

**BEATRICE VEZZOSI**

architetto – certificatore energetico – ctu del Tribunale di Milano

albo Architetti n°16622 \_ albo CTU n°12288

Via Aselli, 24 - 20133 Milano

phone: +39 02.45 48 64 63 \_ mobile: +39 339 59 32 205

beatrice.vezzosi@gmail.com

---

## TRIBUNALE DI PAVIA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 218/2019 R.G.ES.**

**UDIENZA IN DATA 21/01/2020 ORE 9,40**

creditore procedente

**UNICREDIT SPA**

(Avv. Marco Sartori)

contro:

\_\_\_\_\_ |

Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Rocca

Tecnico Incaricato: Arch. Beatrice Vezzosi

**VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE  
IN CONFENZA (PV), VIA VIGNALE I 1**



## CONCLUSIONI DEFINITIVE

### QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

Le unità immobiliari in oggetto risultano:

- alla quota di 1/1 per diritto di piena proprietà di \_\_\_\_\_

### REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Celibe.

### DATI CATASTALI

Visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Confienza effettuate in data 03/09/2019:

- Comune di Confienza (MI), Foglio 26, Mappale n°2139, Subalterno n°2, via Vignale I 1, piano T-1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale /, Rendita Catastale € 121,88. Variazione toponomastica del 31/10/2014. Protocollo n. PV0169250 in atti dal 31/10/2014 (n. 96330.1/2014).  
**Derivante da Foglio 26, Mappale 1480, Subalterno 2**, Variazione toponomastica del 10/07/2007. Protocollo n. PV0304833 in atti dal 10/07/2007 (n. 22772.1/2007).
- Comune di Confienza (MI), Foglio 26, Mappale n°2139, Subalterno n°3, via Vignale I 1, piano T-1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale /, Rendita Catastale € 292,83. Variazione toponomastica del 31/10/2014. Protocollo n. PV0169251 in atti dal 31/10/2014 (n. 96331.1/2014).  
**Derivante da Foglio 26, Mappale 1480, Subalterno 3**, Variazione toponomastica del 10/07/2007. Protocollo n. PV0304833 in atti dal 10/07/2007 (n. 22773.1/2007).
- Comune di Confienza (MI), Foglio 26, Mappale n°2139, Subalterno n°4, via Vignale I 1, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale /, Rendita Catastale € 37,75. Variazione toponomastica del 31/10/2014. Protocollo n. PV0169252 in atti dal 31/10/2014 (n. 96332.1/2014).  
**Derivante da Foglio 26, Mappale 1480, Subalterno 4**, Variazione toponomastica del 10/07/2007. Protocollo n. PV0304833 in atti dal 10/07/2007 (n. 22774.1/2007).
- Comune di Confienza (MI), Foglio 26, Mappale n°2139, Subalterno n°5, via Vignale I 1, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 mq, Superficie Catastale /, Rendita Catastale € 24,43. Variazione toponomastica del 31/10/2014. Protocollo n. PV0169253 in atti dal 31/10/2014 (n. 96333.1/2014).  
**Derivante da Foglio 26, Mappale 1480, Subalterno 5**, Variazione toponomastica del 10/07/2007. Protocollo n. PV0304833 in atti dal 10/07/2007 (n. 22775.1/2007).
- Comune di Confienza (MI), Foglio 26, Mappale n°1017, TERRENO, Qualità SEMINATIVO, Classe 1, Superficie 173 mq, Reddito Dominicale € 1,43, Reddito Agrario € 0,94. Impianto meccanografico del 30/01/1976.  
**Derivante da Foglio 8, Mappale 1017**, Variazione identificativi per allineamento mappe del 17/06/2015 in atti dal 17/06/2015 allineamento fg. 8 allegato A di C.T. con fg.26 di C.F. (n. 16/2015).
- Comune di Confienza (MI), Foglio 7, Mappale n°32, TERRENO, Qualità SEMIN. IRRIGUO, Classe 1, Superficie 200 mq, Reddito Dominicale € 1,55 (L.3.000), Reddito Agrario € 1,96 (L.3.800). Impianto meccanografico del 30/01/1976.
- Comune di Confienza (MI), Foglio 7, Mappale n°33, TERRENO, Qualità SEMIN. IRRIGUO, Classe 1, Superficie 228 mq, Reddito Dominicale € 1,77 (L.3.420), Reddito Agrario € 2,24 (L.4.332). Impianto meccanografico del 30/01/1976.



ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO.

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI: SI

STATO DI POSSESSO: piena proprietà per quota di 1/1

STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO

CREDITORI ISCRITTI:

Procedente:

- UNICREDIT SPA, sede in Roma 00186, Via Alessandro Specchi 16, c.f. 0034817010, p.iva 00348170101;

Intervenuti:

- nessuno

COMPROPRIETARI: nessuno

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del 05/11/2004 - Reg. Part. 3162 – Reg. Gen. 11284,  
pubblico ufficiale notaio Di Giorgi Monica, Rep. 10666/6005 del 15/10/2004.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
A favore UNICREDIT S.P.A., sede a Bologna, domicilio ipotecario eletto a Vigevano, C.so Vittorio Emanuele II 39 ,  
cod. fisc. 12931320159;  
Contro per la quota  
di 1/1 del diritto di piena proprietà, sugli immobili oggetto di stima;  
L'ipoteca ricade sugli immobili per un importo di € 280.000,00 a garanzia di un capitale di 140.000,00; tasso  
di interesse annuo 3,55 %; durata 25 anni; importi variabili.
- TRASCRIZIONE del 19/06/2019 - Reg. Part. 3798 – Reg. Gen. 5303,  
pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA, Rep. 3329 del 07/05/2019.  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
A favore UNICREDIT SPA, sede in Roma, c.f. 0034817010;  
Contro per la quota  
di 1/1 del diritto di piena proprietà, sugli immobili oggetto di stima.

VALORE DEL LOTTO PIGNORATO

Valore unitario	=	380,00 €
Superficie convenzionale cespiti (complessiva)	=	295 mq
Prezzo complessivo da LIBERO senza decurtazioni	=	112.100,00 €
Prezzo complessivo da LIBERO con decurtazioni	=	88.700,00 €

**IMMOBILE LIBERO**

**PREZZO BASE D'ASTA**

**€ 88.700,00**  
(ottantottomila settecento/00 euro)



## RELAZIONE

### PREMESSA

La sottoscritta arch. Beatrice Vezzosi, iscritta all'Ordine degli architetti della Provincia di Milano, n°16622, e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano, n°12288, è stata nominata in data 25/07/2019 dal G.E. Dott. Francesco Rocca, per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Confienza (PV) .

Il giorno 04/08/2019 la sottoscritta dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento con deposito telematico.

### 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,
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti,
- rilievo fotografico,
- accessi presso il Comune di Confienza – Area Tecnica,
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati,
- ispezioni ipotecarie presso Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Le operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione hanno avuto luogo il giorno 01/10/2019 alle ore 12,00 previo accordo telefonico con l'occupante dell'immobile; si conferma che il giorno stabilito è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici. Si specifica che a causa delle pessime condizioni di manutenzione non è stato possibile accedere ad un locale deposito esterno, al sottotetto del subalterno 2 e al sottotetto del subalterno 4.

