



TRIBUNALE DI PAVIA



Esecuzione Immobiliare n° 44/2024 R.G.E.



**XXXXXX YYYYYYY e XXXXXX WWWWWW
contro
XXXXXX XXXXXXXXX**



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa CLARIS APPIANI



RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.



Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta*



Beni in SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV)

Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa

0. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale al momento dell'acquisto: Celibe.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Vigevano in data 25.01.2024 ai n.ri 641/504.

Stato di possesso del bene: Al momento del sopralluogo in data 04.06.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava, per la parte abitativa a PT, occupato dal Sig. XXXXXX XXXXXXXX e, per i capannoni e tettoie, occupato, come da verbale di sopralluogo, dalle attrezzature della ditta Impresa Edile XXXXXX XXXXXXXX. Gli immobili, salvo l'abitazione a PT, sono apparsi in modeste condizioni di manutenzione e conservazione. L'abitazione era in condizioni accettabili.

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 129.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 19.000,00
- Altre riduzioni	€ 30.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	€ 80.000,00

- Criticità varie:

- Necessità di adeguamenti edilizi con demolizioni e pratiche a sanatoria e presentazione nuove planimetrie catastali (si veda nel dettaglio lo specifico punto).

Beni in SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV)

Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Compendio immobiliare semi-indipendente, ad uso in parte residenziale e in parte a capannone e depositi, posto a piano terra, primo e secondo (quota di proprietà di 1/1) con cortile pertinenziale, sito in Comune di Sannazzaro de' Burgondi (PV), Via Fornace San Giuseppe.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra:
 - capannone con locali ad uso uffici, magazzino, depositi e centrale termica;
 - appartamento con soggiorno – cucina, disimpegno, studio, bagno, camera e portico;
 - tettoia, box e ripostigli;
- ▲ piano primo: soppalco all'interno del capannone;
- ▲ piano secondo: locale sottotetto all'interno del capannone, sottotetti e terrazzo soprastanti l'abitazione e il capannone.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Sannazzaro de' Burgondi (PV):

- ▲ Foglio 7, mappale 624 sub 2, categoria: D/7, Via Fornace San Giuseppe, piano: T – 1 – 2, rendita: € 2.006,76.
- ▲ Foglio 7, mappale 624 sub 3, categoria: A/3, classe 2, vani 4, SC Tot mq 132, escluse aree scoperte mq 121, Via Fornace San Giuseppe, piano: T - 2, rendita: € 132,21.
- ▲ Foglio 7, mappale 624 sub 5, categoria: C/7, classe U, mq 116, SC Tot mq 123, Via Fornace San Giuseppe, piano: T, rendita: € 37,14.
- ▲ Foglio 7, mappale 624 sub 7, categoria C/6, classe 2, mq 46, SC Tot mq 55, Via Fornace San Giuseppe n° 1, piano: T, rendita: € 61,77.

Intestati a:

▲ XXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXX,
Proprietà per 1/1.

Il Bene comune non censibile risulta così identificato: Foglio 7, mappale 624 sub 8, categoria:
B.C.N.C., Via Fornace San Giuseppe n° 1, piano: T,

Coerenze in corpo della particella 624, secondo mappa C.T.: Nord: mappali 96, Ovest: mappali
96 e 268, Sud: mappale 218, Est: mappali 584.

Il mappale 624 ingloba in parte il mappale 625, di proprietà di terzi.

Il bene, con riferimento ai Mappali 624 sub 2, sub 3 e sub 5 è pervenuto al Sig. XXXXXX
XXXXXXX a seguito di atto di compravendita Notaio Gianluca Catalano di Mede n°
74073/21850 di rep. del 16.03.2018. Il Sig. XXXXXX acquistava la nuda proprietà degli
immobili dal padre Sig. XXXXXX Zzzzzzzz che si riservava l'usufrutto generale vitalizio e, al
momento dell'atto, dichiarava di essere di stato civile "Celibe". Successivamente, al decesso
del Sig. XXXXXX Zzzzzzzz, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà. Quanto al Mappale
624 sub 7, lo stesso risulta di proprietà del Sig. XXXXXX XXXXXXXXX, quale unità afferente
edificata su area di corte.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un compendio immobiliare semi indipendente con più immobili posti a piano terra,
primo e secondo con cortile in comproprietà, sito in Sannazzaro de' Burgondi (PV), Via
Fornace San Giuseppe.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra:
 - capannone con locali ad uso uffici, magazzino, depositi e centrale termica;
 - appartamento con soggiorno – cucina, disimpegno, studio, bagno, camera e portico;

- tettoia, box e ripostigli;
- ▲ piano primo: soppalco all'interno del capannone;
- ▲ piano secondo: locale sottotetto all'interno del capannone, sottotetti e terrazzo soprastanti l'abitazione.

