

ARCHITETTO MARCO COSTA

Ordine Architetti P.P.C. di Pavia n° 1199 - C.T.U. Tribunale di Pavia
Via Antonio Gramsci 11 – Casteggio (PV)
347 4371189 - 0383 1938288
c.f. CST MRC 71L31 D969F / P. Iva 02618890186
mail: marco.71@tin.it - PEC: marco.costa1@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 470 / 2024 R.G.ES.

creditore procedente



contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Codega

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

IN SANNAZZARO DE BURGONDI PV, VIA FORNACE SAN GIUSEPPE 1



CONCLUSIONI DEFINITIVE**- QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO**

L'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS, per la piena proprietà.

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- Unità immobiliare posta al 1P parte di un fabbricato a tre piani fuori terra composto al PT e al 2P da unità residenziali di altra proprietà, edificato in aderenza sul lato Nord ad un capannone di altra proprietà, **tutti immobili non parte della presente procedura**; accesso al porticato al 1P tramite scala esterna con partenza dal cortile al PT, accesso all'unità immobiliare dal porticato al 1P.

Sono presenti nell'unità immobiliare due ulteriori ingressi da vano scala di altra proprietà interno al fabbricato che collega tutti e 3 i piani, vano non oggetto di esecuzione.

- Note

Si precisa che il vano scala interno è identificato sugli elaborati planimetrici come Bene Comune Non Censibile (BCNC) subalterno 8, censito insieme alla restante parte del sedime esterno (Protocollo PV0079020 del 17/10/2019 – Tipo Mappale 75302 del 04/10/2019);

Inoltre il collegamento tra il cortile al PT e il portico al 1P dal quale si accede all'unità immobiliare avviene tramite una scala con partenza dal mappale 625 al PT che sovrasta, in parte, il mappale 624 subalterno 8 BCNC di altra proprietà;

- Cortile privato mappale 625 con accesso dalla strada sterrata esterna mappale 584 di altra proprietà tramite cancello scorrevole carraio;

- Note

- *si precisa che il confine del suindicato mappale 625, oggetto di esecuzione, non è delimitato da recinzioni e ha accesso diretto dalla strada sterrata esterna mappale 584, come dichiarato nell'atto di donazione del 10/06/2011 nel quale si precisa che "l'accesso avviene dalla strada privata di proprietà della parte donante (non debitore) mappale 584 del foglio 7".*

- REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Secondo le risultanze dell'Ufficio di Stato Civile del Comune di Sannazzaro il soggetto debitore ha contratto matrimonio in data 02/12/2000 Atto Anno 2000 Numero 11 Parte I Serie Ufficio 1; con dichiarazione resa nell'atto gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Alla data odierna la signora risulta vedova in quanto il marito è deceduto in data 30/07/2018.



- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

- STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal soggetto debitore e da alcuni familiari.

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/2024 - Registro Particolare 1316 Registro Generale 8516

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 633 del 15/04/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- A favore: [REDACTED]

- Contro: OMISSIS, per la piena proprietà.

L'ipoteca ricade sui beni oggetto di esecuzione correttamente censiti al C.F. al foglio 7 mappale 624 subalterno 4 graffato con il mappale 625 per un Capitale pari a € 24.234,63 oltre Interessi pari a € 1.590,91 e spese per € 1.001,03 a fronte di un Totale di € 26.826,57;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2024 - Registro Particolare **8159** Registro Generale **10971**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 8508 del 15/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore: [REDACTED]

- Contro: OMISSIS, per la piena proprietà.

*Il pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione per la cifra di € 27.534,30 oltre successive occorrendo. Si rileva successiva Rettifica a trascrizione in quanto sulla presente è stata indicata erroneamente la data di nascita del soggetto debitore ovvero il giorno **12/01/1955** al posto di quella corretta del **21/01/1955** e vi era un errore nel codice fiscale;*

- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2024 - Registro Particolare 8615 Registro Generale 11609

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 8508 del 15/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore: [REDACTED]

- Contro: OMISSIS, per la piena proprietà.