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni, siti nel Comune di Confienza (PV), Via Vignale I 1 sono costituiti da:

- Fabbricato ad uso abitazione al piano terra e primo con annesso ripostiglio al piano sottotetto;
- Fabbricato con annessi locali di sgombero e depositi;
- Autorimessa al piano terra
- Ricovero per animali;
- Annessi ai fabbricati cortile pertinenziale di proprietà esclusiva nonché sedimi pertinenziali esclusivi;
- Terreni agricoli.

### QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano:

- alla quota di 1/1 per diritto di piena proprietà di

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Confienza effettuate in data 03/09/2019:

- a. Comune di Confienza (MI), Foglio 26, Mappale n°2139, Subalterno n°2, via Vignale I 1, piano T-1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale /, Rendita Catastale € 121,88. Variazione toponomastica del 31/10/2014. Protocollo n. PV0169250 in atti dal 31/10/2014 (n. 96330.1/2014).



**Derivante da Foglio 26, Mappale 1480, Subalterno 2,** Variazione toponomastica del 10/07/2007. Protocollo n. PV0304833 in atti dal 10/07/2007 (n. 22772.1/2007).

- b. Comune di Confienza (MI), Foglio 26, Mappale n°2139, Subalterno n°3, via Vignale I 1, piano T-1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale /, Rendita Catastale € 292,83. Variazione toponomastica del 31/10/2014. Protocollo n. PV0169251 in atti dal 31/10/2014 (n. 96331.1/2014).

**Derivante da Foglio 26, Mappale 1480, Subalterno 3,** Variazione toponomastica del 10/07/2007. Protocollo n. PV0304833 in atti dal 10/07/2007 (n. 22773.1/2007).

- c. Comune di Confienza (MI), Foglio 26, Mappale n°2139, Subalterno n°4, via Vignale I 1, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale /, Rendita Catastale € 37,75. Variazione toponomastica del 31/10/2014. Protocollo n. PV0169252 in atti dal 31/10/2014 (n. 96332.1/2014).

**Derivante da Foglio 26, Mappale 1480, Subalterno 4,** Variazione toponomastica del 10/07/2007. Protocollo n. PV0304833 in atti dal 10/07/2007 (n. 22774.1/2007).

- d. Comune di Confienza (MI), Foglio 26, Mappale n°2139, Subalterno n°5, via Vignale I 1, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 mq, Superficie Catastale /, Rendita Catastale € 24,43. Variazione toponomastica del 31/10/2014. Protocollo n. PV0169253 in atti dal 31/10/2014 (n. 96333.1/2014).

**Derivante da Foglio 26, Mappale 1480, Subalterno 5,** Variazione toponomastica del 10/07/2007. Protocollo n. PV0304833 in atti dal 10/07/2007 (n. 22775.1/2007).

- e. Comune di Confienza (MI), Foglio 26, Mappale n°1017, TERRENO, Qualità SEMINATIVO, Classe 1, Superficie 173 mq, Reddito Dominicale € 1,43, Reddito Agrario € 0,94. Impianto meccanografico del 30/01/1976.

**Derivante da Foglio 8, Mappale 1017,** Variazione identificativi per allineamento mappe del 17/06/2015 in atti dal 17/06/2015 allineamento fg. 8 allegato A di C.T. con fg.26 di C.F. (n. 16/2015).

- f. Comune di Confienza (MI), Foglio 7, Mappale n°32, TERRENO, Qualità SEMIN. IRRIGUO, Classe 1, Superficie 200 mq, Reddito Dominicale € 1,55 (L.3.000), Reddito Agrario € 1,96 (L.3.800). Impianto meccanografico del 30/01/1976.

- g. Comune di Confienza (MI), Foglio 7, Mappale n°33, TERRENO, Qualità SEMIN. IRRIGUO, Classe 1, Superficie 228 mq, Reddito Dominicale € 1,77 (L.3.420), Reddito Agrario € 2,24 (L.4.332). Impianto meccanografico del 30/01/1976.

### **Conformità:**

Si specifica che gli immobili pignorati derivano da quelli indicati nell'atto di pignoramento e che non esiste alcuna planimetria catastale dei fabbricati. Inoltre le uniche pratiche edilizie rinvenute all'ufficio tecnico del comune di Confienza riguardano il fabbricato identificato al subalterno 2.

Per tali motivi non è stato possibile effettuare una verifica di conformità in riferimento alle planimetrie catastali ma unicamente una verifica visiva dello stato dei luoghi a confronto con le pratiche edilizie trovate.

Si specifica per tanto che tutti i fabbricati necessitano di aggiornamento catastale al NCEU con inserimento di relativa planimetria e attualmente i fabbricati esistenti possono essere classificati come segue:

1. Il sub. 2 può mantenere la categoria A/4 con aggiornamento catastale e inserimento della planimetria tramite programma DOCFA;
2. Il sub. 3 attualmente presenta condizioni fatiscenti, senza serramenti e impianti di riscaldamento, per tali motivi potrebbe essere considerato un fabbricato destinato a magazzini e locali di deposito con categoria catastale C/2. Necessario aggiornamento catastale e inserimento della planimetria tramite programma DOCFA;
3. I sub. 4 e 5 possono mantenere la categoria C/6 con doveroso aggiornamento catastale e inserimento della planimetria tramite programma DOCFA;
4. I terreni, a seguito di verifica urbanistica del PGT ricadono in area B2, residenziale e per tanto sono edificabili, in oltre si specifica che nelle norme tecniche del Piano delle Regole si indica che tra le destinazioni d'uso non



ammesse è presente l'attività agricola per tanto i terreni possono essere identificati come aree pertinenziali "bene comune non censibile";

Costo dell'aggiornamento catastale di ciascun subalterno con programma DOCFA pari a € 450,00 per 4 subalterni e 3 terreni è pari a € 3.150,00.

**Nota:** Si specifica che la sottoscritta è in attesa del riscontro ufficiale da parte dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale – Territorio, relativamente all'irreperibilità delle planimetrie in quanto è stato riferito verbalmente e sono stati effettuate due richieste protocollate come segue ma non è stato inviato ancora nulla di ufficiale:

- Prot. n. PV0067949/2019 del 09/09/2019
- Prot. n. 116844/2019 del 18/12/2019

## **COERENZE**

A corpo (foglio 26, mappale 2139)

a. b. c. d. Da nord in senso orario: mappale 2238, mappale 2336, mappali 33 – 32 del foglio 7, mappale 1017 del foglio 26, via Vignale I;

Terreni:

- e. Foglio 26, mappale 1017  
Da nord in senso orario: mappali 2139 del foglio 26, mappali 32 e 5 del foglio 7, Via Vignale I;
- f. Foglio 7, mappale 32  
Da nord in senso orario: mappale 1017 e 2139 del foglio 26, mappali 33 - 439 del foglio 7, Via Vignale I;
- g. Foglio 7, mappale 33  
Da nord in senso orario: mappale 2139 del foglio 26, mappali 34 - 886 - 32 del foglio 7;

## **PRECEDENTI PROPRIETARI**

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

Attuali Proprietari:

- alla quota di 1/1 per diritto di piena proprietà di  
a lui pervenuti con atti di vendita a rogito notaio Di Giorgi Monica in  
data 15/10/2004 rep. n. 10665/6004, trascritto a Vigevano il 05/11/2004 ai nn. 11282/6801, per la quota  
intera del diritto di proprietà;

Contro: la quota di 3/4 del diritto  
di proprietà e per la quota di  
1/4 del diritto di proprietà;

Oggetto: cespiti oggetto di stima.

