
TRIBUNALE DI PAVIA

.....
Contro
.....

N. Gen.Rep. 450/2018

Giudice Dott. Erminio Rizzi

Data di assunzione dell'incarico : 23.09.2021

Data del giuramento : 28.09.2021

**RAPPORTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Tecnico incaricato : Geom. CLAUDIO GIOL
Iscritto all'albo dei geometri della provincia di Pavia N. 3208
C.F. GLICLD66B21G388N – P. Iva 01483420186

Indirizzo : PAVIA VIA MASCHERPA 47 PV
Telefono : 0382 526268

Email: claudio.giol@libero.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Beni in Fortunago –PV- Via della Boatta n.2 LOTTO 1 Corpo A

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

..... nato a il proprietario per 1/2 relativamente a locali ultimo uso ristorante/pizzeria posti al piano terreno, composti da due sale comunicanti, locale con forno, un ampio locale sul retro, cucina, zona servizi, deposito, centrale termica, porticato in legno lato strada. Risulta esserci area pertinenziale da intendersi comune con il bene di cui al successivo Corpo B.

Gli immobili sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq. 265,00** escluso il porticato in legno lato strada

**** Per superficie lorda si intende tutta la superficie (lorda) dell'unità, conteggiando per intero le murature perimetrali, per metà le murature comuni con altre u.i., che nel caso specifico corrisponde alla superficie commerciale.**

Identificato in catasto:
intestato a

..... nato a il proprietà per ½ e
nata a il proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Catasto Fabbricati

Foglio 4 particella 162 sub. 3-171 cat. C/1 cl. 2 mq. 180 Superficie catastale totale mq. 217, Rendita € 1.794,17

La visura catastale storica costituisce **l'allegato n. 2** al presente elaborato, la scheda catastale **l'allegato n. 3**, lo stralcio della mappa **l'allegato n. 4**, l'elaborato planimetrico catastale **l'allegato n. 5**.

N.B.

La conformazione dell'immobile sull'estratto di mappa non corrisponde allo stato di fatto e non c'è corrispondenza fra quanto indicato sull'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico, neanche per la identificazione dei mappali.

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo eseguito in data 22 Dicembre 2021 l'immobile era libero, non utilizzato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Iscrizioni:

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 25.02.2015 ai n.ri 915 reg.gen. 96 reg. part., importo capitale € 196.002,00 importo iscritto € 220.000,00 in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 09.08.2014 rep. 28549/2014 a favore di con sede in contro nato a il per la quota di ½ di proprietà.

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 03.07.2015 ai n.ri 3723 reg.gen. 413 reg. part., importo capitale € 2.518,11 importo iscritto € 4.104,28 in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Pavia del 13.04.2015 rep. 534/15 a favore di con sede in contro nato a il per la quota di ½ di proprietà.

N.B.

Si deve precisare che nell'identificazione catastale del bene è stato omissso il mapp. 171 e lo stesso è indicato solo come Fg. 4 particella 162 sub. 3

Pignoramenti

-Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario di Pavia n. rep. 4512 del 06.06.2018 - trascritto a Voghera in data 20.07.2018 ai nn. 5378 reg. gen. e 3895 reg. part. - Soggetti a favore : con sede in - Soggetti contro: nato a il per la quota di 1/2 di proprietà.

N.B.

Si devono segnalare:

-Costituzione di fondo patrimoniale a rogito notaio Francesco Girolamo Accolla del 19.02.2014 rep. 293899/23851 trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011 reg.gen. 825 reg.part. a favore di nato a il e nata in il proprietà per ¼ ciascuno in regime di separazione dei beni, contro nato a il proprietà per 1/2, annotato di domanda giudiziale in data 09.04.2018 ai n.ri 2662/442 conseguente all'atto amministrativo emesso da Agenzia delle Entrate-Territorio del 26.03.2018 rep. 1701

-Domanda giudiziale trascritta a Voghera il 26.03.2018 ai n.ri 2311 reg. gen. 1701 rep.part. derivante da domanda giudiziale Tribunale di Pavia del 05.03.2018 rep. 1450 tesa ad accertare l'inefficacia nei

confronti di dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011/825.

Ispezione effettuata a tutto il 22.02.2022 quanto al debitore esecutato.

ONERI DI REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Conformità edilizia :

Il C.T.U., in data 14 Ottobre 2021, inoltrava al Comune di Fortunago la richiesta di accesso agli atti di cui **all'allegato n. 6**, con cui chiedeva di poter prendere visione di eventuali pratiche edilizie, sanatorie, condoni richieste dai vari proprietari che si sono susseguiti nel tempo e di due pratiche edilizie di cui si sono acquisiti gli estremi. La richiesta di accesso agli atti riguarda sia il bene di cui al presente corpo A, del successivo corpo B e del bene di cui al lotto 2.