Note Sezione "D"



CON LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI RETTIFICA LA NOTA DEL 2.12.2024 REG. GEN. 10971 - REG. PART. 8159, IN QUANTO IN TALE NOTA DA CORREGGERE RISULTAVA ERRATA SIA LA DATA DI NASCITA DEL SOGGETTO CONTRO SIGNORA OMISSIS: OVVERO LA DATA DI NASCITA CORRETTA E' OMISSIS. QUINDI CON LA PRESENTE NOTA IN RETTIFICA PROFAMILY S.P.A., [REDACTED] IN PERSONA DEL PROCURATORE SPECIALE E LEGALE RAPPRESENTANTE, [REDACTED] CHIEDE TRASCRIVERSI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE SUI BENI DI PROPRIETA' PIENA DELLA DEBITRICE INGIUNTA SIGNORA AD OMISSIS INDICATI IN NOT A; PER LA SOMMA DI EURO 27.534,30 OLTRE SUCCESSIVE OCCORRENDE COME DA ATTO DI PRECETTO. SI PRECISA QUINDI CHE I DATI ANAGRAFICI DELLA OMISSIS SONO QUELLI INDICATI NELLA PRESENTE NOTA IN RETTIFICA. QUANTO ALLA NOTIFICA LA STESSA SI È PERFEZIONATA AI SENSI DELL'ART. 140 C.P.C. COME DA RELAZIONE DI NOTIFICA ALLEGATA. CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' A RIGUARDO.

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato l'immobile come segue:

Valore dei fabbricati = 62.250,00 (sessantaduemila duecento cinquanta / 00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

	€	-9.337,50
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso	€	0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€	0,00
- Pratica in sanatoria – oneri prof.li e sanzioni	€	-5.000,00
- Agg. catastale	€	-800,00
Spese installazione caldaia indipendente:	€	-6.000,00
- IMMOBILE LIBERO	€	



Valore del lotto meno decurtazioni:
Arrotondamento



€ 40.112,50
€ 40.100,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 40.100,00

(quarantamila cento /00 euro)



RELAZIONE**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Marco Costa, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pavia al num. 1199 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Pavia è stato nominato in data 28/12/2024 dal Tribunale per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Sannazzaro De Burgondi, Fornace San Giuseppe 1. Il sottoscritto in stessa data dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento trasmesso in via telematica PCT.

OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo visionato presso il Tribunale di Pavia;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Sannazzaro De Burgondi – Ufficio Tecnico, al fine di reperire documentazione per un inquadramento urbanistico e territoriale;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

In data 15/04/2025 è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- Unità immobiliare al 1P (2 f.t.) inserito in un più ampio fabbricato composto da altre unità immobiliari al PT e al 2P oltre edificio artigianale in aderenza edificato sul lato Nord, entrambi di altra proprietà;
- Unità immobiliare composta da ingresso su soggiorno cucina (vano 1), ulteriore soggiorno sul lato Est realizzato con chiusura della già esistente veranda (vano 2), disimpegno su due camere da letto (vani 3 e 5), servizio igienico (vano 4), ampio salone sul lato Nord (vano 6) nel quale è stato realizzato un piccolo locale ripostiglio (vano 7); l'ingresso avviene tramite una scala esterna dal cortile mappale 625 che conduce al portico al 1P dal quale si accede al soggiorno cucina: è presente un ulteriore ingresso sul lato Nord che conduce ad un vano scala di collegamento tra PT e 1P e un ulteriore accesso dal salone posto sul lato Nord, sempre con accesso al vano scala suindicato.



QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- OMISSIS, per la piena proprietà.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione del bene secondo le visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Sannazzaro De Burgondi:

- Unità immobiliare con porzione di sedime: Comune di Sannazzaro De Burgondi, Foglio 7, Mappale n° 624 subalterno 4 graffato con il mappale 625, Via Fornace San Giuseppe 1, piano T - 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 134 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 113 mq, Rendita Catastale € 132,21. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Per gli immobili si rilevano:

VARIAZIONE del 25/03/2016 Pratica n. PV0040847 in atti dal 25/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 21877.1/2016);

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2015 Pratica n. PV0025555 in atti dal 04/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19372.1/2015);*

- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2012 Pratica n. PV0039077 in atti dal 07/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5815.1/2012);*

- *UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 07/03/2011 Pratica n. PV0113866 in atti dal 07/03/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 678.1/2011);*

Si precisa che nel corso delle varie variazioni l'immobile ha mantenuto la stessa consistenza, classe, rendita e superficie.