Precedenti Proprietari:

Nel ventennio i beni da cui sono derivanti quelli in oggetto erano di proprietà:

- \_\_\_\_\_ per la quota di 3/4 del diritto di  
proprietà e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4  
del diritto di proprietà;  
A loro pervenuti in parte:  
➤ l'immobile **fg. 7 part. 33** (per 1/2 della piena proprietà a \_\_\_\_\_ per titoli ante ventennio;



- l'immobile **fg. 7 part. 32 e fg. 8 part. 1017** (per 1/2 della piena proprietà a \_\_\_\_\_) per titoli ante ventennio;
- per la restante parte per successione legittima in morte di \_\_\_\_\_, (den. 63 vol. 597 dell'Ufficio del Registro di Mortara del 15/11/2000), trascritta a Vigevano il 24/06/2002 ai nn. 24/06/2002 e successiva integrazione del 27/09/2004 (den. 100 vol. 618 dell'Ufficio del Registro di Mortara) trascritta il 28/10/2004 ai nn. 10959/6628 e successiva ulteriore integrazione del 27/09/2004 (den. 63 vol. 619 dell'Ufficio del Registro di Mortara) trascritta il 10/11/2004 ai nn. 11477/6924.

Contro: \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in comunione legale dei beni con la consorte  
Oggetto: cespiti oggetto di stima.

**Nota: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ** a rogito notaio Di Giorgi Monica in data 15/10/2004 ai nn.10665/6004 trascritto a Vigevano in data 05/11/2004 ai nn. 11283/6802, atto per causa di morte di \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sui beni oggetto di esecuzione.

A favore \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 del diritto di proprietà e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sui beni oggetto di esecuzione.

## CONDIZIONI

Scarso stato di manutenzione.

## STATO OCCUPATIVO

LIBERO

## DIVISIBILITÀ

Non divisibile: si specifica che nonostante gli immobili siano fisicamente ubicati in corpi di fabbrica separati, sono in realtà circondati da un unico muro di confine che racchiude anche i terreni in oltre il fabbricato identificato al sub. 3 attualmente non è idoneo all'abitabilità e la sua commerciabilità è notevolmente ridotta per tanto per economia di procedura si considera un unico lotto.

Per quanto riguarda i terreni la sottoscritta a dedotto quanto segue: trattandosi di appezzamenti di terra su cui non è possibile coltivare in quanto il PGT del Comune di Confienza vieta l'attività agricola, si tratta di terreni edificabili che attualmente si presentano in totale stato di abbandono.

La vendibilità dei terreni singolarmente comporta il pagamento delle imposte quali IMU inoltre il territorio è circondato da un unico muro di confine pertanto l'accesso ai terreni comporta il passaggio sul mappale 1017 del foglio 26 con conseguente necessità di creare un vincolo di passo.

A seguito delle seguenti considerazione e per economia di procedura si considerano i terreni come aree pertinenziali dei fabbricati e valutate di conseguenza come aree cortilizie.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 03/12/2019 con i Repertori aggiornati al 02/12/2019.

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

A. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: \_\_\_\_\_ nessuna



B. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:	nessuna
C. Atti di asservimento urbanistico:	nessuno
D. Altre limitazioni d'uso:	nessuna

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

- ISCRIZIONE del 05/11/2004 - Reg. Part. 3162 – Reg. Gen. 11284,  
pubblico ufficiale notaio Di Giorgi Monica, Rep. 10666/6005 del 15/10/2004.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
A favore UNICREDIT S.P.A., sede a Bologna, domicilio ipotecario eletto a Vigevano, C.so Vittorio Emanuele II 39 ,  
cod. fisc. 12931320159;  
Contro per la quota  
di 1/1 del diritto di piena proprietà, sugli immobili oggetto di stima;  
L'ipoteca ricade sugli immobili per un importo di € 280.000,00 a garanzia di un capitale di 140.000,00; tasso  
di interesse annuo 3,55 %; durata 25 anni; importi variabili.
- TRASCRIZIONE del 19/06/2019 - Reg. Part. 3798 – Reg. Gen. 5303,  
pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA, Rep. 3329 del 07/05/2019.  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
A favore UNICREDIT SPA, sede in Roma, c.f. 0034817010;  
Contro per la quota  
di 1/1 del diritto di piena proprietà, sugli immobili oggetto di stima.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

A seguito di verifiche opportune presso l'ufficio tecnico – Area Urbanistica del Comune di Confienza, la sottoscritta ha potuto verificare quanto segue che l'area oggetto di E.I. sono soggette alle seguenti prescrizioni urbanistiche:  
**P.G.T. VIGENTE** (Approvazione del CC. n. 12 del 25/03/2009)

**Fg. 26 mappali 2139 e 1017 – Fg. 7 mappali 32 e 33**

- ZONA B2 – AMBITO DEL TESSUTO RESIDENZIALE A EDIFICAZIONE RADA (art. 6.4.2 N.T.A.);
- Classe di sensibilità paesistica: BASSA;
- Vincoli ambientali: fascia di rispetto pozzo ad uso idropotabile, area di tutela assoluta. Pozzo comunale in funzione e area di rispetto (10 m e 200 m), (D.Lgs. 11.5.99 n°152 / D.Lgs. 18.8.00 n°258);

**Conformità:**

Si specifica che i terreni identificati al fg. 26 mapp. 1017 e fg. 7 mappali 32 e 33 non sono coerenti con la destinazione d'uso del PGT in quanto i terreni sono identificati come "SEMINATIVO" ma al punto 6.4.2.3 delle NTA si indica che tra le destinazioni d'uso non ammesse è presente l'attività agricola e per tanto tali terreni dovrebbero essere accatastati unicamente come aree pertinenziali "beni comuni non censibili".

Per i parametri edilizi consultare l'allegato "C - Identificazione urbanistica".

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

A seguito delle verifiche effettuate risulta che gli immobili siano stati edificati anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente sono state presentate le seguenti pratiche;

- Licenza Edilizia n. 8/1975 prot. n.755 per "ampliamento casa per ricavare singoli vani e ampliamento del locale rustico ad uso garage", autorizzata in data 09/04/1975, fine lavori presentata in data 27/07/1976, richiesta del Permesso di Abitabilità presentata in data 26/07/1976;





- Pratica n. 3/1984 del 19/05/1984 autorizzata il 24/05/1984 per “rifacimento del tetto, sostituzione pluviali, allacciamento alla fognatura comunale” autorizzata in data 24/05/1984;
- Concessione Edilizia n. 3/1988 prot . n. 224 del 30/01/1988 per “recinzione e apertura di accesso carraio” presentata in data 28/01/1988, autorizzata il 05/04/1988.