Con la richiesta di accesso agli atti veniva richiesto anche il CDU del bene di cui al lotto 3.

In data 10 Gennaio 2022 il C.T.U. si recava presso il Comune di Fortunago, dove acquisiva copia per stralcio delle seguenti pratiche :

-Licenza di nuova costruzione n. 5/66 prot. 472 rilasciata in data 01 Giugno 1966 a per "costruire una casa d'abitazione colonica". Copia della licenza, dell'elaborato progettuale costituisce **l'allegato n. 7** al presente elaborato.

-Concessione edilizia n. 126/77 rilasciata in data 13.02.1977 a per "ampliamento piano interrato fabbricato esistente". Copia della concessione, dell'elaborato progettuale, di calcoli plano-volumetrici, della richiesta di agibilità datata 29.12.77, del decreto di agibilità del 25.02.1978, della richiesta 09.02.78 per destinare l'ampliamento a salone per pizzeria, tavola calda, di richiesta documentazione integrativa da parte del Comune dell'01.06.1978, di computo metrico depositato il 12.07.78, di agibilità 27.10.1978 con la dicitura "autorizza costruzione di cui sopra per la parte destinata ad ampliamento dell'esercizio esistente" costituisce **l'allegato n. 8** al presente elaborato

Al c.t.u. viene chiesto, oltre alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, l'eventuale sanabilità in caso di esistenza di opere abusive e la quantificazione dei relativi costi.

Facendo un confronto fra lo stato attuale dell'immobile come dal C.T.U. riscontrato e rappresentato sull'elaborato grafico di cui **all'allegato n.9** e lo stato progettuale, si possono riscontrare le seguenti difformità :

-rispetto alla licenza n. 5/66, sull'elaborato progettuale, lato strada "prospetto principale", l'edificio ha un'altezza di ml. 4,40, nella realtà sporge di due piani interi fuoriterza; sul prospetto di valle dell'elaborato progettuale si vede la scala di 7 scalini con il terreno più alto;

-rispetto alla licenza n. 5/66, sull'elaborato progettuale è prevista un'altezza costante di ml. 2,60, nella realtà varia da ml. 2,37 a ml. 2,73, diversa distribuzione spazi interni, diversa posizione e consistenza aperture esterne, lievi differenze sulle misure esterne perimetrali, diversa destinazione d'uso (la C.E. è per la costruzione di una casa colonica ed il piano seminterrato deve intendersi accessorio);

-con la C.E. 126/77 viene prevista la costruzione dell'ampliamento sul retro ma, a fianco del fabbricato esistente viene dato per esistente un "garage" di cui al C.T.U. non è stato dato alcun titolo abilitativo; inoltre, di fatto non c'è un garage ma il corpo

servizi; sempre rispetto alla predetta C.E. si deve segnalare una diversa distribuzione degli spazi interni, una parziale diversa presenza di aperture esterne;
-dalla documentazione acquisita, non c'è piena evidenza della destinazione commerciale di tutto l'immobile, la cui zona centrale "bar-pizzeria" ha peraltro un'altezza di ml. 2,37, ampiamente inferiore a quella minima per poter esercitare attività commerciali;
-non risulta titolo abilitativo per il porticato lato strada.

Le difformità rilevate sono sostanziali.

Il C.T.U. ha chiesto conferma che la licenza 5/66 sia riferita all'immobile di interesse, sostanzialmente per la questione altezza lato strada, ma pur avendo eseguito uno specifico accesso al Comune di Fortunago in data 18 Febbraio 2022 non ha ricevuto riscontri di altre pratiche edilizie.

Vista la varietà, l'interdipendenza delle difformità rilevate e le incertezze evidenziate il C.T.U. non è nella condizione di formulare una risposta in merito al quesito sulla sanabilità poiché la verifica preliminare alla sanatoria delle difformità rilevate (in particolare quelle che dovessero implicare una variazione di volume, superficie utile/accessoria), richiederebbe elementi certi che allo stato non si hanno.

A fronte di ciò si ritiene giustificato indicare che, per ottenere un responso certo in merito all'eventuale sanabilità, sarebbe certamente auspicabile richiedere un parere preventivo all'amministrazione competente che, in caso di esito positivo, costituirebbe un titolo certo per poter successivamente richiedere ed ottenere la sanatoria. Se non fosse possibile richiedere il parere preventivo occorrerebbe affrontare direttamente la sanatoria.

Data l'onerosità di tale prestazione, nell'interesse della procedura si ritiene giustificato demandare tale incombenza a specifico incarico del Giudice qualora la procedura lo ritenga necessario.

Allo stato appare giustificato tenere conto di un deprezzamento degli immobili, stimato forfettariamente a percentuale e che verrà esposto nel prospetto finale, indipendentemente dalla possibilità di ottenere la sanatoria, che quindi provi a tener conto degli eventuali costi di ripristino, adeguamento, sanatoria.