PRECEDENTI PROPRIETARI

Viene riportata la storia ventennale dei passaggi di proprietà desunti dall'esame dei Registri Immobiliari e dalla visura storica catastale.

Attuale Proprietario:

ad oggi le unità immobiliari risultano di proprietà di:

- OMISSIS, per la piena proprietà.

a lei pervenuto in virtù di atto di donazione del 10/06/2011 a rogito Notaio Gianluca Catalano in Mede rep. 66411/16122 trascritto il 20/06/2011 ai n. 6021/3956 da potere del precedente proprietario OMISSIS.

I passaggi di proprietà precedenti sono anteriori al ventennio.



COERENZE

Si riportano a seguire le coerenze degli immobili oggetto di pignoramento secondo le attuali risultanze catastali:

- Porzione di cortile mappale 625;
- Nord: cortile altra proprietà mappale 624;
- Est: altra proprietà mappale 584 strada sterrata di accesso;
- Sud: cortile altra proprietà mappale 624;
- Ovest: altra proprietà mappale 268;

- Unità immobiliare 1P:

Nord: altra proprietà mappale 624 subalterno 2;

Est: vuoto su cortile mappale 624;

Sud: vuoto su cortile mappale 624;

Ovest: altra proprietà mappale 268;



CONDIZIONI

Discreto stato manutentivo.



STATO OCCUPATIVO

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal soggetto debitore con alcuni familiari.



SITUAZIONE LOCATIVA

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate non vi sono contratti di locazione per l'immobile oggetto di esecuzione.



DIVISIBILITÀ

I beni risultano non divisibili.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II.:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna



- Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: nessuno

Vincoli ed oneri giuridici:

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/2024 - Registro Particolare 1316 Registro Generale 8516
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 633 del 15/04/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- A favore [REDACTED]
- Contro: OMISSIS, per la piena proprietà.

L'ipoteca ricade sui beni oggetto di esecuzione correttamente censiti al C.F. al foglio 7 mappale 624 subalterno 4 graffato con il mappale 625 per un Capitale pari a € 24.234,63 oltre Interessi pari a € 1.590,91 e spese per € 1.001,03 a fronte di un Totale di € 26.826,57;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2024 - Registro Particolare **8159** Registro Generale **10971**
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 8508 del 15/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: [REDACTED]
- Contro: OMISSIS, per la piena proprietà.
- *Il pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione per la cifra di € 27.534,30 oltre successive occorrenze. Si rileva successiva Rettifica a trascrizione in quanto sulla presente è stata indicata erroneamente la data di nascita del soggetto debitore ovvero il giorno **12/01/1955** al posto di quella corretta del **21/01/1955** e vi era un errore nel codice fiscale;*
- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2024 - Registro Particolare 8615 Registro Generale 11609
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 8508 del 15/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore: [REDACTED]
- Contro: OMISSIS, per la piena proprietà.

Note Sezione "D"

CON LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI RETTIFICA LA NOTA DEL 2.12.2024 REG. GEN. 10971 - REG. PART. 8159, IN QUANTO IN TALE NOTA DA CORREGGERE **RISULTAVA ERRATA SIA LA DATA DI NASCITA DEL SOGGETTO CONTRO SIGNORA OMISSIS: OVVERO LA DATA DI NASCITA CORRETTA E' OMISSIS.** QUINDI CON LA PRESENTE NOTA IN RETTIFICA [REDACTED]
[REDACTED] IN PERSONA DEL PROCURATORE SPECIALE E LEGALE RAPPRESENTANTE, DIFESA D AGLI [REDACTED]

CHIEDE TRASCRIVERSI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE SUI BENI DI PROPRIETA' PIENA DELLA DEBITRICE INGIUNTA SIGNORA OMISSIS INDICATI IN NOT A; PER LA SOMMA DI EURO 27.534,30 OLTRE SUCCESSIVE OCCORRENDE COME DA ATTO DI PRECETTO. SI PRECISA QUINDI CHE I DATI ANAGRAFICI DELLA SIGNORA OMISSIS SONO QUELLI INDICATI NELLA PRESENTE NOTA IN RETTIFICA. QUANTO ALLA NOTIFICA LA STESSA SI È PERFEZIONATA AI SENSI DELL'ART. 140 C.P.C. COME DA RELAZIONE DI NOTIFICA ALLEGATA. CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' A RIGUARDO.