Si segnala come a P1° sia presente un'altra abitazione censita come Mappale 624/4 – 625, di proprietà di terzi. A tale mappale, in base al Certificato Notarile, non competerebbero quote del Mappale 624/8 BCNC, indicato nel Certificato comune solo ai Mappali 624/2, 624/3, 624/5 e 624/7. Da segnalare però come il confine tra i mappale 625 (già citato) e il Mappale 624 non sia determinato da recinzioni od altro. Pur in presenza di un accesso diretto da strada al mappale 625 e quindi di una scala che collega il mappale 625 al mappale 624/4 posto a P1°, ed escluso dalla procedura, nei fatti vi è promiscuità sulle parti comuni (cortile e vano scala), in assenza di divisioni fisiche. Lo scrivente formula pertanto specifiche riserve sull'eventualità di comunione anche con il mappale 624/4-625 del mappale 624/8, per usucapione od altro.

L'accesso, come desumibile dall'atto di compravendita (allegato) del Sig. XXXXXX Zzzzzzzz (dante causa al Debitore Esecutato) si pratica *“sia dalla strada provinciale (Via Pavia) con transito pedonale e carraio su stradina passante sul mapp. 186 in fregio al cavo Quinto (per consuetudine ultratrentennale) stradina che prosegue e insiste sulla proprietà dei venditori (Sigg. Ssssssss – Ssssssss nds) sempre in fregio al predetto cavo; sia dalla circonvallazione tramite stradina pure in fregio al cavo Quinto e che si collega con l'altra di cui sopra, sempre sui beni dei venditori. Il tutto con servitù di passaggio pedonale e carraio (con qualsiasi mezzo meccanico) qui istituita a favore dei compratori (Sig. XXXXXX Zzzzzzzz nds). Il Sig. XXXXXX Zzzzzzzz, per giungere poi ai beni da lui acquistati (Mappale 254 di 1872 mq nds), avrà inoltre diritto di passaggio pedonale e carraio in servitù attiva qui istituita sulla striscia di terreno al mapp. 217/b che i venditori lasceranno libera per la costruzione di nuova strada. Le spese per la formazione, sistemazione e manutenzione delle strade suindicate saranno a carico di coloro*

che ne faranno uso in proporzione di superficie.”

In base alle attuali evidenze catastali, i tratti terminali della viabilità, come sopra indicati, dovrebbero corrispondere ai mappali 651 (attualmente ancora intestato ai Sigg. Ssssssss Eeeeeee e AAaaaaa e proveniente dal Mappale 217) e 584 (attualmente di proprietà del Sig. XXXXXX Xxxxxxxxx, ma in origine intestato ai Sigg. Ssssssss Eeeeeee e AAaaaaa e proveniente dal Mappale 217).

Le ricerche presso l'UTC Comunale hanno condotto al reperimento di diverse pratiche edilizie. L'immobile principale risulterebbe edificato ante 01.09.1967 e poi interessato da più interventi edili come si dettaglierà nel seguito.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inseriscono i fabbricati è nell'ambito periferico del comune di Sannazzaro de' Burgondi. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da fabbricati artigianali e da rade abitazioni. Le zone limitrofe sono costituite da campagna.

Principali collegamenti pubblici: Sannazzaro de' Burgondi è collegata con la vicina città di Mortara, con un servizio pubblico di autobus; è dotata di stazione ferroviaria sulla linea Pavia Alessandria e il casello autostradale più vicino è quello di Casei Gerola (A/7) che dista circa 10 Km.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 04.06.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava, per la parte abitativa a PT, occupato dal Sig. XXXXXX Xxxxxxxxx e, per i capannoni e tettoie, occupato, come da verbale di sopralluogo, dalle attrezzature della ditta Impresa Edile XXXXXX Xxxxxxxxx (Ditta Individuale P.IVA 02699420184). Non è stato reperito alcun contratto di locazione. All'atto di stesura della presente relazione la Ditta risultava ancora attiva (vedasi visura camerale). Gli immobili, salvo l'abitazione a PT, sono apparsi in modeste condizioni di manutenzione e conservazione. L'abitazione era in condizioni accettabili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato ipotecario presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano. Tale accertamento è avvenuto il giorno 23.12.2024 con i Repertori aggiornati al 20.12.2024. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si relaziona quanto segue:

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

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna reperibile dai pubblici registri.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2. Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Vigevano in data 25.01.2024 ai n.ri 641/504, n° 24/2024 di rep. del 30.12.2023 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di XXXXXX Yyyyyyy e XXXXXX Wwwwwww e contro XXXXXX Xxxxxxxxxx, per la quota di 1/1.