Conformità catastale:

La scheda catastale non corrisponde del tutto allo stato di fatto.

VALUTAZIONE CONCLUSIVA CORPO A

CORPO A : Valore € 53.000,00 (quota di ½)

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, calcolato sul valore già deprezzato

€ 4.929,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-di ripristino, ecc. (compresi quindi oneri per regolarizzazione catastale)	Nessuno
<u>Vedasi cap. 5.3</u> Deprezzamento 38%	€ 20.140,00

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% : € 32.860,00

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% : € 27.931,00

**Beni in Fortunago –PV- Via della Boatta n.2
LOTTO 1 Corpo B**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

..... nato a il proprietario per 1/2 relativamente ad unità abitativa posta al piano primo, composta da salotto, cucina, due camere, due locali, un bagno, un secondo piccolo bagno, tre ripostigli, un ingresso, due disimpegni, un terrazzo coperto, un porticato, un ballatoio in ingresso. Risulta esserci area pertinenziale da intendersi comune con il bene di cui al precedente corpo A.

Gli immobili sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq. 284,00**

**** Per superficie lorda si intende tutta la superficie (lorda) dell'unità, conteggiando per intero le murature perimetrali, per metà le murature comuni con altre u.i., compresi ballatoio in ingresso, terrazzo e porticato, che non corrisponde alla superficie commerciale che verrà esplicitata in seguito.**

Identificato in catasto:
intestato a

..... nato a il proprietà per ½ e
nata a il proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Catasto Fabbricati

Foglio 4 particella 162 sub. 4 cat. A/3 cl. 3 vani 7,5 Superficie catastale totale mq. 203, totale escluse aree scoperte mq. 187, Rendita € 387,34

La visura catastale storica costituisce **l'allegato n.12** al presente elaborato, la scheda catastale **l'allegato n.13**, lo stralcio della mappa **l'allegato n. 4**, l'elaborato planimetrico catastale **l'allegato n. 5**.
N.B.

La conformazione dell'immobile sull'estratto di mappa non corrisponde allo stato di fatto e non c'è corrispondenza fra quanto indicato sull'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico, neanche per la identificazione dei mappali.

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo eseguito in data 22 Dicembre 2021 l'immobile era occupato direttamente dal debitore esecutato con famiglia.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Iscrizioni:

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 25.02.2015 ai n.ri 915 reg.gen. 96 reg. part., importo capitale € 196.002,00 importo iscritto € 220.000,00 in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 09.08.2014 rep. 28549/2014 a favore di con sede in contro nato a il per la quota di ½ di proprietà.

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 03.07.2015 ai n.ri 3723 reg.gen. 413 reg. part., importo capitale € 2.518,11 importo iscritto € 4.104,28 in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Pavia del 13.04.2015 rep. 534/15 a favore di con sede in contro nato a il per la quota di ½ di proprietà.

Pignoramenti

-Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario di Pavia n. rep. 4512 del 06.06.2018 - trascritto a Voghera in data 20.07.2018 ai nn. 5378 reg. gen. e 3895 reg. part. - Soggetti a favore : con sede in - Soggetti contro: nato a il per la quota di 1/2 di proprietà.

N.B. Si devono segnalare:

-Costituzione di fondo patrimoniale a rogito notaio Francesco Girolamo Accolla del 19.02.2014 rep. 293899/23851 trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011 reg.gen. 825 reg.part. a favore di nato a il e nata in il proprietà per ¼ ciascuno in regime di separazione dei beni, contro nato a Voghera il proprietà per 1/2, annotato di domanda giudiziale in data 09.04.2018 ai n.ri 2662/442 conseguente all'atto amministrativo emesso da Agenzia delle Entrate-Territorio del 26.03.2018 rep. 1701

-Domanda giudiziale trascritta a Voghera il 26.03.2018 ai n.ri 2311 reg. gen. 1701 rep.part. derivante da domanda giudiziale Tribunale di Pavia del 05.03.2018 rep. 1450 tesa ad accertare l'inefficacia nei

confronti di dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011/825.

Ispezione effettuata a tutto il 22.02.2022 quanto al debitore esecutato.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Conformità edilizia :

Il C.T.U., in data 14 Ottobre 2021, inoltrava al Comune di Fortunago la richiesta di accesso agli atti di cui **all'allegato n. 6**, con cui chiedeva di poter prendere visione di eventuali pratiche edilizie, sanatorie, condoni richieste dai vari proprietari che si sono susseguiti nel tempo e di due pratiche edilizie di cui si sono acquisiti gli estremi. La richiesta di accesso agli atti riguarda sia il bene di cui al presente corpo B, del precedente corpo A e del bene di cui al lotto 2.

Con la richiesta di accesso agli atti veniva richiesto anche il CDU del bene di cui al lotto 3.