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannazzaro De Burgondi, il sottoscritto ha potuto verificare che i mappali identificati al Foglio 7 Mappale 624 e 625 risultano identificati come segue:

- Zone produttive di trasformazione - art. 65 delle NTA - Programma Integrato di Intervento, il PII N° 7.

REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA

Sull'atto di donazione risalente all'anno 2011 sono indicate le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA 93 - PRATICA EDILIZIA 121/1987 PROT. 6715 DEL 22/09/1987;
- CONCESSIONE EDILIZIA 135 - PRATICA EDILIZIA 143/1990 PROT. 10042 DEL 12/12/1990;
- CONCESSIONE EDILIZIA 70 - PRATICA EDILIZIA 81/1995 PROT. 6388 DEL 24/07/1995;
- CONCESSIONE EDILIZIA 92 - PRATICA EDILIZIA 77/1995 PROT. 6087 DEL 07/08/1995;

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannazzaro effettuato in data 14/10/2024 è stato possibile verificare la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia 93 – P.E. 121/1987 prot. 6715 del 22/09/1987;

La pratica è rivolta alla costruzione di “casa di abitazione e tamponamento tettoia”, più precisamente:

- *edificazione dell'immobile residenziale posto al PT in aderenza alla tettoia metallica che viene “tamponata” sul perimetro e pertanto diviene un vano chiuso;*
- Concessione Edilizia 135 – P.E. 143/1990 prot. 10042 del 12/12/1990;
La pratica è inerente alla variante della precedente Concessione del 1987 per “modifiche di immobile artigianale”, più precisamente:
 - *realizzazione di un 1P con zona uffici con relativo terrazzo e costruzione della scala interna di collegamento da PT a 1P;*
- Concessione Edilizia 70 – P.E. 81/1995 prot. 6388 del 24/07/1995;

La pratica riguarda “modifiche alla copertura e varianti interne:

- *realizzazione del “terrazzo” al 1P e, tra gli altri interventi, la costruzione del vano scala interno di*

collegamento tra 1P e 2P con ulteriori locali al 2P;

- Concessione Edilizia 92 – P.E. 77/1995 prot. 6087 del 07/08/1995:

La pratica è per “modifiche esterne ed interne in sanatoria”, ovvero:

- realizzazione di un soppalco al 1P (attuale soggiorno) e la costruzione di un terrazzo al 2P, non parte dell'immobile oggetto di esecuzione;

Regolarità edilizia:

NO

Note critiche

La situazione della regolarità edilizia dell'unità immobiliare appare complessa in quanto il precedente proprietario, donante con l'atto del 2011 all'attuale soggetto debitore e proprietario del compendio dall'anno 1987, aveva sostanzialmente acquistato una “tettoia aperta ai lati a poggiate su pilastri in ferro”.

Nel corso degli anni, in qualità di unico proprietario, è intervenuto inizialmente con il tamponamento della tettoia e la realizzazione di un appartamento al PT e, successivamente, ha provveduto all'edificazione della zona uffici al 1P, oggi unità immobiliare oggetto di esecuzione, alla porzione del secondo piano, alla realizzazione del portico al PT e al terrazzo coperto al 1P, oltre alla scala interna di collegamento tra i vari piani. Infine, nell'anno 2011, con il già citato atto di donazione, ha ceduto i locali al 1P alla debitrice insieme alla porzione di terreno mappale 265.

Le varie pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio tecnico riportano quindi interventi che si intrecciano tra loro, ovvero in una o più pratiche siano contemplate modifiche riguardanti i locali al PT e contemporaneamente interventi al 1P o, ancora, nuove edificazioni in locali che oggi sono stati donati al soggetto debitore, o ancora interventi inerenti opere al PT senza le quali non vi sarebbe l'esistenza di alcuni locali al 1P.