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannazzaro de Burgondi, a seguito di ricerca a nome del Sig. XXXXXX Xxxxxxxxxx, del Sig. XXXXXX Zzzzzzzz (dante causa) e dei Sigg. Ssssssss – Ssssssss (precedenti proprietari) si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. N° 1/1986 per “Tamponamento di fabbricato esistente”, non rilasciata;
- P.E. N° 121/1987 per “Costruzione casa di abitazione e tamponamento tettoia”;
- P.E. N° 143/1990 per “Variante alla PE N° 121/87 per modifiche immobile artigianale”;
- P.E. N° 81/1995 per “Modifica copertura e varianti interne”;
- P.E. N° 77/1995 a sanatoria per “Modifiche interne e esterne casa di abitazione”;
- P.E. N° 40/2011 per “costruzione di tettoia”
- P.E. N° 41/2016 per “costruzione di box”;

Non si sono reperite certificazioni di abitabilità o agibilità.

Si segnala come nell’atto di compravendita del Notaio Catalano (XXXXXXX Zzzzzzzz a XXXXXXXX Xxxxxxxxxx) oltre alle pratiche citate in precedenza, venga citata una PE n° 94/1993, non consegnata allo scrivente dall’UTC. Detta pratica non può comunque riferirsi né alle opere da ritenersi non regolari all’interno del capannone, né a quelle relative al porticato, né a quelle relative al sottotetto (tutte opere di cui si riferirà nel seguito), poiché nelle tavole delle successive PE N° 81/1995 e N° 77/1995 non compaiono. Tantomeno può riferirsi all’edificazione dei locali adiacenti alla tettoia (di cui nel seguito), poiché le corografie allegate alle PE del 1995 citate rappresentano solo il capannone con l’abitazione.

Nell’atto citato vengono indicati anche dei Condoni Edilizi con domande presentate nel 1986.

Tali condoni sono citati anche nell’atto di compravendita del Sig. XXXXXXX Zzzzzzzz dai Sigg. Ssssssss – Ssssssss. Lo scrivente ha visionato tali pratiche, ma una riguarda immobili su altro foglio di mappa e l’altra, la N° 114 Prot 7625 del 10.10.1989 riguarda sì la zona ove sorgono gli immobili oggetto della presente procedura, ma non il capannone originario che è rappresentato come già esistente.

Di fatto, quindi, lo scrivente non ha reperito il titolo abilitativo originario per la costruzione della tettoia, che, modificata dalle varie PE elencate ed autorizzate dal Comune, ha dato seguito all’attuale stato degli immobili. Possibile che la costruzione dello stesso sia di origine remota.

in un'epoca in cui il Comune non era ancora dotato di strumenti urbanistici.

Premesso quanto sopra, ossia il mancato reperimento del titolo originario di costruzione, dal confronto tra quanto successivamente autorizzato e quanto rilevato in sito si sono, inoltre, riscontrate diffuse differenze.

Con riferimento al capannone, a PT, fatto salvo il locale caldaia, non risultano autorizzate le suddivisioni con la creazione dei vari depositi, della cantina e dell'autorimessa. Sempre all'interno del capannone, non risulta autorizzato il soppalco a P1°, né il sottotetto a P2°, con la scala a chiocciola e il balcone che ne consentono l'accesso. Si segnala inoltre come la struttura del capannone, in origine in acciaio, sia attualmente in cemento armato, salvo la copertura rimasta in capriate metalliche. Tali modifiche potrebbero essere state realizzate con la PE del 1990.

Con riferimento all'abitazione a PT, la stessa risulta internamente conforme da punta di visto distributivo ai titoli abilitativi rilasciati. Non vi è però autorizzazione per l'edificazione del tratto di porticato sul lato sud (il porticato funge da balcone e da innesto per la scala di accesso all'abitazione a P1°, esclusa dalla procedura).

Con riferimento ai locali a P2°, soprastanti l'abitazione, a livello autorizzativo vi è solo un locale sottotetto. la suddivisione in più locali, l'ampliamento sopra parte del capannone, il terrazzo coperto, sono privi di titolo. Risulta inoltre alzata, per tutti i locali, l'intera copertura, che originariamente era unica, essendo quella del capannone.

Con riferimento alla tettoia sul margine Sud del lotto, la stessa è solo in parte autorizzata, poiché lo sviluppo progettuale non interessava tutto il confine. Non si è poi reperita alcuna pratica edilizia relativa ai locali ripostiglio adiacenti la tettoia, pur se gli stessi risultano indicati come esistenti nelle tavole relative alla tettoia. Parte della tettoia è coperta, in base alle foto aeree, da impianto fotovoltaico, di cui non si sono reperite evidenze autorizzative.

Nel cortile è poi presente una piscina semi-interrata e in parte coperta, di cui nuovamente non

esiste alcun atto autorizzativo.