In data 10 Gennaio 2022 il C.T.U. si recava presso il Comune di Fortunago, dove acquisiva copia per stralcio delle seguenti pratiche :

-Licenza di nuova costruzione n. 5/66 prot. 472 rilasciata in data 01 Giugno 1966 a per "costruire una casa d'abitazione colonica". Copia della licenza, dell'elaborato progettuale costituisce **l'allegato n. 7** al presente elaborato.

-Concessione edilizia n. 126/77 rilasciata in data 13.02.1977 a per "ampliamento piano interrato fabbricato esistente". Copia della concessione, dell'elaborato progettuale, di calcoli plano-volumetrici, della richiesta di agibilità datata 29.12.77, del decreto di agibilità del 25.02.1978, della richiesta 09.02.78 per destinare l'ampliamento a salone per pizzeria, tavola calda, di richiesta documentazione integrativa da parte del Comune dell'01.06.1978, di computo metrico depositato il 12.07.78, di agibilità 27.10.1978 con la dicitura "autorizza costruzione di cui sopra per la parte destinata ad ampliamento dell'esercizio esistente" costituisce **l'allegato n. 8** al presente elaborato.

-Concessione edilizia n. 139/77 rilasciata in data 08.09.1977 a per "costruzione di porticato a copertura di fabbricato sottostante". Copia della concessione e dell'elaborato progettuale costituisce **l'allegato n.14** al presente elaborato.

-Concessione edilizia pratica n. 3/87 rilasciata in data 29.04.1987 a e per "realizzazione nuovi locali di servizio nell'interno del fabbricato esistente". Copia della concessione, della richiesta e dell'elaborato progettuale costituisce **l'allegato n.15** al presente elaborato.

-Concessione edilizia pratica n. 19/92 rilasciata in data 30.12.1992 a e per "copertura di terrazzo esistente". Copia della concessione, della richiesta e dell'elaborato progettuale costituisce **l'allegato n.16** al presente elaborato.

Al c.t.u. viene chiesto, oltre alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, l'eventuale sanabilità in caso di esistenza di opere abusive e la quantificazione dei relativi costi.

Facendo un confronto fra lo stato attuale dell'immobile come dal C.T.U. riscontrato e rappresentato sull'elaborato grafico di cui **all'allegato n.17** e lo stato progettuale, si possono riscontrare le seguenti difformità :

-rispetto alla licenza n. 5/66, sull'elaborato progettuale, lato strada "prospetto principale", l'edificio ha un'altezza di ml. 4,40, nella realtà sporge di due piani interi fuoriterza; ciò comporta anche il fatto che, per realizzare l'accesso all'abitazione, è stata costruita una scala esterna (con possibili conseguenze in materia di rispetto delle distanze dalla strada) in luogo dei sette scalini previsti ed è stato ampliato il ballatoio lato strada, con le stesse possibili conseguenze; di dette opere il C.T.U. non ha trovato il titolo abilitativo. Sul prospetto di valle dell'elaborato progettuale si vede la scala di 7 scalini con il terreno più alto;

-rispetto alla licenza n. 5/66, per la porzione interessata, c'è una diversa distribuzione degli spazi interni, la mancanza del balcone in lato sud, una diversa consistenza e numero di aperture esterne, oltre a quanto già evidenziato al punto precedente.

-con la C.E. 139/77 viene prevista la costruzione del porticato sul retro, di altezza pari a ml. 3,50 alla capriata. Il C.T.U. ha rilevato un'altezza media indicativa di ml. 3,98; si evidenzia che sotto al porticato non c'è volume edificato mentre in realtà in loco risulta eseguito l'ampliamento dell'appartamento in lato ovest;

-con la C.E. 3/87 viene prevista la realizzazione di locali di servizio (ampliamento in lato ovest) definiti "nell'interno del fabbricato esistente" ma il C.T.U. non ha riscontrato la p.e. che ha previsto la realizzazione di detto volume chiuso, quindi il tamponamento perimetrale, bensì il porticato di cui al punto precedente. Inoltre, rispetto all'elaborato progettuale, c'è difformità nella distribuzione interna e nella destinazione d'uso dei locali, diversità nell'altezza interna di fatto pari a ml. 2,66 mentre in progetto è pari a ml. 2,70, diversità nel numero delle aperture esterne, mancanza del RAI nel locale progettualmente definito "camera", lievi differenze di ingombro inteso come dimensioni esterne;

-con la C.E. 19/92 viene prevista la copertura del terrazzo in lato sud ma il C.T.U. non ha trovato pratiche con cui il terrazzo stesso è stato licenziato; si rileva infatti che lo stesso è sovrastante al corpo servizi dell'immobile di cui al corpo A per la cui realizzazione non si è trovata alcuna pratica edilizia. Si evidenzia poi che nell'eseguire la predetta copertura si è compromesso il RAI della camera ivi aggettante;

-non risulta il titolo abilitativo per la struttura posticcia confinante con il porticato.

