sulla faccia esterna, completa di maniglia e serratura in ottone.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto non visibile probabilmente del tipo sottotraccia con cavi elettrici in tubi di PVC, apparecchi di comando da incasso, interruttori e prese elettriche in pvc, placche in alluminio (ditta BTicino), quadro elettrico (ditta Gewiss) completo di interruttori differenziali posto nel locale ufficio 1.  
Tensione 220V. Conformità non verificata.  
Impianto funzionante, stato di manutenzione discreto.

Impianto idrosanitario: Impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato Mannesmann con allacciamento alla rete idrica comunale.  
Conformità non verificata.  
Impianto funzionante.

Apparecchi idrosanitari: Nel servizio igienico sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica bianca completi di reti di distribuzione, miscelatori (modello Ideal Standard): lavabo a colonna, vaso a sedile e bidet.

Impianto di riscaldamento: Impianto combinato (produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento) del tipo autonomo a gas metano con caldaia tradizionale murale (ditta Vailant) posizionata nell'antibagno, corpi scaldanti (radiatori) parte in ghisa e parte in alluminio.  
Cronotermostato ambiente (ditta BPT)  
Conformità non verificata.  
Funzionalità dell'impianto non verificabile, stato di manutenzione buono.

**11 – SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI**

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 e dal 30% al 50% della superficie delle terrazze.

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti

Destinazione	Piano	Sup. netta pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. Riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>ABITAZIONE</b>							
Ingresso	PT	2,49	4,97	100%	4,97	Sud-est	Sufficiente
Soggiorno	PT	33,06	40,79	100%	40,79	Sud-est Nord-ovest	Sufficiente
Saletta	PT	12,53	15,36	100%	15,36	Sud-est	Sufficiente
Cucina	PT	12,37	16,49	100%	16,49	Nord-ovest	Mediocre
Dispensa	PT	7,33	9,65	100%	9,65	Sud-est	Mediocre
Disimpegno 1	PT	1,51	2,37	100%	2,37	Cieco	Sufficiente
Ripostiglio 1	PT	1,77	2,51	100%	2,51	Cieco	Sufficiente
Disimpegno 2	PT	2,14	3,10	100%	3,10	Nord-ovest	Sufficiente
Bagno	PT	4,71	7,45	100%	7,45	Nord-ovest	Sufficiente
Camera 1	PT	18,88	23,84	100%	23,84	Sud-est	Sufficiente
Scala	P1°	/	5,54	100%	5,54	Cieco	Sufficiente
Camera 2	P1°	26,75	36,79	100%	36,79	Sud-est	Sufficiente
Camera 3	P1°	32,77	41,17	100%	41,17	Nord-ovest Sud-est	Mediocre
Disimpegno 3	P1°	2,01	4,32	100%	4,32	Cieco	Sufficiente
Bagno	P1°	7,47	9,53	100%	9,53	Sud-est	Sufficiente
Camera 4	P1°	22,11	27,27	100%	27,27	Sud-est	Sufficiente
Balcone	P1°	/	6,10	50%	3,05	Sud-est	Mediocre
Locale di sgombero	P2°	27,90	37,14	30%	11,14	Sud-est	Sufficiente
Ripostiglio 3	P2°	4,58	6,75	30%	2,02	Nord-ovest	Sufficiente
<b>ACCESSORIO RUSTICO</b>							
Ripostiglio 2	PT	5,76	8,18	25%	2,04	Nord-ovest	Mediocre
Cantina	PT	11,45	15,17	25%	3,79	Sud	Mediocre
Portico	PT	1,01	1,17	25%	0,29	Nord	Mediocre
W.c.	PT	0,65	1,21	25%	0,30	Nord	Scarso
Legnaia	P1°	23,09	25,74	25%	6,43	Nord nord-ovest	Mediocre

Destinazione	Piano	Sup. netta pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. Riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni
UFFICI							
Ingresso	PT	1,19	2,13	100%	2,13	Sud-ovest	Buono
Ufficio 1	PT	26,13	31,78	100%	31,78	Sud-ovest	Buono
Ufficio 2	PT	12,59	14,48	100%	14,48	Sud-ovest	Buono
Ufficio 3	PT	16,72	20,09	100%	20,09	Sud-ovest sud	Buono
Antibagno	PT	1,98	3,21	100%	3,21	Cieco	Buono
Bagno	PT	2,35	3,66	100%	3,66	Sud-ovest	Buono
AREE							
Cortile-giardino (sup. catastale)	PT	/	346,70	3%	10,40		Mediocre

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta Pavimento (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)	
Abitazione	PT	96,79	126,53	126,53	
Abitazione	P1°	91,11	124,62	124,62	
Abitazione	P2°	32,48	43,89	13,16	
Balcone	P1°	/	6,10	3,05	
		<b>220,38</b>	<b>301,14</b>	<b>267,36</b>	<b>267,36</b>
Accessorio rustico	PT-1°	<b>41,96</b>	<b>51,47</b>	<b>12,85</b>	<b>12,85</b>
				<b>Totale</b>	<b>280,21</b>
Uffici	PT	<b>60,96</b>	<b>75,35</b>	<b>75,35</b>	<b>75,35</b>
Cortile – giardino	PT	/	<b>346,70</b>	<b>10,40</b>	<b>10,40</b>

## 12 – VALUTAZIONE DEI BENI – CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in un **unico lotto**.

### criterio di stima

Sintetica comparata 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 fabbricato, dell'esistenza nella 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