Nella fattispecie ci si riferisce al terrazzo al 1P sul lato Sud, poi trasformato in portico coperto, privo di autorizzazione: la realizzazione del solaio di calpestio di quest'ultimo si definisce, di fatto, come copertura del portico al PT, allora di stessa proprietà ma oggi alienato alla debitrice. Inoltre si deve anche considerare che la trasformazione dei locali “uffici” in “locali abitativi” avviene nella Pratica 81/1995: negli elaborati grafici si indica la realizzazione del “soppalco” al 1P che poi diviene il “vano 6” e “vano 7” dell'unità oggetto di esecuzione ma, stranamente, non si fa alcun riferimento alla modifica di destinazione d'uso dei locali uffici che vengono già indicati nello “stato esistente” ambienti abitativi.

Infine, considerando la reale situazione dove è stata riscontrata un'altezza interna pari a mt. 2.62, si deve precisare che negli elaborati grafici di progetto, più precisamente nelle sezioni, viene sempre

indicata un'altezza interna pari a mt. 2.70, non rispettata in fase di esecuzione dei lavori.

Premesso che dall'accesso agli atti NON si riscontra in nessuna delle pratiche richiesta di agibilità, si precisa che in sede di sopralluogo è stato possibile riscontrare la presenza di opere realizzate senza titolo edilizio, più precisamente:

- al 1P sul lato Est, con affaccio sul cortile sottostante, una porzione del porticato è stato trasformato tramite tamponamenti esterni dotati di aperture finestrate, in un ampio soggiorno dotato di caminetto a vista;
- il lungo portico edificato sul lato Sud non è presente in nessuna delle pratiche edilizie visionate presso l'ufficio tecnico e, pertanto, totalmente abusivo; si precisa che non risulterebbe regolare anche la situazione del portico al PT sottostante, senza il quale non sarebbe stato presente il terrazzo a servizio dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione;
- in nessuna delle pratiche edilizie si riscontra la presenza del vano scala di collegamento tra il sedime mappale 625 al PT e il portico al 1P che pertanto risulta totalmente abusiva;
- sul lato Nord l'ampio salone è stato suddiviso in due locali realizzando, tramite partizioni interne, un piccolo ripostiglio;
- Altezza interna dei locali pari a mt. 2.58/2.62 ben inferiore al limite minimo di legge pari a 2,70 (ragguagliato con "Decreto Salvacasa" del 2024 con tolleranza pari al 2% fino a mt. 2,646);

Nota altezza interna

Il Regolamento di Igiene Tipo della Regione Lombardia all'art. 3.4.7 riporta che "L'altezza netta media interna degli spazi di abitazioni di cui alla lettera a) del precedente art. 3.4.3 non deve essere inferiore a mt. 2,70"; le altezze interne degli edifici abitativi sono soggette a tolleranze del 2% in base alle normative edilizie italiane, in particolare al comma 1 dell'articolo 34-bis del Salva Casa. Questo significa che se un'altezza interna, come quella minima di 2,70 metri per i locali abitabili, non è rispettata esattamente, ma rientra entro il 2%, non si considera una violazione edilizia.

Nel caso dell'immobile oggetto di esecuzione tuttavia l'altezza minima interna è comunque inferiore a quella tollerata pari a 2,646, pertanto i locali devono essere considerati "accessori".

Al fine di chiarire eventuali dubbi, si precisa che, come riportato all'art. 65 delle NTA del Piano delle Regole del PGT, "Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivo m² 150 di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti". Considerando pertanto realizzata in epoca precedente l'abitazione al PT, quella oggetto di esecuzione derivante da una pratica non completa e probabilmente non autorizzata nella quale erano in precedenza indicati "uffici", si ritiene sottolineare che l'immobile non rispetta non solo il regolamento di igiene suindicato ma anche le direttive dei principali strumenti urbanistici.

Regolarizzazione edilizia

Secondo l'attuale strumento urbanistico gli immobili ricadono in "Zona produttiva di trasformazione"; inoltre, secondo l'art. 65 delle NTA sono parte del "Programma Integrato di Intervento - PII 7".