Le difformità rilevate sono sostanziali, ancor più se l'ampliamento realizzato con la C.E. 3/87 dovesse essere inteso come nuovo volume.

Il C.T.U. ha chiesto conferma che la licenza 5/66 sia riferita all'immobile di interesse, sostanzialmente per la questione altezza lato strada, ma pur avendo eseguito uno specifico accesso al Comune di Fortunago in data 18 Febbraio 2022 non ha ricevuto riscontri di altre pratiche edilizie.

Vista la varietà, l'interdipendenza delle difformità rilevate e le incertezze evidenziate il C.T.U. non è nella condizione di formulare una risposta in merito al quesito sulla sanabilità poiché la verifica preliminare alla sanatoria delle difformità rilevate (in particolare quelle che dovessero implicare una variazione di volume, superficie utile/accessoria), richiederebbe elementi certi che allo stato non si hanno.

A fronte di ciò si ritiene giustificato indicare che, per ottenere un responso certo in merito all'eventuale sanabilità, sarebbe certamente auspicabile richiedere un parere preventivo all'amministrazione competente che, in caso di esito positivo, costituirebbe un titolo certo per poter successivamente richiedere ed ottenere la sanatoria. Se non fosse possibile richiedere il parere preventivo occorrerebbe affrontare direttamente la sanatoria.

Data l'onerosità di tale prestazione, nell'interesse della procedura si ritiene giustificato demandare tale incombenza a specifico incarico del Giudice qualora la procedura lo ritenga necessario.

Allo stato appare giustificato tenere conto di un deprezzamento degli immobili, stimato forfettariamente a percentuale e che verrà esposto nel prospetto finale, indipendentemente dalla possibilità di ottenere la sanatoria, che quindi provi a tener conto degli eventuali costi di ripristino, adeguamento, sanatoria.

Conformità catastale:

La scheda catastale non corrisponde del tutto allo stato di fatto.

VALUTAZIONE CONCLUSIVA CORPO B

CORPO B : Valore € 87.000,00 (quota di ½)

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, calcolato sul valore già deprezzato

€ 6.525,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-di ripristino, ecc. (compresi quindi oneri per regolarizzazione catastale)

Vedasi cap. 5.3

Deprezzamento 50%

€ 43.500,00

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% : € 43.500,00

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% : € 36.975,00

VALUTAZIONE CONCLUSIVA LOTTO 1

LOTTO 1, CORPI A+B CON RIDUZIONE DEL 15%, QUOTA DI 1/2

Corpo A : € 27.931,00

Corpo B : € 36.975,00

Totale : € 64.906,00

LOTTO 1, CORPI A+B SENZA RIDUZIONE DEL 15%, QUOTA DI 1/2

Corpo A : € 32.860,00

Corpo B : € 43.500,00

Totale : € 76.360,00

**Beni in Fortunago –PV- Via del Municipio
LOTTO 2**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

..... nato a il proprietario per 1/2 relativamente ad unità abitativa posta al piano terreno (la parte retrostante potrebbe essere seminterrata), composta da soggiorno, camera, cuoci-vivande, bagno.

Gli immobili sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq. 36,30**

**** Per superficie lorda si intende tutta la superficie (lorda) dell'unità, conteggiando per intero le murature perimetrali, per metà le murature comuni con altre u.i., che nel caso specifico corrisponde alla superficie commerciale.**

Identificato in catasto:
intestato a

..... nato a il proprietà per ½ e
nata a il proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Catasto Fabbricati

Foglio 5 particella 426 sub. 2 cat. A/3 cl. 1 vani 1,5 Superficie catastale totale mq. 35, totale escluse aree scoperte mq. 35, Rendita € 56,55

La visura catastale storica costituisce l'**allegato n.18** al presente elaborato, la scheda catastale l'**allegato n.19**, lo stralcio della mappa l'**allegato n.20**.

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo eseguito in data 22 Dicembre 2021 l'immobile non era occupato. Il debitore esecutato ha riferito che lo stesso è di norma abitato da una cugina del padre, signora, senza contratto.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Iscrizioni:

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 25.02.2015 ai n.ri 915 reg.gen. 96 reg. part., importo capitale € 196.002,00 importo iscritto €

220.000,00 in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 09.08.2014 rep. 28549/2014 a favore di con sede in contro nato a il per la quota di ½ di proprietà.

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 03.07.2015 ai n.ri 3723 reg.gen. 413 reg. part., importo capitale € 2.518,11 importo iscritto € 4.104,28 in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Pavia del 13.04.2015 rep. 534/15 a favore di con sede in contro nato a il per la quota di ½ di proprietà.

Pignoramenti

-Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario di Pavia n. rep. 4512 del 06.06.2018 - trascritto a Voghera in data 20.07.2018 ai nn. 5378 reg. gen. e 3895 reg. part. - Soggetti a favore : con sede in - Soggetti contro: nato a il per la quota di 1/2 di proprietà.