Nella sostanza vi sono quindi numerose opere che, al momento, devono considerarsi abusive.

Va premesso che, in base al PGT, i beni sono inseriti nelle aree delle “*Zone produttive di trasformazione*” di cui all’art. 65 delle NTA ed inoltre, assieme ai terreni e fabbricati limitrofi, in un ampio Programma Integrato di Intervento, il PII N° 7, avente una superficie territoriale di 15.331 mq.

Secondo l’art. 65 comma 5, è ammessa, nel rispetto degli indici e dei parametri di zona, come modalità di intervento, la nuova costruzione.

Secondo il Documento di Piano, invece, sulle aree ricomprese nel PII si dovrebbe procedere con la pianificazione dell’intero comparto, non essendo ammesso l’intervento diretto.

Ciò premesso, formulando espressa riserva anche sulla costruzione originaria della tettoia, come precedentemente indicato, in base all’indice di utilizzazione territoriale Ut posto dall’art. 65 pari a 0,50 mq/mq, stante la superficie catastale pari a mq 1.872, risulterebbero edificabili circa 936 mq di SIp (superficie lorda di pavimento). Lo sviluppo di quanto attualmente edificato, in termini di SIp (compresa l’abitazione a P1° non oggetto di pignoramento) risulta pari a circa 870 mq.

Risulterebbe quindi possibile, ad un primo esame, procedere alla regolarizzazione mediante sanatoria almeno di parte delle opere abusive, circostanza che andrà valutata di concerto con l’Ufficio Tecnico Comunale, atteso che l’indice del PII N° 7 è pari a 0,4 mq/mq, ossia inferiore a quello dell’art. 65, ma si tratta di indice fondiario.

Per altre opere, si dovrà procedere alla rimessa in pristino.

In particolare si ritiene necessario, per quanto riguarda il capannone, procedere alla demolizione della scala esterna, inibendo l’accesso al sottotetto, considerando quindi la soletta come un semplice solaio di sottotetto e una gronda, poiché il suo sviluppo, pari a circa 250 mq, porterebbe a superamento dell’indice. Tale sottotetto dovrà quindi essere reso non utilizzabile.

Il soppalco, avendo sviluppo pari a circa 84 mq, potrebbe essere oggetto di regolarizzazione (se non si utilizza l'indice fondiario, ma quello territoriale), previo pagamento di sanzioni, computate secondo il rivisto testo unico DPR 380/2001. In caso di non sanabilità, andrà rimossa la scala di accesso, mantenendo quindi la soletta, ai soli fini della copertura dei sottostanti locali, rendendo il soppalco inaccessibile.

Con riferimento ai locali a P2°, soprastanti l'abitazione e parte del capannone, gli stessi non possono essere sanati come abitazione, imponendo il comma 6 dell'art. 65 delle NTA, un'unica abitazione di 150 mq per unità produttiva. Al momento vi è un'unica unità produttiva e due abitazioni (PT e P1°) edificate entro l'anno 2000 (in realtà l'unità a P1° risulta licenziata come ufficio e non si sono reperiti cambi di destinazione d'uso a livello urbanistico), ma con sviluppo complessivo già superiore ai 150 mq. Andranno quindi rimosse le divisioni realizzate all'interno del sottotetto, comprese le pareti perimetrali dei locali soprastanti il capannone per la zona uffici. Andrà inoltre abbassata la copertura per riportarla all'altezza originale, si dovrà demolire la copertura del terrazzo e si dovranno rimuovere le due scale (quella interna e quella esterna) che vi accedono.

Si ritiene invece nuovamente ed ipoteticamente percorribile, previa verifica con il competente Ufficio Tecnico Comunale, sanare la diversa distribuzione interna del capannone.

Pure da verificare con l'UTC la sanabilità dei ripostigli, dell'ampliamento della tettoia e del portico. Gli spazi precedentemente indicati risulterebbero sanabili, non eccedendosi l'indice Uf di zona (art. 65), ma non lo sarebbero, almeno in parte, eccedendo l'Ut del PII N° 7. Circa il portico, la sua profondità limita l'illuminazione dei locali a PT, e quindi si dovrà verificare il rispetto dei rapporti aero-illuminanti. Da far presente che il portico è sovrastato dal terrazzo e da parte dell'abitazione a P1° di proprietà di terzi e ad esso si innesta la scala esterna che consente l'accesso a detta abitazione.

In ultimo si segnala l'altezza dell'abitazione a PT, pari a 2,65 m, inferiore al minimo di Legge,

pari a 2,70 m. Stanti le recenti modifiche al DPR 380/2001, per l'altezza interna risulterebbe ammessa una tolleranza del 2%, potendosi quindi accettare sino a 2,646 m di altezza. Quella rilevata rientra nella tolleranza.