L'art. 65 ammette come modalità di intervento la nuova costruzione ma secondo il Programma PII 7 viene indicato un obbligo di pianificazione non essendo possibile un intervento diretto.

Stante le considerazioni fatte nei paragrafi precedenti e quelle suesposte, sentito il parere, seppur verbale, del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sannazzaro, per quanto riguarda la diversa distribuzione interna del salone sul lato Nord dove è stato realizzato il ripostiglio si può intervenire con una sanatoria; più complicata è la situazione del terrazzo (portico) sul lato Sud e la chiusura del portico sul lato Est trasformata in locale chiuso. Considerando la superficie del terrazzo e portico sul lato Sud (38 mq), tenuto conto che in base all'indice di utilizzazione territoriale indicata all'art. 65 pari a 0,50 mq/mq, valutando esclusivamente il mappale 625 di consistenza pari a 105,00 mq, risulterebbe fattibile la regolarizzazione. Si fa presente tuttavia che questa soluzione andrebbe concordata con il proprietario delle altre unità immobiliari in quanto la pratica riguarderebbe anche altre proprietà.

Regolarità catastale:**NO**

In sede di sopralluogo si riscontrano le seguenti differenze tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio:

- diversa distribuzione interna dell'ampio locale posto sul lato Nord nel quale è stato realizzato un vano interno con disimpegno;
- presenza di un ampio locale a chiusura del porticato sul lato Est;
- assenza degli ingressi dal vano scala interno al fabbricato subalterno 8 (BCNC già identificato nella sezione precedente);

Le schede catastali necessitano di un aggiornamento.

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'immobile NON è parte di un condominio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Secondo quanto riferito in sede di sopralluogo dal soggetto debitore l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria collegata direttamente alla caldaia in funzione per l'unità

immobiliare sottostante di altra proprietà. Non vi sono sistemi di contabilizzazione del calore e non è stata fornita indicazione sulla divisione delle spese e dei consumi.

DESCRIZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il cespite oggetto di E.I., ubicato in zona Nord Est rispetto al centro, è composto da una unità immobiliare al 1P parte di un fabbricato a 3 piani f.t. edificato in aderenza ad un capannone artigianale sul lato Nord; il cespite è dotato di una porzione di sedime esclusiva mappale 625, ritagliato di fatto all'interno del mappale 625 di altra proprietà con accesso dalla strada esterna sterrata insistente sul mappale 584, sempre di altra proprietà.

L'unità immobiliare risulta accessibile dal portico sul lato Sud con ingresso su di una zona pranzo con cucina a vista collegata sul lato Est ad un ulteriore locale ricavato dalla chiusura del portico; sul lato Ovest dalla zona cucina si trova un disimpegno che distribuisce gli spazi sul lato Sud su due camere da letto e un servizio igienico e sul lato Nord collega ad un ampio locale utilizzato a sala, all'interno del quale si trova un locale ripostiglio. Come già anticipato nelle premesse l'unità immobiliare è dotata di ulteriore accesso sul lato Nord al vano scala subalterno 8 di altra proprietà che, catastalmente, risulta di pertinenza delle altre unità immobiliari.

- Fabbricato:

Il fabbricato presenta struttura in c.a. con tamponamenti in laterizio, strutture orizzontali in laterizio con getto di completamento in opera, pareti esterne con intonaco e tinteggiature colore giallo. La copertura è realizzata con struttura in c.a. a falde inclinate e sovrastante manto in coppi, lattonerie con discese e pluviali in lamiera preverniciata colore marrone.

- Locali 1P:

L'accesso avviene dal portico avviene tramite serramento vetrato in alluminio colore marrone mentre gli ingressi dalla scala interna sono dotati di porta in legno colore marrone scuro; l'unità è dotata di serramenti esterni in alluminio con doppi vetri privi di oscuranti ma dotati tutti di inferriate esterne verniciate colore grigio e porte interne in legno colore marrone.

Tutti i locali presentano pavimentazione in ceramica colore rosso cotto per cucina e soggiorno sul lato Est (ex portico), colore grigio per gli altri locali; la zona cottura presenta rivestimento parietale in ceramica colore chiaro, il servizio igienico, dotato di lavabo, vaso, bidet, box doccia e vasca idro angolare, presenta rivestimento parietale in ceramica colore bianco.