N.B. Si devono segnalare:

-Costituzione di fondo patrimoniale a rogito notaio Francesco Girolamo Accolla del 19.02.2014 rep. 293899/23851 trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011 reg.gen. 825 reg.part. a favore di nato a il e nata in il proprietà per ¼ ciascuno in regime di separazione dei beni, contro nato a il proprietà per 1/2, annotato di domanda giudiziale in data 09.04.2018 ai n.ri 2662/442 conseguente all'atto amministrativo emesso da Agenzia delle Entrate-Territorio del 26.03.2018 rep. 1701

-Domanda giudiziale trascritta a Voghera il 26.03.2018 ai n.ri 2311 reg. gen. 1701 rep.part. derivante da domanda giudiziale Tribunale di Pavia del 05.03.2018 rep. 1450 tesa ad accertare l'inefficacia nei confronti di dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011/825.

Ispezione effettuata a tutto il 22.02.2022 quanto al debitore esecutato.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Conformità edilizia :

Il C.T.U., in data 14 Ottobre 2021, inoltrava al Comune di Fortunago la richiesta di accesso agli atti di cui **all'allegato n. 6**, con cui chiedeva di poter prendere visione di eventuali pratiche edilizie, sanatorie, condoni richieste dai vari proprietari che si sono susseguiti nel tempo e di due pratiche edilizie di cui si sono acquisiti gli estremi. La

richiesta di accesso agli atti riguarda sia il bene di cui al presente lotto 2 sia i beni di cui al precedente lotto 1.

Con la richiesta di accesso agli atti veniva richiesto anche il CDU del bene di cui al lotto 3.

In data 10 Gennaio 2022 il C.T.U. si recava presso il Comune di Fortunago, dove acquisiva copia per stralcio delle pratiche già citate per il lotto 1. Nessuna pratica è stata acquisita per il bene di cui al presente lotto 2.

Al c.t.u. viene chiesto, oltre alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, l'eventuale sanabilità in caso di esistenza di opere abusive e la quantificazione dei relativi costi.

La richiesta di accesso agli atti eseguita non ha dato riscontro di pratiche relative all'immobile.

Lo stesso, però, deve intendersi eseguito in epoca remota, quindi l'assenza di pratiche non deve far ritenere l'immobile abusivo.

Il C.T.U. non è in grado di valutare quando sia stata creata l'attuale distribuzione interna. Prudenzialmente, in sede di valutazione, si applicherà una minima percentuale di deprezzamento per eventuali opere eseguite senza titolo.

Si devono segnalare alcune criticità rispetto alla vigente normativa, quali l'assenza di vespaio aerato, un'altezza interna pari a ml. 2,57, quindi inferiore a quella minima oggi richiesta per avere l'agibilità dei locali fissata in ml. 2,70, la presenza di un bagno cieco e sprovvisto di antibagno, la ridotta superficie di alcuni locali inferiore a quelle minime oggi previste da normativa, la presenza della sola porta/finestra che funge anche da accesso nel soggiorno che potrebbe non computare al fine del calcolo del RAI.

Conformità catastale:

La scheda catastale corrisponde allo stato di fatto. Si segnala solo che fra il soggiorno ed il cuoci-vivande non c'è alcuna porta

VALUTAZIONE CONCLUSIVA LOTTO 2

CORPO UNICO : Valore € 11.000,00 (quota di 1/2)

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

€ 1.650,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-di ripristino, ecc.

Vedasi cap. 5.3

Deprezzamento 10%

€ 1.100,00

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% : € 9.900,00

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% : € 8.250,00

**Beni in Fortunago –PV-
LOTTO 3**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

..... nato a il proprietario per 1/2 relativamente ad appezzamento di terreno con la seguente destinazione urbanistica: “ambiti agricoli E1 con parte in fascia di rispetto stradale e applicazione art. 142 territori coperti da foreste e boschi (lettera g).”

Identificato in catasto:
intestato a

..... nato a il proprietà per ½ e
nata a il proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Catasto Terreni

Foglio 4 particella 168 qualità Pascolo BM cl U superficie ha. 0.26.20 R.D. € 0,54
R.A. 0,54

La visura catastale storica costituisce l’**allegato n.22** al presente elaborato, lo stralcio della mappa l’**allegato n. 23**.

STATO DI POSSESSO:

Non risultano in essere contratti di affitto, come riferito dal debitore esecutato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Iscrizioni:

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 25.02.2015 ai n.ri 915 reg.gen. 96 reg. part., importo capitale € 196.002,00 importo iscritto € 220.000,00 in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 09.08.2014 rep. 28549/2014 a favore di
..... S.p.a. con sede in contro nato a
..... il per la quota di ½ di proprietà.