Si specifica che non sono state trovate altre pratiche relative ai fabbricati in questione a nome dell'attuale proprietà in oltre le uniche pratiche recuperate riguardano esclusivamente l'immobile identificato al sub. 2 e in parte al sub. 4 e nulla è stato reperito in riferimento ai subalterni 3 e 5.

Si specifica inoltre che nella pratica 8/1975 è presente una tavola generale in cui vengono rappresentati i volumi e le ubicazioni reciproche di tutti i fabbricati ma senza identificazioni dimensionali dei subalterni 3 e 5.

A seguito di tali osservazioni si specifica che:

Il subalterno 2 presenta le seguenti difformità rispetto alla planimetria asseverata della pratica 8/1975:

- Al piano terreno la zona cucina è direttamente collegata alla zona tinello e non è presente il divisorio rappresentato nella pratica comunale;
- Al piano terreno il locale identificato come ripostiglio nella tavola della pratica comunale in realtà è un bagno e non è presente alcun antibagno;
- Al piano terreno l'altezza media della zona tinello e angolo cottura è di 2,64 inferiore a 2,70 m e per tanto non idonea alla presenza di locali con permanenza di persone;
- Il locale sottoscala al PT adibito a locale lavanderia/ripostiglio non ha l'altezza media ponderale utile per essere utilizzato come locale di servizio pari a 2,40 m.

Il subalterno 3 è stato edificato ante 1967 e non sono presenti pratiche edilizie successive che identifichino l'immobile.

A seguito del sopralluogo sono emerse le seguenti criticità:

- il piano terra ha il locale di accesso con altezza 2,64 m, il locale 1 a 2,66 m, il locale 2 con altezza 2,45 m e un locale destinato a bagno con altezza di 2,30 m;
- al piano primo le altezze medie ponderali nella porzioni collegata da scala interna al piano terra, sono ammissibili per locali accessori o di servizio ma il locale 3 ha altezza media ponderale inferiore a 2,70 m e per tanto risulta anch'esso un locale senza permanenza di persone;
- La scala di collegamento interna ha un rapporto tra alzata e pedata anomalo e fuori standard;
- il tetto presenta uno stato di manutenzione fatiscente con infiltrazioni ed evidenti aree dissestate nel manto di copertura;
- non è presente l'impianto di riscaldamento, di climatizzazione, del gas e l'impianto elettrico necessita di manutenzione.

Il subalterno 4 è stato edificato ante 1967 come fabbricato rustico e ampliato nel 1975 ad uso garage. Si specifica che rispetto alla pratica n. 8 del 1975 in cui compare il rustico trasformato in autorimessa, sono presenti le seguenti difformità:

- non compare il vano sottotetto adibito a deposito.

Il subalterno 5 è stato edificato ante 1967 e non sono presenti pratiche edilizie che identifichino l'immobile. Si è tuttavia riscontrato che il manto di copertura di tale fabbricato è in lastre di amianto pertanto in ottemperanza al DRG n. 8/1526 del 22/12/2005 nel quale viene approvato il PRAL (Piano Regionale Amianto Lombardia ) con l'obiettivo di eliminare l'amianto presente in Regione Lombardia, in relazione, anche, al fatto che il proprietario dell'immobile, le cui responsabilità ed i relativi compiti sono elencati nei pareri 4 e 6 del D.M. 69/94 deve provvedere alla valutazione del rischio amianto, risulta necessario effettuare un accertamento specifico e, in caso risultasse positivo, produrre il documento di verifica dei rischi da amianto con successiva rimozione del materiale dannoso e smaltimento nelle apposite discariche.

## **REGOLARIZZAZIONI**

Le difformità relative al subalterno 2 sono regolarizzabili mediante CILA in sanatoria e successivo aggiornamento

---



catastale purché venga creato un antibagno attraverso la formazione di una porta che separi il vaso igienico. Inoltre è necessario rimuovere il lavabo presente nel locale sottoscala per renderlo ad uso esclusivo "ripostiglio".

Per quanto riguarda l'altezza media del tinello di 2,64 m si fa riferimento al comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R.n. 380/2001 a norma del quale "non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali". Il che a significare non che ogni violazione eccedente il 2% considerato costituisce difformità totale, ma al contrario che le violazioni contenute entro tale limite sono irrilevanti. Nella pratica edilizia n.8/1975 l'altezza di tali vani è indicata di 2,70 m nella sezione. A seguito di tali considerazioni la violazione rientra nel 2% ipotizzato dalla norma citata e non è necessaria alcuna regolarizzazione.

Costo complessivo:

CILA si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria con un costo forfetario pari a euro € 1.200,00 oltre oneri accessori dovuti per la pratica in sanatoria e sanzione pari a euro 1000,00 = totali € 2.200,00;

OPERE EDILI Formazione di muro divisorio e porta tra bagno e antibagno al piano terra. Costo pari a € 850,00.

Le criticità relative al subalterno 3 non necessitano di regolarizzazione da un punto di vista edilizio in quanto l'immobile risulta edificato ante 1967 e non sono presenti pratiche edilizie successive per tanto, si considera uno stato di fatto antecedente al 1967. Tuttavia le pessime condizioni in cui si presenta l'immobile richiedono una decurtazione forfetaria del suo valore applicando alla superficie commerciale un coefficiente del 50%, come descritto nel paragrafo sulla *descrizione analitica dei beni*.

Le difformità relative al subalterno 4 sono regolarizzabili mediante CILA in sanatoria e successivo aggiornamento catastale.

Costo complessivo:

CILA presentazione delle difformità congiunte alla pratica per l'immobile di cui al subalterno 2;

Le difformità relative al subalterno 5 sono regolarizzabili mediante accertamento specifico per valutazione rischi da amianto (ispezione e campionamento).

Costo complessivo:

VALUTAZIONE RISCHI DA AMIANTO = € 350,00;

## **ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI**

Amministrazione condominiale assente.

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il fabbricato residenziale di cui al sub. 2 è dotato di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria ma non è presente alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Il fabbricato residenziale di cui al sub. 3 non è dotato di impianto di riscaldamento e ma ha unicamente uno scaldabagno per l'acqua calda sanitaria, si specifica che non è presente alcun Attestato di Prestazione Energetica.

I restanti fabbricati non sono dotati di impianti di riscaldamento e acqua calda sanitaria e non sono presenti Attestati di Prestazione Energetica.

Secondo quanto previsto dalla Regione Lombardia nel punto 3, lettera b) dell'Allegato alla Delibera 3868/2015, l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.



Il punto 10.4 dell'Allegato al D.D.U.O. tale disposizione è integrata con il punto 1.1 dell'Allegato al decreto 224 del 18/01/2016 che specifica *“E’ confermata l’esclusione dall’obbligo di allegazione dell’APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali. E’ abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015.”*

Per tanto gli immobili sono esonerati dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Il cespite è ubicato in Confienza, è un comune italiano di 1 599 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina nordoccidentale, presso la riva sinistra del Sesia.