Pareti e soffitti presentano intonaco a civile con varie tinteggiature: bianco per la cucina, spugnato in grigio bianco per il soggiorno realizzato nella veranda, ocra per il disimpegno e la camera singola, rosa antico per

la camera matrimoniale a Ovest, giallo per il salone sul lato Nord.

Secondo quanto riferito dalla debitrice in sede di sopralluogo l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento collegato alla caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria ACS già a servizio delle altre unità immobiliari edificate in aderenza; non esistono sistemi di contabilizzazione dei consumi.

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 15/04/2025):

Piano	Destinazione	Sup. (mq.)	Esposizione	Condizioni
1P	Soggiorno cottura (vano 1)		Sud	Discrete
1P	Soggiorno - veranda chiusa (vano 2)		Est	Discrete
1P	Disimpegno		Nessuna	Discrete
1P	Camera 1 (vano 3)		Sud	Discrete
1P	Bagno (vano 4)		Sud	Discrete
1P	Camera 2 (vano 5)		Sud	Discrete
1P	Sala (vano 6)		Ovest	Discrete
1P	Ripostiglio (vano 7)		Interna su sala	Discrete

Altezza locali: mt 2.62 (vano 6 - 7 mt 2.58) – h media veranda lato Est 2.50

Superficie netta calpestabile locali 1P

					mq	121,00
- Superficie lorda 1P:	mq	123.00	x	50%	mq	61.50
- Superficie veranda chiusa:	mq	25.00	x	30%	mq	7.50
- Superficie portico:	mq	31.00	x	30%	mq	9.30
- Superficie terrazzo:	mq	7.00	x	30%	mq	2.10
- Cortile mappale 625:	mq	105.00	x	3%	mq	3.15
Superficie Commerciale complessiva					mq	83.40
					Arr. mq	83.00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, e delle superfici relative ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI EN 15733/2011 e D.P.R. n. 138/98.

Nella fattispecie sono stati adottati coefficienti al fine di ragguagliare la superficie lorda a quella di locali "non destinati alla permanenza fissa di persone" cioè non abitabili sotto il punto di vista edilizio e sanitario, **ovvero locali accessori**. Si precisa inoltre che, da quanto è emerso in sede di accesso agli atti, su tutti gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico, è sempre stata indicata un'altezza interna pari a mt.

2,70, tuttavia non rispettata in fase di esecuzione dei lavori, difformità mai verificata e riscontrata dagli organi competenti.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto

TIPOLOGIE

Immobile: unità immobiliare posta al 1P di un fabbricato a 3 piani f.t. edificato in aderenza ad un capannone sul lato Nord con accesso dal cortile mappale 625 di proprietà esclusiva tramite scala esterna di collegamento al portico/terrazzo al 1P; accesso da quest'ultimo su vano 1 (pranzo cucina), vano 2 (soggiorno con caminetto) realizzato senza titolo da chiusura di porzione del portico sul lato Est, disimpegno, vano 3 (camera 1), vano 4 (servizio igienico), vano 5 (camera 2), vano 6 (sala) e vano 7 (ripostiglio);

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Fondazioni: fondazioni in cls – integre.
Solai: solai latero cementizi con getto di completamento - integri;
Strutture verticali: struttura in travi e pilastri in c.a., tamponamenti in laterizio – integre.
Copertura: a falde inclinate, struttura in c.a., manto di copertura in coppi; gronde e pluviali in lamiera preverniciata colore marrone - integri;
Pareti esterne: rivestimento intonaco per esterni, tinteggiature colore giallo – buone condizioni;
Accesso da strada: accesso al sedime privato mappale 625 con transito su mappale 584 di altra proprietà;

INTERNI

- *Locali 1P:*
Accesso: accesso all'immobile dal portico al 1P tramite portafinestra in alluminio; ulteriori accessi interni da vano scala di altra proprietà mappale 624 sub. 8;
Porte interne: porte interne a battente in legno colore marrone - ottime condizioni;
Serramenti esterni: serramenti esterni in alluminio con doppi vetri, avvolgibili e zanzariere - buone condizioni;
Pav. e rivestimenti: pavimentazione in ceramica colore rosso cotto per cucina e soggiorno sul lato Est (ex portico), colore grigio per gli altri locali; la zona cottura presenta rivestimento parietale in ceramica colore chiaro, il servizio igienico, dotato di lavabo, vaso, bidet, box doccia e vasca idro angolare, presenta rivestimento parietale in ceramica colore bianco – buone condizioni;
Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spessore 8 cm, intonacati a civile e tinteggiati – integri;