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 03.07.2015 ai n.ri 3723 reg.gen. 413 reg. part., importo capitale € 2.518,11 importo iscritto € 4.104,28 in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Pavia del 13.04.2015 rep. 534/15 a favore di
..... con sede in contro nato a Voghera il per la quota di ½ di proprietà.

Pignoramenti

-Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario di Pavia n. rep. 4512 del 06.06.2018 - trascritto a Voghera in data 20.07.2018 ai nn. 5378 reg. gen. e 3895 reg. part. - Soggetti a favore : con sede in - Soggetti contro:
..... nato a il per la quota di 1/2 di proprietà.

N.B. Si devono segnalare:

-Costituzione di fondo patrimoniale a rogito notaio Francesco Girolamo Accolla del 19.02.2014 rep. 293899/23851 trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011 reg.gen. 825 reg.part. a favore di nato a il e nata in il proprietà per ¼ ciascuno in regime di separazione dei beni, contro nato a il proprietà per 1/2,
annotato di domanda giudiziale in data 09.04.2018 ai n.ri 2662/442 conseguente all'atto amministrativo emesso da Agenzia delle Entrate-Territorio del 26.03.2018 rep. 1701

-Domanda giudiziale trascritta a Voghera il 26.03.2018 ai n.ri 2311 reg. gen. 1701 rep.part. derivante da domanda giudiziale Tribunale di Pavia del 05.03.2018 rep. 1450 tesa ad accertare l'inefficacia nei confronti di dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011/825.

Ispezione effettuata a tutto il 22.02.2022 quanto al debitore esecutato.

VALUTAZIONE CONCLUSIVA LOTTO 3

CORPO UNICO : Valore € 1.965,00 (quota di ½)

Adeguaamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

€ 294,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-di ripristino, ecc. (compresi quindi oneri per regolarizzazione catastale)	Nessuno
	Nessuno

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% : € 1.965,00

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% : € 1.670,25

**Beni in Fortunago –PV- Via della Boatta n.2
LOTTO 1 Corpo A**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

..... nato a il proprietario per 1/2 relativamente a locali ultimo uso ristorante/pizzeria posti al piano terreno, composti da due sale comunicanti, locale con forno, un ampio locale sul retro, cucina, zona servizi, deposito, centrale termica, porticato in legno lato strada. Risulta esserci area pertinenziale da intendersi comune con il bene di cui al successivo Corpo B.

Gli immobili sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq. 265,00** escluso il porticato in legno lato strada

**** Per superficie lorda si intende tutta la superficie (lorda) dell'unità, conteggiando per intero le murature perimetrali, per metà le murature comuni con altre u.i., che nel caso specifico corrisponde alla superficie commerciale.**

Identificato in catasto:
intestato a

..... nato a il proprietà per ½ e
nata a il proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Catasto Fabbricati

Foglio 4 particella 162 sub. 3-171 cat. C/1 cl. 2 mq. 180 Superficie catastale totale mq. 217, Rendita € 1.794,17

La visura catastale storica costituisce **l'allegato n. 2** al presente elaborato, la scheda catastale **l'allegato n. 3**, lo stralcio della mappa **l'allegato n. 4**, l'elaborato planimetrico catastale **l'allegato n. 5**.

N.B.

La conformazione dell'immobile sull'estratto di mappa non corrisponde allo stato di fatto e non c'è corrispondenza fra quanto indicato sull'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico, neanche per la identificazione dei mappali.

-Coerenze, da nord in senso orario, con riferimento alla mappa catastale e riferita al lotto nel suo insieme, quindi alla particella catastale di Catasto Terreni : mapp. 155, 161, via della Boatta, mapp. 163, 157, 159 tutti fg. 4 di Fortunago

Altezza : variabili, da ml. 2,37 a ml. 3,16

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : normale
Caratteristiche zone limitrofe : normale

3. SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA : (COMUNE DI FORTUNAGO)

Municipio, Spazi verdi

4. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo eseguito in data 22 Dicembre 2021 l'immobile era libero, non utilizzato.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

- 5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna che risulti trascritta, **tranne quelle successivamente indicate**
- 5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale : nessuna che risulti trascritta
- 5.1.3. Atti di asservimento urbanistico : nessuno che risulti trascritto sul bene in esame., **tranne quelli successivamente indicati**
- 5.1.4. Altre limitazioni d'uso : nessuno che risulti trascritto sul bene in esame

5.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 25.02.2015 ai n.ri 915 reg.gen. 96 reg. part., importo capitale € 196.002,00 importo iscritto € 220.000,00 in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 09.08.2014 rep. 28549/2014 a favore di con sede in contro nato a il per la quota di ½ di proprietà.

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 03.07.2015 ai n.ri 3723 reg.gen. 413 reg. part., importo capitale € 2.518,11 importo iscritto € 4.104,28 in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Pavia del 13.04.2015 rep. 534/15 a favore di con sede in contro nato a il per la quota di ½ di proprietà.