Si tratta di un paese eminentemente rurale della Lomellina, incuneato tra le provincie di Novara e Vercelli ed amministrativamente dipendente dalla Provincia di Pavia, doveva essere, nelle sue origini, un semplice villaggio "pagus romano". Anticamente veniva chiamata "Confluentia" dalla confluenza di due fiumi. A ciò fa riferimento lo stemma attuale del Comune, in cui spiccano due pesci attorcigliati con teste di drago sgorganti acqua in un fiume.

Il cespite è ubicato nella zona centrale. Il tessuto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali e agricoli costituiti da villette e piccoli complessi condominiali di massimo due piani.

La zona è caratterizzata da insediamenti residenziali e commerciali e dotata di servizi di pubblica utilità; gli uffici comunali risultano accessibili a piedi perché ubicati in zone centrali del Comune ma viste le modeste dimensioni del comune, non offrono una vasta scelta.

La dotazione di posti auto è sufficiente e sono presenti parcheggi pubblici nella vicina Piazza Repubblica, la viabilità è locale e il traffico scorrevole.

### **CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE E PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI**

Il territorio comunale di Confienza confina con i comuni di Casalino (NO), Granozzo con Monticello (NO), Palestro, Robbio, Vespolate (NO), Vinzaglio (NO).

Dista 50,1 km da Pavia e 51,3 km da Milano, mentre le provincie piemontesi di Novara e Vercelli sono più prossime in quanto distano rispettivamente 13 e 11 km.

Le stazioni ferroviarie più vicine sono ubicate a Palestro (c.ca 4 km) e a Robbio (c.ca 6 km).

Il trasporto viario pubblico è assicurato dalla linea Mortara-Novara della STN.

Il comune di Confienza è di piccole dimensioni e gravita principalmente sui comuni limitrofi di Vercelli, Robbio e Mortara.

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

I cespiti in oggetto sono ubicati all'interno di un terreno pertinenziale direttamente collegato ad altri tre terreni incolti ed edificabili; si specifica che il PGT del Comune di Confienza non consente l'attività agricola in zone B2 destinate a tessuto residenziale a edificazione rada per tanto per economia di procedura si considerano aree pertinenziali dei fabbricati.

Il lotto è recintato da muro di confine in blocchi di cemento a est e a ovest mentre a nord confine direttamente con altri fabbricati e a sud è recintato da muro basso con rete metallica picchettata.

Gli accessi sono costituiti da due cancelli carrabili e pedonali in ferro entrambi prospicienti Via Vignale I e ubicati a nord e a sud del fabbricato di cui al sub. 3.

L'area cortilizia tra i fabbricati facente parte del mappale 2139 e in parte il mappale 1017 sono pavimentate con autobloccanti in cemento con vegetazione incolta che circonda l'intera area; a confine tra i due mappali è presente un cancello carrabile e pedonale in ferro. Le restanti porzioni di terreno sono incolte con vegetazione selvaggia e trascurata.

Per tali motivi un fabbricato destinato a deposito e ricovero attrezzi in lamiera è completamente circondato da sterpaglia e rovi e risulta irraggiungibile e non è stato possibile accedervi durante il sopralluogo.

I fabbricati sono di seguito descritti:



## Subalterno 2

Il fabbricato è un ex rurale trasformato in residenziale con muratura in mattone pieno portante con spina centrale, copertura a doppio spiovente in legno con manto di copertura in tegole.

Le finiture esterne sono in intonaco per esterni tinteggiato colore bianco con cordolo in pietra grigia a spacco.

I serramenti sono in pvc con doppio vetro e camera d'aria e gli scuri esterni in legno.

Il fabbricato si sviluppa su due piani abitabili oltre un piano sottotetto adibito a solaio senza permanenza di persone. Al piano terra sono presenti due ampi locali adibiti a soggiorno e tinello con angolo cottura dal quale si accede a un bagno e ripostiglio.

Dal soggiorno si accede alla scala di collegamento con il primo piano e ad un ripostiglio sottoscala dotato di lavello. La scala in pietra ha un'unica rampa e collega al disimpegno del piano primo in cui sono ubicate due camere e un bagno. Dalla camera 1 si accede ad un vano scala con botola sul soffitto per accedere al sottotetto. Si specifica che per problemi di staticità della scala non è stato possibile visionare il sottotetto.

L'immobile è dotato di caldaia per il riscaldamento e acqua calda sanitaria ubicata in cortile; i terminali di emissione sono radiatori in alluminio sulle pareti esterne senza valvole termostatiche. A piano terra sono in oltre presenti una stufa e un camino.

I rivestimenti a pavimento sono costituiti da piastrelle in ceramica in tutti i locali. I bagni e l'angolo cottura sono anch'essi rivestiti a parete con piastrelle di ceramica.

Al piano primo è presente un balcone accessibile da entrambe le camere con struttura in cemento a vista e senza pavimentazione e dotato di balaustra in ferro arrugginita.

L'immobile si presenta in stato di abbandono con scrostamenti di intonaco sia interni che esterni ed efflorescenze saline dovute all'umidità di risalita, il plafone della camera 1 è rivestito in quadrotte di materiale isolante in parte staccate. Complessivamente il fabbricato si presenta in scarso stato di manutenzione oltre alla necessità di interventi per ottenere l'idoneità igienico sanitaria con la creazione di un antibagno a piano terra e la mancanza di un'altezza utile nel locale sottoscala a piano terra attualmente adibito a lavanderia per la cui regolarizzazione è necessario rimuovere il lavello.

### SUBALTERNO 2 - SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 01/10/2019):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Soggiorno	21,25	sud	scarse
PT	Tinello/angolo cottura	19,30	sud	scarse
PT	Bagno 1	4,78	nessuna	sufficienti
PT	Ripostiglio	1,70	nessuna	scarse
PT	Sottoscala/lavanderia	2,50	nessuna	scarse
PT	Vano scala	1,70	sud	sufficienti
P1	Disimpegno	3,16	ovest	sufficienti
P1	Camera 1	21,26	sud	scarse
P1	Camera 2	17,10	sud	scarse
P1	Bagno 2	5,40	sud	sufficienti
	<b>Totale</b>	<b>98,15</b>		

- Altezza locali PT: m 2,86 – m 2,63 – hmp m 1,85 sottoscala
- Altezza locali P1: superiore a m 2,70



a. Superficie netta calpestabile abitabile				mq	98,15
b. Superficie lorda abitabile:	mq	127,23 x 100% =		mq	127,23
c. Superficie lorda solaio, vano ripostiglio:	mq	35 x 25% =		mq	8,75
d. Superficie balcone:	mq	8,04 x 30% =		mq	2,41
e. Area cortilizia:	mq 585 di cui	(mq 25 x 10%) + (560 x 2%) =		mq	13,70
✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c+d+e)				mq	152,09
✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c+d+e)		arrotondata		mq	152,00

### Subalterno 3

Il fabbricato è un ex rurale con muratura in mattone pieno portante con setti portanti, copertura a doppio spiovente in legno con manto di copertura in tegole.