Finiture interne:

Pareti intonacati e tinteggiati in diversi colori: bianco per la cucina, spugnato in grigio bianco per il soggiorno realizzato nella veranda, ocra per il disimpegno e la camera singola, rosa antico per la camera matrimoniale a Ovest, giallo per il salone sul lato Nord - buone condizioni;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presenti; contatore ENEL – funzionante, dichiarazioni di conformità non presenti;

Idrico: sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti – funzionante, dichiarazioni di conformità non presenti;

Gas: presente in cucina, allaccio alla rete comunale – funzionante;

Telefonico: presente – funzionante;

Citofonico: presente – funzionante;

Termico: impianto termico per la produzione di riscaldamento e ACS a servizio di altre unità immobiliari - funzionante ma non verificabili i consumi in quanto caldaia a servizio di altre unità;

Climatizzazione: assente;

Satellitare: presente DDT per la ricezione dei canali televisivi – funzionante;

CONSISTENZA

Il sottoscritto effettuava visura catastale e svolgeva una perizia sommaria verificando personalmente la congruenza delle misure principali dell'immobile a seguito di un sopralluogo.

Da ciò è emerso quanto segue:

Altezza locali: mt 2.58 - 2.62 - irregolare sotto il punto di vista urbanistico e sotto il profilo igienico sanitario.

Le superfici e applicazione di coefficienti riduttivi per ottenere una superficie convenzionale:

<u>Superficie netta calpestabile locali 1P</u>				<u>mq</u>	<u>121,00</u>
- Superficie lorda 1P:	mq	123.00	x 50%	mq	61.50
- Superficie veranda chiusa:	mq	25.00	x 30%	mq	7.50
- Superficie portico:	mq	31.00	x 30%	mq	9.30
- Superficie terrazzo:	mq	7.00	x 30%	mq	2.10
- Cortile mappale 625:	mq	105.00	x 3%	mq	3.15
Superficie Commerciale complessiva				mq	83.40

VALUTAZIONE**FONTI D'INFORMAZIONE**

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II.
- Ufficio Tecnico di: Sannazzaro de Burgondi.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
- Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto si è basato su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per appartamenti di civile abitazione con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

- a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2024;
- b. Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- c. Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona (€/mq):

- a. 890,00 €/mq – 1.100,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- b. 772,00 €/mq – 844,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- c. Valore medio – variabile tra 550,00/800,00 €/mq;

Quindi come base di calcolo il valore medio è pari a 759,93 €/mq, pertanto si arrotonda il valore a:

Valore unitario = 750,00 €/mq (settecento cinquanta / 00 euro)

Valore dei fabbricati = 62.250,00 (sessantaduemila duecento cinquanta / 00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale,

per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio

anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della €

-9.337,50

proprietà:

Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0.00
Decurtazione per lo stato di possesso	€	0.00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0.00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0.00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€	0.00
- Pratica in sanatoria – oneri prof.li e sanzioni	€	-5.000,00
- Agg. catastale	€	-800,00
Spese installazione caldaia indipendente:	€	-6.000,00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>40.112,50</u>
Arrotondamento	€	<u>40.100,00</u>

IMMOBILE LIBERO**PREZZO BASE D'ASTA****€ 40.100,00****(quarantamila cento /00 euro)**

Con quanto esposto il sottoscritto Arch. Marco Costa ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

ALLEGATI

- A. Elenco trascrizioni pregiudizievoli
- B. Ispezioni ipotecarie
- C. Documentazione catastale
- D. Documentazione urbanistica
- E. Documentazione edilizia
- F. Rilievo fotografico
- G. Atto di provenienza
- H. Certificati anagrafici
- I. Verifica contratti di locazione
- J.

Casteggio, li 23/05/2025

In fede

(Arch. Marco Costa)