Ufficio del Territorio Agenzia di Pavia (Banca dati delle quotazioni immobiliari), Borsino immobiliare (Scenario immobiliare Pavese 2015 F.I.M.A.A. Pavia), Agenzie Immobiliari e

operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### **Considerazioni**

#### **EDIFICIO USO ABITATIVO E RUSTICO ACCESSORIO**

Il valore minimo OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferito alla tipologia "Abitazioni civili" aventi uno stato conservativo "ottimo", è pari a 950,00 euro/mq. mentre il valore minimo OMI riferito ad abitazioni con uno stato conservativo "normale" è pari a 830,00 euro/mq.; i valori esposti dal Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Pavia per appartamenti/ville/villettae nuovi/ristrutturati (uniformemente su tutto il territorio comunale) si attestano tra un minimo di 700,00 euro/mq. e un massimo di 1.000,00 euro/mq..

Infine, gli annunci di vendita immobiliari pubblicati sui siti specializzati propongono, per tipologie abitative simili al bene in valutazione, prezzi che variano, in funzione della manutenzione e dell'epoca di costruzione dell'immobile, da un minimo di 390,00 euro/mq. ad un massimo di oltre 1.050,00 euro/mq..

L'immobile esecutato risulta essere stato oggetto di intervento di ristrutturazione/sovralzo autorizzato nel 1977, ha una qualità degli ambienti del tipo medio/popolare e uno stato manutentivo mediamente sufficiente. Applicando al valore minimo OMI a nuovo un coefficiente di differenziazione dello 0,68 lo stesso si riduce a 650,00 euro/mq. che si ritiene il più congruo per la valutazione finale del bene, in linea con i valori desumibili dai siti immobiliari e in media tra il valore immobiliare minimo "a nuovo" e il massimo "usato medio" esposti dal Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Pavia.

#### **EDIFICIO USO UFFICI**

Il valore minimo OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferito alla tipologia "Uffici" aventi uno stato conservativo "normale", più presenti nella zona, è pari a 880,00 euro/mq..

Visto l'epoca di ristrutturazione dell'immobile esecutato, la qualità media degli ambienti e il suo buono stato manutentivo, si ritiene congruo attuare un lieve incremento al valore minimo OMI e applicare all'unità immobiliare un prezzo di 900,00 euro/mq. per la valutazione finale.

### **13 – VALUTAZIONE DEI BENI – QUOTA ESECUTATA 1/1 – UNICO LOTTO**

#### **UNICO LOTTO**

Quota di 1/1 di complesso immobiliare costituito da edificio residenziale a tre piani fuori terra, un fabbricato rustico accessorio posto su due livelli, un immobile adibito ad uffici e circostante area cortilizia comune

Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero	Valore di diritto	Quota proprietà
Edificio abitativo e rustico accessorio Fg. 19 part. 2259 sub. 4	mq. 280,21	euro 182.000,00	euro 182.000,00	1/1
Edificio uso uffici Fg. 19 part. 2259 sub. 7	mq. 75,35	euro 68.000,00	euro 68.000,00	1/1
Area cortile - giardino	mq. 10,40	euro 7.000,00	euro 7.000,00	1/1
<b>Totale</b>		<b>euro 257.000,00</b>		

#### Adeguamenti e correzioni di stima

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	<b>euro 38.500,00</b>
Oneri e sanzioni pecuniarie amministrative per sanatoria urbanistico_edilizia	<b>euro 516,00</b>
Spese relative a lavori di rimessa in pristino e/o adeguamento igienico_sanitario	<b>euro 10.000,00</b>
Decurtazioni per lo stato di possesso	<b>nessuna</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	<b>nessuna</b>
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	<b>nessuna</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	<b>nessuna</b>
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolazione catastale	<b>euro 1.500,00</b>
Spese tecniche di regolazione urbanistica_edilizia	<b>euro 3.084,00</b>
Spese condominiali scadute e non pagate	<b>nessuna</b>

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

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

Euro 257.000,00 – 53.600,00 = **Euro 203.400,00**

diconsi euro **Duecentotremilaquattrocento/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 9 maggio 2018

L'Ausiliario del Giudice  
Geom. Paolo Angelo Civardi



Allegati: Documentazione catastale ante aggiornamento (visura per soggetto, planimetria catastale sub. 6, elaborato planimetrico ed elenco subalterni) \_ Agenzia del Territorio \_

Ufficio Provinciale di Pavia

Estratto di mappa di Catasto Terreni \_ Agenzia del Territorio \_ Ufficio Provinciale di Pavia

Pratiche di aggiornamento catastale (Docfa) \_ Agenzia del Territorio \_ Ufficio Provinciale di Pavia \_ Catasto Fabbricati

Visura per soggetto e visure storiche aggiornate \_ Agenzia del Territorio \_ Ufficio Provinciale di Pavia

Ispezioni ipotecarie \_ Agenzia del Territorio \_ Ufficio Provinciale di Pavia \_ Servizio Pubblicità Immobiliare di Vigevano

Copia atto di acquisto a rogito notaio Roberto Cellina nn. 40450/8203 di rep.

Copie pratiche edilizie acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comune di Dorno

Documentazione fotografica

Planimetria dei beni

Valori quotazioni immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DOTT. ERMINIO RIZZI

C.T.U. GEOM. PAOLO ANGELO CIVARDI