Le finiture esterne sono in intonaco per esterni tinteggiato colore bianco con rappezzi vari non tinteggiati; si evidenziano interventi relativi alla chiusura di aperture sui lati prospiciente il cortile interno.

I serramenti sul lato strada sono in pvc con doppio vetro mentre i serramenti sul lato cortile sono stati rimossi ad eccezione di quello nel bagno al piano primo.

Il fabbricato si sviluppa su due piani; al piano terra sono presenti un locale ingresso con scala di collegamento al piano primo, una bagno e due locali collegati in serie. Sul lato nord sono presenti altri due locali adibiti a deposito con pavimentazione in battuta di cemento e due porte di accesso di ferro.

Al piano secondo la scala raggiunge un disimpegno collegato ad un bagno e ad un altro locale. Questa porzione di fabbricato ha finiture costituite da pavimenti in ceramica similcotto e murature intonacate a civile e tinteggiate; al piano primo i plafoni sono inclinati e rivestiti in perlinatura di legno ad eccezione del bagno.

I bagni hanno rivestimento parietale in ceramica con altezza superiore a 2 m nel bagno a piano primo e 1,60 m a piano terra.

Una scala esterna in cemento ubicata sul lato del cortile collega ad altri due locali al piano primo in condizioni fatiscenti con intonaci scrostati o mattone a vista, plafoni con isolamento del tetto a vista, pavimento in ceramica con rappezzi in assi di legno.

I locali a piano terra hanno tutti altezze inferiori ai limiti richiesti per locali con presenza di persone, anche i locali al piano primo hanno altezze non idonee ad eccezione dei locali accessori e di servizio che richiedono altezze inferiori a 2,70 m.

Il cespite non è dotato di impianto di riscaldamento ma ha un boiler per la produzione id acqua calda sanitaria ubicato nel bagno al piano primo.

La scala interna di collegamento ha struttura in ferro e pedata in legno e un rapporto tra alzata e pedata difforme dallo standard.

Il tetto presenta condizioni manutenzione scarse con infiltrazioni e dissesti nel manto di copertura. Complessivamente il fabbricato non è idoneo all'abitabilità ed in pessimo stato di manutenzione.

### SUBALTERNO 3 - SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 01/10/2019):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Ingresso	13,53	est	scarse
PT	Bagno	2,59	est	scarse
PT	Locale 1	22,98	est-ovest	scarse
PT	Locale 2	17,47	est-ovest	scarse



PT	Deposito 1	8,14	ovest	scarse
PT	Deposito 2	5,23	est	scarse
PT	Vano scala	2,20	est	scarse
P1	Disimpegno	4,74	nessuna	sufficienti
P1	Bagno 2	8,22	est	sufficienti
P1	Locale 3	22,59	est-ovest	scarse
P1	Locale 4	18,36	est	fatiscenti
P1	Locale 5	14,88	est	fatiscenti
	<b>Totale</b>	<b>140,93</b>		

- Altezza locali PT: max m 2,66 – min m 2,30
- Altezza locali P1: max hmp m 2,95 – min hmp m 2,18

a. <i>Superficie netta calpestabile</i>				<i>mq</i>	140,93
b. Superficie lorda (dedotto vano scala):	mq	196,58 x 50%	=	mq	98,29
c. Superficie balcone:	mq	5,56 x 30%	=	mq	1,67

✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c)				mq	99,96
✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c)		arrotondata		mq	100,00

#### Subalterno 4

L'autorimessa in corpo di fabbrica distaccato è un ex fabbricato rurale con muratura in mattone pieno portante, copertura a doppio spiovente in legno con manto di copertura in tegole.

L'accesso carraio avviene sul lato nord attraverso una serranda in lamiera con apertura manuale. Sul lato sud è presente una porta vetri in legno.

Le finiture esterne sono in intonaco per esterni tinteggiato colore bianco. Il pavimento è in battuta di cemento con pareti in intonaco civile tinteggiate, plafone rivestito in parte in lamiera tinteggiata e in parte in quadrotte isolanti in pessimo stato di manutenzione.

Sul lato ovest è presente una porta al livello sottotetto per accedere ad un locale deposito che non è stato possibile visionare durante il sopralluogo.

Stato di manutenzione scarso.

#### SUBALTERNO 4 - SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 01/10/2019):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Autorimessa	16	sud-nord	scarse
	<b>Totale</b>	<b>16</b>		

- Altezza locali PT: max m 2,26
- Altezza locale deposito sottotetto: sconosciuta

a. <i>Superficie netta calpestabile</i>				<i>mq</i>	16
b. Superficie lorda:	mq	21,60 x 70%	=	mq	15,12



c. Superficie deposito (stimata):	mq	16 x 10%	=	mq	1,6
✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c)		arrotondata		mq	16,72
✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c)		arrotondata		mq	16,50

#### Subalterno 5

Il ricovero animali in corpo di fabbrica distaccato e attiguo al sub. 4 ha una struttura in mattone pieno portante chiusa su tre lati e aperta sul lato nord ma recintata da cancellata in ferro con porta di accesso anch'essa in ferro. La copertura è in legno e manto di copertura in lastre di amianto.

Internamente sono presenti due gabbie in muratura.

Normale stato di manutenzione, coerente con il suo utilizzo; necessario smaltimento della copertura in amianto.

#### SUBALTERNO 5 - SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 01/10/2019):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Ricovero animali	22	nord	scarse
	Totale	22		

- Altezza locali PT: max m 3,92

a. Superficie netta calpestabile				mq	22
b. Superficie lorda:	mq	26,74 x 50%	=	mq	13,37
✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c)		arrotondata		mq	13,00

#### TERRENI

- Foglio 26, Mappale 1017 = mq 173
- Foglio 7, Mappale 32 = mq 200
- Foglio 7, Mappale 32 = mq 228

A seguito delle osservazioni precedentemente descritte nel paragrafo sulla "Divisibilità" si riporta quanto segue:

La somma delle superfici risulta pari a mq 601:

Calcolo delle superfici ragguagliate (mq 25 x 10%) + (576 x 2%) = mq 14,02

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 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

#### ACCESSORI E PERTINENZE

Locale deposito: Il fabbricato ubicato nel terreno di cui al mappale 2139 è completamente circondato da sterpi e rovi e risulta impenetrabile per tanto non è stato possibile accedervi. Esternamente la struttura si presenta in lamiera con copertura in lastre ondulate in lamiera.