Per le attività di sanatoria, si ribadisce da verificare con l'UTC, e per le attività di demolizione si indicheranno importi minimi orientativi nel capitolo di stima. Stante l'attuale irregolarità delle porzioni per le quali si indica la possibile sanatoria, le stesse non verranno valutate.

Parimenti, il mancato reperimento del titolo originario, con la possibilità che si debba procedere ad un integrale regolarizzazione dei beni, la limitazione dei rapporti A/I e la minor altezza dell'abitazione, ridurranno la stima complessiva del compendio e si devono ritenere ricompresi nel valore indicato.

Si segnala, in ultimo, sempre ai fini della determinazione della stima, la presenza di coperture contenenti, con estrema probabilità, amianto, nonché della piscina dismessa che, parimenti, andrà demolita.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Lo stato rilevato durante l'accesso, relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima, corrisponde solo parzialmente alle planimetrie catastali presenti in banca dati della AdE.

In particolare non vi è traccia della suddivisione dei locali a P2°, né dell'ampliamento degli stessi e non risultano alcune divisioni all'interno del capannone. A seguito degli adeguamenti edilizi e urbanistici, si renderà necessario procedere a riaccatastamento dei beni, con procedura DOCFA

Nella stima si indicheranno i costi minimi per la redazione delle nuove planimetrie catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *nessuna, non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato ipotecario presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano. Tale accertamento è avvenuto il giorno 23.12.2024 con i Repertori aggiornati al 20.12.2024. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 30.07.2018: XXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XX.XX.XX, a seguito del decesso di XXXXXX Zzzzzzzz, il Debitore Esecutato è divenuto pieno proprietario degli immobili in oggetto per effetto dell'estinzione dell'usufrutto per consolidazione ai sensi dell'art. 1014 del Codice Civile.

Dal 16.03.2018 al 30.07.2018: XXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XX.XX.XX, a seguito di atto di compravendita Notaio Gianluca Catalano n° 74073/21850 di rep. del 16.03.2018, trascritto a Vigevano il 27.03.2018 ai n.ri 2731/1841, XXXXXX Zzzzzzzz vendeva a XXXXXX XXXXXXXXX la nuda proprietà degli immobili in oggetto, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio.

Da Ante Ventennio al 27.03.2018: XXXXXX Zzzzzzzz nato a Gela il 08.06.1955, a seguito di atto di Compravendita Notaio Gian Rocco Mantica n° 18875/5997 di rep. del 02.07.1987, trascritto a Vigevano il 28.07.1987 ai n.ri 5333/3989, contro Ssssssss, Ssssssss e Ssssssss.

7. PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannazzaro de Burgondi, a seguito di ricerca a nome del Sig. XXXXXX XXXXXXXXX, del Sig. XXXXXX Zzzzzzzz (dante causa) e dei Sigg.

Ssssssss – Ssssssss (precedenti proprietari) si sono reperite le seguenti pratiche edilizie, tutte intestate al Sig. XXXXXX Zzzzzzzz:

- P.E. N° 1/1986 per “Tamponamento di fabbricato esistente”, non rilasciata;
- P.E. N° 121/1987 per “Costruzione casa di abitazione e tamponamento tettoia”;
- P.E. N° 143/1990 per “Variante alla PE N° 121/87 per modifiche immobile artigianale”;
- P.E. N° 81/1995 per “Modifica copertura e varianti interne”;
- P.E. N° 77/1995 a sanatoria per “Modifiche interne e esterne casa di abitazione”;
- P.E. N° 40/2011 per “costruzione di tettoia”
- P.E. N° 41/2016 per “costruzione di box”;

Non si sono reperite certificazioni di abitabilità o agibilità dei beni, pur in presenza di alcune domande.

Nell’atto di Compravendita da XXXXXX Zzzzzzzz a XXXXXX Xxxxxxxxx sono indicati anche due condoni edilizi ex L 47/85. Lo scrivente ha visionato tali pratiche, ma una riguarda immobili su altro foglio di mappa e l’altra, la N° 114 Prot 7625 del 10.10.1989 riguarda la zona ove sorgono gli immobili oggetto della presente procedura, ma non il capannone originario che è rappresentato come già esistente.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Sannazzaro de’ Burgondi, gli immobili di Via Fornace San Giuseppe sono inseriti nelle aree delle “Zone produttive di trasformazione” di cui all’art. 65 delle NTA ed inoltre, assieme ai limitrofi, in un ampio Programma Integrato di Intervento, il PII N° 7, avente una superficie territoriale di 15.331 mq.

DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto A

Compendio immobiliare semi-indipendente, ad uso in parte residenziale e in parte a capannone e depositi, posto a piano terra, primo e secondo (quota di proprietà di 1/1) con cortile pertinenziale, sito in Comune di Sannazzaro de’ Burgondi (PV), Via Fornace San

Giuseppe.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra:
 - capannone con locali ad uso uffici, magazzino, depositi e centrale termica;
 - appartamento con soggiorno – cucina, disimpegno, studio, bagno, camera e portico;
 - tettoia, box e ripostigli;
- ▲ piano primo: soppalco all'interno del capannone;
- ▲ piano secondo: locale sottotetto all'interno del capannone, sottotetti e terrazzo soprastanti l'abitazione e il capannone.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Sannazzaro de' Burgondi (PV):

- ▲ Foglio 7, mappale 624 sub 2, categoria: D/7, Via Fornace San Giuseppe, piano: T – 1 – 2, rendita: € 2.006,76.
- ▲ Foglio 7, mappale 624 sub 3, categoria: A/3, classe 2, vani 4, SC Tot mq 132, escluse aree scoperte mq 121, Via Fornace San Giuseppe, piano: T - 2, rendita: € 132,21.
- ▲ Foglio 7, mappale 624 sub 5, categoria: C/7, classe U, mq 116, SC Tot mq 123, Via Fornace San Giuseppe, piano: T, rendita: € 37,14.
- ▲ Foglio 7, mappale 624 sub 7, categoria C/6, classe 2, mq 46, SC Tot mq 55, Via Fornace San Giuseppe n° 1, piano: T, rendita: € 61,77.

Intestati a:

- ▲ XXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Il Bene comune non censibile risulta così identificato: Foglio 7, mappale 624 sub 8, categoria:

B.C.N.C., Via Fornace San Giuseppe n° 1, piano: T,

Coerenze in corpo della particella 624, secondo mappa C.T.: Nord: mappali 96, Ovest: mappali

96 e 268, Sud: mappale 218, Est: mappali 584.

Il mappale 624 ingloba in parte il mappale 625, di proprietà di terzi.

Il bene, con riferimento ai Mappali 624 sub 2, sub 3 e sub 5 è pervenuto al Sig. XXXXXX XXXXXXXX a seguito di atto di compravendita Notaio Gianluca Catalano di Mede n° 74073/21850 di rep. del 16.03.2018. Il Sig. XXXXXX acquistava la nuda proprietà degli immobili dal padre Sig. XXXXXX Zzzzzzzz che si riservava l'usufrutto generale vitalizio e, al momento dell'atto, dichiarava di essere di stato civile "Celibe". Successivamente, al decesso del Sig. XXXXXX Zzzzzzzz, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà. Quanto al Mappale 624 sub 7, lo stesso risulta di proprietà del Sig. XXXXXX XXXXXXXX, quale unità afferente edificata su area di corte.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			
<i>CAPANNONE</i>			
Magazzino	164,00		Modeste
Deposito attrezzi	27,00	Est	Modeste
Cantina	13,20		Modeste
Autorimessa	22,00		Modeste
Vano scala comune	10,20	Sud	Modeste
Ufficio A	9,40		Modeste
Ufficio B	17,50		Modeste
Disimpegno	2,90		Modeste
Centrale termica	8,50		Modeste
<i>DEPOSITO</i>			

Ripostiglio A	35,50	Sud - est	Modeste
Ripostiglio B	40,30	Ovest	Modeste
Ripostiglio C	27,80	Ovest	Modeste
<i>APPARTAMENTO</i>			
Portico esterno	65,00	Sud - est	Modeste
Soggiorno – cucina	22,80	Sud - est	Accettabili
Disimpegno	5,30		Accettabili
Camera A	9,80	Sud	Accettabili
Bagno	8,90	Sud	Accettabili
Camera B	20,40	Sud	Accettabili
<i>ALTRI EDIFICI</i>			
Box	47,00	N - E - W	Modeste
Tettoia	150,00	Nord	Modeste
PIANO PRIMO			
Soppalco	77,00	Est	Modestissime
PIANO SECONDO			
<i>SOTTOT. CAPANNONE</i>			
Sottotetto	240,00		Pessime
Balcone	18,00	Ovest	Modeste
<i>SOTTOTETTO ABITAZIONE</i>			
Locale A	29,80		Al rustico
Disimpegno A	8,90		Al rustico
Locale B	10,50	Est	Al rustico
Disimpegno B	1,00		Al rustico

Locale C	13,10	Ovest	Al rustico
Locale D	17,00	Est	Al rustico
Vano scala	3,40	Ovest	Normali
Terrazzo coperto	23,10	Ovest	Modeste

Altezze interne piano terra: capannone: h 4,50 m, uffici: h 2,95 m, locale caldaia: h 2,30 m;
 deposito → ripostigli: h 2,85 m; appartamento → locali interni: h 2,65 m; box: h media 4,00 m;
 tettoia: h media 3,35 m.