- Autorimessa (sub. 4): Corpo di fabbrica distaccato, ex fabbricato rurale con muratura in mattone pieno portante, copertura a doppio spiovente in legno con manto di copertura in tegole.  
Accesso carraio sul lato nord attraverso una serranda in lamiera con apertura manuale. Sul lato sud è presente una porta vetri in legno.  
Finiture esterne in intonaco per esterni tinteggiato colore bianco. Pavimento è in battuta di cemento, pareti in intonaco civile tinteggiate, plafone rivestito in parte in lamiera tinteggiata e in parte in quadrotte isolanti in pessimo stato di manutenzione.  
Sul lato ovest è presente una porta al livello sottotetto per accedere ad un locale deposito che non è stato possibile visionare durante il sopralluogo.  
- Stato di manutenzione scarso.
- Ricovero animali (sub. 5): Corpo di fabbrica distaccato e attiguo al sub. 4 ha una struttura in mattone pieno portante chiusa su tre lati e aperta sul lato nord ma recintata da cancellata in ferro con porta di accesso anch'essa in ferro. La copertura è in legno e manto di copertura in lastre di amianto. Internamente sono presenti due gabbie in muratura.  
- Stato di manutenzione normale, necessario smaltimento della copertura in amianto.
- Area cortilizia: porzione di giardino con area carrabile in quadrotte autobloccanti di cemento e restante area trattata a verde incolto e impenetrabile.

## SUBALTERNO 2

### CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto

#### ❖ TIPOLOGIE

*Immobili:* ex fabbricato rurale costituito da tre piani fuori terra di cui due abitabili e un sottotetto senza permanenza di persone.

#### ❖ CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

*Fondazioni:* continue – integre.

*Solai:* putrelle in ferro e voltine – integri.

*Strutture portanti:* muratura portante in mattone pieno – integre.

*Strutture verticali:* muratura in doppi mattoni con camera d'aria – integre.

*Copertura:* copertura inclinata con struttura in legno e manto di copertura in coppi tradizionali; gronde e pluviali esterni in lamiera – scarso stato conservativo, necessaria verifica del manto di copertura con sistemazione dei coppi;

*Pareti esterne:* intonaco per esterni e tinteggiatura colore bianco, cordolo a terra in pietra grigia a spacco – scarso stato manutentivo;

*Accesso da strada:* accesso pedonale e carrabile da strada tramite due cancelli in ferro con apertura manuale – integri e funzionanti;





*Recinzioni:* muro di confine in blocchi di cemento sul lato ovest ed est, muretto basso in cemento con sovrastante rete picchettata - integre;

## ❖ INTERNI

*Portoncino d'ingresso:* porta vetro con serramento in pvc – integra;

*Porte interne:* porte in legno tamburato con pannello in vetro smerigliato dotate di maniglia e ferramenta – normale stato manutentivo;

*Serramenti esterni:* serramenti esterni in pvc con doppio vetro - discreto stato manutentivo  
oscuramento costituito da scuri in legno - scarso stato di manutenzione;

*Pavimenti e rivestimenti:* Pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti; rivestimento parietale in cucina parete attrezzata e nel bagno in ceramica, a tutta altezza – sufficienti condizioni;

*Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spess. 8 cm, intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, finito 11 cm – scarse condizioni, a piano terra si evidenziano infiltrazioni di risalita dovute all'umidità e al piano primo infiltrazioni dovute a dissesti del manto di copertura;

*Plafoni:* intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, nella camera 1 al primo piano rivestimento in quadrotte isolanti – scarse condizioni;

*Scala:* scala a rampa unica in pietra – sufficienti condizioni

## ❖ CARATTERISTICHE IMPIANTI

*Elettrico:* prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presente contatore ENEL – dichiarazioni di conformità rilasciate in data 08/06/2011;

*Idrico:* sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico a servizio di:  
cucina: lavello  
zona lavanderia del sottoscala: lavatoio  
bagno a PT: lavello, sanitari, doccia  
bagno a P1: lavello, sanitari, vasca  
– dichiarazioni di conformità assenti;

*Gas:* gas in uso per caldaia e usi domestici, collegamento alla rete - dichiarazioni di conformità assenti;

*Telefonico:* assente;

*Termico:* riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomi con caldaia ubicata all'esterno in apposito locale – dichiarazioni di conformità assenti;



*Fognatura:* fossa biologica protetta e allacciamento alla fognatura comunale;

*Impianto di allarme:* assente;

*Climatizzazione:* assente;

*Citofonico:* assente;

### **SUBALTERNO 3**

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI** - stato di fatto

##### **❖ TIPOLOGIE**

*Immobili:* ex fabbricato rurale costituito da due piani fuori terra.

##### **❖ CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO**

*Fondazioni:* continue – integre.

*Solai:* putrelle in ferro e voltine – integri.

*Strutture portanti:* muratura portante in mattone pieno – integre.

*Strutture verticali:* muratura in doppi mattoni con camera d'aria – integre.

*Copertura:* copertura inclinata con struttura in legno e manto di copertura in coppi tradizionali; gronde e pluviali esterni in lamiera – scarso stato conservativo, necessaria verifica del manto di copertura con sistemazione dei coppi;

*Pareti esterne:* intonaco per esterni e tinteggiatura colore bianco – scarso stato manutentivo;

*Accesso da strada:* accesso pedonale e carrabile da strada tramite due cancelli in ferro con apertura manuale – integri e funzionanti;

*Recinzioni:* muro di confine in blocchi di cemento sul lato ovest ed est, muretto basso in cemento con sovrastante rete picchettata - integre;

##### **❖ INTERNI**

*Portoncino d'ingresso:* porta vetro con serramento in pvc e porte dei locali deposito in ferro verniciato – integre;

*Porte interne:* assenti;

*Serramenti esterni:* serramenti esterni in pvc con doppio vetro - buono stato manutentivo  
Si specifica che la maggior parte delle aperture non è dotata di serramento;

*Pavimenti e rivestimenti:* Pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti simil cotto; rivestimento parietale nei bagni in ceramica, bagno a PT altezza 1,60 m e bagno a P1 altezza 2,10 m – sufficienti condizioni;



- Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spess. 8 cm, intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, finito 11 cm – scarse condizioni, a piano terra si evidenziano infiltrazioni di risalita dovute all'umidità e al piano primo infiltrazioni dovute a dissesti del manto di copertura;
- Plafoni:* intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, nella camera 1 al primo piano rivestimento in quadrotte isolanti – discrete condizioni nei locali a sud collegati da scala interna; scarse condizioni nei locali a nord raggiungibili da scala esterna;
- Scala:* locali a sud: scala a doppia rampa in ferro con pedata in legno – rapporto tra alzata e pedata difforme dallo standard;  
locali a nord: scala esterna a rampa singola in cemento – rapporto tra alzata e pedata difforme dallo standard;

## ❖ CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico:* prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presente contatore ENEL – dichiarazioni di conformità assenti, impianto incompleto;
- Idrico:* sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico a servizio di:  
bagno a PT: lavello, sanitari;  
bagno a P1: lavello, sanitari, doccia  
– dichiarazioni di conformità assenti;
- Gas:* assente;
- Telefonico:* assente;
- Termico:* riscaldamento assente; acqua calda sanitaria autonomi con scaldabagno ubicato nel bagno al piano primo – dichiarazioni di conformità assenti;
- Fognatura:* fossa biologica protetta e allacciamento alla fognatura comunale;
- Impianto di allarme:* assente;
- Climatizzazione:* assente;
- Citofonico:* assente;

## CONSISTENZA

La sottoscritta effettuava visura catastale in data 03/09/2019 e svolgeva una perizia sommaria verificando personalmente la congruenza delle misure principali dell'immobile residenziale a seguito di un sopralluogo.

### SUBALTERNO 2

- Altezza locali PT: m 2,86 – m 2,63 – hmp m 1,85 sottoscala
- Altezza locali P1: superiore a m 2,70

Le superfici:



- Superficie lorda abitabile:	mq		35
- Superficie lorda solaio, vano ripostiglio:	mq		35
- Superficie balcone:	mq		8,04
- Area cortilizia:	mq		585
Applicazione di coefficienti riduttivi per ottenere una superficie convenzionale:			
- Superficie lorda abitabile:	mq	$127,23 \times 100\%$	= mq 127,23
- Superficie lorda solaio, vano ripostiglio:	mq	$35 \times 25\%$	= mq 8,75
- Superficie balcone:	mq	$8,04 \times 30\%$	= mq 2,41
- Area cortilizia:	mq 585 di cui	$(mq 25 \times 10\%) + (560 \times 2\%)$	= mq 13,70
✓ Superficie Commerciale complessiva		arrotondata	mq 152,00

### SUBALTERNO 3

- Altezza locali PT: max m 2,66 – min m 2,30
- Altezza locali P1: max hmp m 2,95 – min hmp m 2,18

Le superfici:

- Superficie lorda (dedotto vano scala):	mq		196,58
- Superficie balcone:	mq		5,56

Applicazione di coefficienti riduttivi per ottenere una superficie convenzionale:

- Superficie lorda (dedotto vano scala):	mq	$196,58 \times 50\%$	= mq 98,29
- Superficie balcone:	mq	$5,56 \times 30\%$	= mq 1,67

✓ Superficie Commerciale complessiva		arrotondata	mq 100,00
--------------------------------------	--	-------------	-----------

### SUBALTERNO 4

- Altezza locali PT: max m 2,26
- Altezza locale deposito sottotetto: sconosciuta

Le superfici:

- Superficie lorda:	mq		21,60
- Superficie deposito (stimata):	mq		16

Applicazione di coefficienti riduttivi per ottenere una superficie convenzionale:

- Superficie lorda:	mq	$21,60 \times 70\%$	= mq 15,12
- Superficie deposito (stimata):	mq	$16 \times 10\%$	= mq 1,6

✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c)		arrotondata	mq 16,50
--	--	-------------	----------

### SUBALTERNO 5

- Altezza locali PT: max m 3,92

Le superfici:

- Superficie lorda:	mq		26,74
---------------------	----	--	-------

Applicazione di coefficienti riduttivi per ottenere una superficie convenzionale:

- Superficie lorda:	mq	$26,74 \times 50\%$	= mq 13,37
---------------------	----	---------------------	------------

✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c)		arrotondata	mq 13,00
--	--	-------------	----------



## TERRENI

Le superfici:

- Foglio 26, Mappale 1017	mq	173
- Foglio 7, Mappale 32	mq	200
- Foglio 7, Mappale 32	mq	228

Applicazione di coefficienti riduttivi per ottenere una superficie convenzionale (somma pari a mq 601):

- Superfici ragguagliate (mq 25 x 10%) + (576 x 2%)	=	mq	14,02
---	---	----	-------

## SUPERFICIE CONVENZIONALE TOTALE

- Subalterno 2	=	mq	152,00
- Subalterno 3	=	mq	100,00
- Subalterno 4	=	mq	16,50
- Subalterno 5	=	mq	13,00
- Terreni	=	mq	14,00
<hr/>			
Totale (arrotondato)	=	mq	295,00

## VALUTAZIONE

### **FONTI D'INFORMAZIONE**

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.
- Ufficio Tecnico di: Confienza.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
- Consultazione su internet del sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### **CRITERIO DI VALUTAZIONE**

La sottoscritta si è basata 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 immobili 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:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2019;
- Consultazione su internet del sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq):

- 720,00 €/mq – 770,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- 595,00 €/mq – 643,00 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;
- 130,00 €/mq – 400,00 €/mq residenziale in medio stato di conservazione;

Il valore medio è pari a 543,00 €/mq, tuttavia a causa delle scarse condizioni di manutenzione si applica una decurtazione del 30% pertanto si arrotonda il valore a:



**Valore unitario unità residenziale** = **380,00 €/mq**  
(trecentottanta/00 euro)

## VALUTAZIONE

Quanto emerso attraverso il sopralluogo e le verifiche opportune, ha indotto la sottoscritta alla formulazione di alcune considerazioni.

La zona in cui è ubicato il fabbricato è un'area centrale del comune di Confienza, che per le modeste dimensioni gravita sui comuni attigui e non offre una vasta scelta di servizi ma garantisce le strutture essenziali.

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da due fabbricati indipendenti di cui uno ha le condizioni sufficienti per un uso civile residenziale mentre l'altro attualmente si presenta non idoneo all'uso residenziale. Sono in oltre presenti due fabbricati pertinenziali adibiti ad autorimessa e ricovero animali anch'essi in stato conservativo scarso.

I terreni inseriti all'interno del lotto vengono considerati pertinenze dei fabbricati a seguito delle considerazioni esposte nel paragrafo sulla divisibilità ma sono edificabili.

Nel complesso il lotto presenta diverse criticità legate alla necessità di regolarizzare la posizione edilizia e catastale di tutti i cespiti ed allo scarso stato di manutenzione per via del quale non è stato possibile accedere ad alcuni locali.

Si specifica che il compendio immobiliare attualmente è libero e in stato di abbandono.

A seguito di queste considerazioni la sottoscritta, alla data del 20/12/2019, valuta gli immobili come segue:

**Valore unitario** = **380,00 €**  
(trecentottanta/00 euro)

Per ottenere il valore degli immobili residenziali si moltiplica il valore unitario per la superficie convenzionale precedentemente calcolata, 295 mq:

**Valore complessivo IMMOBILE LIBERO** = **112.100,00 €**  
(centododicimila cento euro /00 euro)

## ADEGUAMENTI DELLA STIMA

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:

- immobile libero	€	16.815,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:		
- OPERE EDILIZIE sul sub. 2(creazione parete e porta dell'antibagno)	€	850,00
- VALUTAZIONE RISCHI DA AMIANTO sul sub. 5	€	350,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€	0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0
Decurtazione per gravami condominiali nel biennio in corso:	€	0
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€	5.350,00
<b>IMMOBILE LIBERO</b>		
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	88.735,00



Arrotondamento

€ 88.700,00

**IMMOBILE LIBERO**

**PREZZO BASE D'ASTA**

**€ 88.700,00**

**(ottantottomilasettecento/00 euro)**

Con quanto esposto la sottoscritta Arch. Beatrice Vezzosi ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

**ALLEGATI**

- A. Certificati anagrafici
- B. Documentazione catastale
- C. Destinazione urbanistica
- D. Documentazione edilizia
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Atto di provenienza
- G. Rilievo metrico-fotografico
- H. Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare
- I. Verifica contratti di locazione
- J. Computo opere

Milano, 20 Dicembre 2019

In fede  
(Arch. Beatrice Vezzosi)