Altezza interna piano primo: soppalco h 1,80 m.

Altezze interne piano secondo: sottotetto A → h media 3,50 m; sottotetto abitazione B e C → h media 2,40 m.

Superficie Lorda complessiva Abitazione piano terra: **mq 82,50**

Superficie Lorda complessiva Capannone piano terra: **mq 303,50**

Superficie Lorda complessiva Box piano terra: **mq 58,70**

Superficie Lorda complessiva Deposito piano terra: **mq 117,90**

(superficie non conteggiata i fini della stima, stante la sua irregolarità)

Superficie Lorda complessiva Tettoia piano terra: **mq 159,60**

(superficie conteggiata solo in parte (120 mq) ai fini della stima, stante la parziale irregolarità)

Superficie Lorda soppalco piano primo: **mq 84,00**

(superficie non conteggiata i fini della stima, stante la sua irregolarità)

Superficie Lorda sottotetto piano secondo: **mq 255,00**

(superficie non conteggiata i fini della stima, stante la sua irregolarità)

Superficie Lorda piano secondo – porzione sopra abitazione (sottotetto): **mq 56,00**

(superficie conteggiata ai fini della stima, come sottotetto)

Superficie Lorda piano secondo – altra porzione (sottotetto): **mq 41,00**

(superficie non conteggiata i fini della stima, stante la sua irregolarità)

Superficie Calpestabile Abitazione P.T. complessiva:	mq 67,27
Superficie Commerciale:	
Abitazione e portico (solo porzione fronte al 30%)	mq 88,65
Box	mq 58,70
Capannone, uffici e vano scala	mq 303,50
Tettoia	mq 120,00
ACCESSORI (catastalmente distinti)	
Nessuno.	

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Fabbricato Abitativo

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde, con struttura mista e copertura in tegole di laterizio; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera verniciata o PVC, in normali condizioni,

Fondazioni: non visibili.

Scale: interna di collegamento con gradini in granito e parapetto in ferro, in condizioni modeste.

Solai: solai con struttura mista, in condizioni accettabili, per quanto visibile.

Strutture verticali: struttura parte in laterizio e parte in cemento armato, in condizioni accettabili, per quanto visibile.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: a PT: finestre in alluminio con ante a battente e vetro camera, con grate in metallo e tapparelle in pvc, risulta mancante la tapparella di una delle finestre del soggiorno – cucina, il tutto in normali

condizioni.

Infissi interni:

porta d'ingresso del vano scala in legno, porta d'ingresso dell'appartamento blindata, porte interne in legno stoppe, in condizioni modeste.

Pareti esterne:

pareti intonacate e tinteggiate con zoccolo in serizzo, in normali condizioni.

Pavim. interna:

i pavimenti sono in ceramica, in normali condizioni.

Rivestimenti interni:

piastrelle in ceramica nel bagno e sulla parete attrezzata della cucina, in normali condizioni.

Plafoni e pareti:

intonaco a civile, tinteggiato, in condizioni modeste a causa di presenza di umidità e muffa in bagno.

Tramezzature interne:

in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

Portico:

la parte antistante l'abitazione è pavimentata in gres e refilato in serizzo, la restante parte è pavimentata in battuto di cls, in condizioni accettabili.

Cortile:

pavimento parte in battuto di cls e parte in terra, in modeste condizioni; l'area, sui fronti liberi da fabbricati è dotata di cancellata in ferro e muratura, in normali condizioni. I cancelli d'accesso sono in ferro.

Caratteristiche Impianti

Citofonico:

citofono di fianco al cancello pedonale di ingresso.

Elettrico:

abitazione: sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V – funzionante ma non di recente realizzazione, risultano mancanti le placchette che ricoprono i frutti. Non accertabile se a norma e non presente Certificazione.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico -
apparecchi alimentati: elementi idrosanitari costituiti da lavello con
 mobile ad incasso, bidet, vaso, vasca da bagno e piatto doccia, il
 tutto in condizioni accettabili. Non accertabile se a norma e non
 presente Certificazione.

NB: da quanto riferito dal Debitore, NON ESISTE collegamento alla
 fognatura pubblica.

Termico: centralizzato (a servizio degli appartamenti a piano terra, a piano
 primo e degli uffici all'interno del capannone) con radiatori in
 alluminio, sono presenti anche un camino ed una stufa a pellet.

Impianti verosimilmente non a norma e non presente Certificazione.

Condizionamento: una unità split posizionata nel soggiorno – cucina.

Fabbricato ad uso Capannone

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde, con struttura in metallo e copertura in lastre di fibrocemento
 non ecologico; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera
 verniciata o PVC, in condizioni modeste,

Fondazioni: non visibili.

Scale: esterna di collegamento al sottotetto: a chiocciola con gradini in cls e
 corrimano in metallo, in condizioni accettabili;
 interna di collegamento al soppalco: in metallo, in condizioni
 accettabili;

Solai: solai con struttura mista, in condizioni accettabili, per quanto
 visibile.

Strutture verticali: struttura in C.A. e pareti in blocchi di cls, in normali condizioni, per

quanto visibile.

Componenti Edilizie

Infissi esterni:

finestre in ferro e vetro u-glas, in condizioni accettabili, presenti alcune grate in ferro.

Infissi interni:

capannone: portoni in ferro e lamiera, in normali condizioni, uffici: porte in legno, in condizioni accettabili.

Pareti esterne:

pareti intonacate al rustico e non tinteggiate, in normali condizioni.

Pavim. interna:

capannone: i pavimenti sono in battuto di cls, in modeste condizioni, uffici: pavimenti in ceramica, in normali condizioni.

Rivestimenti interni:

non presenti.

Plafoni e pareti:

capannone: intonaco al rustico, non tinteggiato, in normali condizioni, uffici: pareti intonacate al civile e tinteggiate, in normali condizioni.

Tramezzature interne:

in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

Soppalco:

privo di parapetto e pavimentato in battuto di cls, in modestissime condizioni.

Sottotetto:

pavimento in battuto di cls e parapetto balcone in ferro, in pessime condizioni.

Caratteristiche Impianti

Citofonico:

non presente.

Elettrico:

capannone: con canalizzazioni a vista – *tensione di rete: 220 V* – funzionante ma di non recente realizzazione;
uffici: sottotraccia – *tensione di rete: 220 V* – funzionante ma di non recente realizzazione.

Non accertabile se a norma e non presente Certificazione.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione*: tubi di adduzione e scarico -
apparecchi alimentati: elementi idrosanitari costituiti da una piletta
posta nel locale caldaia, il tutto in condizioni modeste. Non
accertabile se a norma e non presente Certificazione.

NB: da quanto riferito dal Debitore, NON ESISTE collegamento alla
fognatura pubblica.

Termico: capannone: non presente.
uffici: centralizzato (a servizio degli appartamenti a piano terra, a
piano primo e degli uffici all'interno del capannone) con radiatori in
alluminio, sono presenti anche un camino ed una stufa a pellet.

Impianti verosimilmente non a norma e non presente Certificazione.
non presente.

Condizionamento:

Deposito: struttura con muratura composta da blocchi cassero non intonacati,
pali in metallo non verniciati e copertura in lastre di fibrocemento
non ecologico, in modestissime condizioni.

Box: struttura con muratura composta da blocchi poroton intonacati al
rustico, copertura con struttura in legno e "pannello sandwich",
pavimento in battuto di cls, impianto elettrico a vista non
canalizzato, in modeste condizioni.

Tettoia: struttura con telaio in acciaio, copertura in lastre grecate e
pavimentazione in battuto di cls, priva di impianti, in modeste
condizioni.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini

descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie e tiene conto di tutte le problematiche elencate nei punti precedenti.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Sannazzaro de' Burgondi. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie		Valore totale
Abitazione e portico	88,65 mq		€ 40.000,00
Capannone, uffici e vano scala	303,50 mq		€ 55.000,00
Box	58,70 mq		€ 12.000,00
Tettoia	120,00 mq		€ 12.000,00
Cortile di pertinenza			€ 10.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 129.000,00** (euro centoventinovemila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 129.000,00** (euro centoventinovemila/00).

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 19.000,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di rimessa in pristino

ed adeguamenti (comprese eventuali sanzioni) € 22.000,00

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione catastale e sanatoria: € 8.000,00

Gli importi di cui sopra sono da intendersi minimi e relativi ad interventi sia di regolarizzazione sia di rimessa in pristino, si consideri anche l'abbattimento 15% e il valore attribuito ai beni.

Decurtazione per lo stato di possesso € 0

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: € 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Totale spese e decurtazioni: € 49.000,00

8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € 80.000,00 (euro ottantamila/00).

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

Vigevano, lì 08.01.2025

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

Allegati:

- Planimetria immobile (stato di fatto),
- Fotografie,
- Verbale di sopralluogo,
- Visure Catastali C.F. e C.T.,
- Stralcio mappa C.T.,
- Elaborato planimetrico,



- Planimetrie catastali,
- Copia atto di compravendita,
- Copia atto precedente,
- Visura camerale DI XXXXXX XXXXXXXXX,
- Stralci pratiche edilizie,
- Stralcio PGT,
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.
- Stralci valori OMI.