N.B.

Si deve precisare che nell'identificazione catastale del bene è stato omesso il mapp. 171 e lo stesso è indicato solo come Fg. 4 particella 162 sub. 3

5.2.2 Pignoramenti

-Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario di Pavia n. rep. 4512 del 06.06.2018 - trascritto a Voghera in data 20.07.2018 ai nn. 5378 reg. gen. e 3895 reg. part. - Soggetti a favore

: con sede in - Soggetti contro:
..... nato a il per la quota di 1/2 di proprietà.

N.B. Si devono segnalare:

-Costituzione di fondo patrimoniale a rogito notaio Francesco Girolamo Accolla del 19.02.2014 rep. 293899/23851 trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011 reg.gen. 825 reg.part. a favore di nato a il e nata in il proprietà per $\frac{1}{4}$ ciascuno in regime di separazione dei beni, contro nato a il 09.12.1970 proprietà per 1/2, annotato di domanda giudiziale in data 09.04.2018 ai n.ri 2662/442 conseguente all'atto amministrativo emesso da Agenzia delle Entrate-Territorio del 26.03.2018 rep. 1701

-Domanda giudiziale trascritta a Voghera il 26.03.2018 ai n.ri 2311 reg. gen. 1701 rep.part. derivante da domanda giudiziale Tribunale di Pavia del 05.03.2018 rep. 1450 tesa ad accertare l'inefficacia nei confronti di dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011/825.

Ispezione effettuata a tutto il 22.02.2022 quanto al debitore esecutato.

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale :

Conformità edilizia :

Il C.T.U., in data 14 Ottobre 2021, inoltrava al Comune di Fortunago la richiesta di accesso agli atti di cui **all'allegato n. 6**, con cui chiedeva di poter prendere visione di eventuali pratiche edilizie, sanatorie, condoni richieste dai vari proprietari che si sono susseguiti nel tempo e di due pratiche edilizie di cui si sono acquisiti gli estremi. La richiesta di accesso agli atti riguarda sia il bene di cui al presente corpo A, del successivo corpo B e del bene di cui al lotto 2.

Con la richiesta di accesso agli atti veniva richiesto anche il CDU del bene di cui al lotto 3.

In data 10 Gennaio 2022 il C.T.U. si recava presso il Comune di Fortunago, dove acquisiva copia per stralcio delle seguenti pratiche :

-Licenza di nuova costruzione n. 5/66 prot. 472 rilasciata in data 01 Giugno 1966 a per "costruire una casa d'abitazione colonica". Copia della licenza, dell'elaborato progettuale costituisce **l'allegato n. 7** al presente elaborato.

-Concessione edilizia n. 126/77 rilasciata in data 13.02.1977 a per "ampliamento piano interrato fabbricato esistente". Copia della concessione, dell'elaborato progettuale, di calcoli plano-volumetrici, della richiesta di agibilità datata 29.12.77, del decreto di agibilità del 25.02.1978, della richiesta 09.02.78 per destinare l'ampliamento a salone per pizzeria, tavola calda, di richiesta documentazione integrativa da parte del Comune dell'01.06.1978, di computo metrico depositato il 12.07.78, di agibilità 27.10.1978 con la dicitura "autorizza costruzione di cui sopra per la parte destinata ad ampliamento dell'esercizio esistente" costituisce **l'allegato n. 8** al presente elaborato

Al c.t.u. viene chiesto, oltre alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, l'eventuale sanabilità in caso di esistenza di opere abusive e la quantificazione dei relativi costi.

Facendo un confronto fra lo stato attuale dell'immobile come dal C.T.U. riscontrato e rappresentato sull'elaborato grafico di cui **all'allegato n.9** e lo stato progettuale, si possono riscontrare le seguenti difformità :

- rispetto alla licenza n. 5/66, sull'elaborato progettuale, lato strada "prospetto principale", l'edificio ha un'altezza di ml. 4,40, nella realtà sporge di due piani interi fuoriterza; sul prospetto di valle dell'elaborato progettuale si vede la scala di 7 scalini con il terreno più alto;

- rispetto alla licenza n. 5/66, sull'elaborato progettuale è prevista un'altezza costante di ml. 2,60, nella realtà varia da ml. 2,37 a ml. 2,73, diversa distribuzione spazi interni, diversa posizione e consistenza aperture esterne, lievi differenze sulle misure esterne perimetrali, diversa destinazione d'uso (la C.E. è per la costruzione di una casa colonica ed il piano seminterrato deve intendersi accessorio);

- con la C.E. 126/77 viene prevista la costruzione dell'ampliamento sul retro ma, a fianco del fabbricato esistente viene dato per esistente un "garage" di cui al C.T.U. non è stato dato alcun titolo abilitativo; inoltre, di fatto non c'è un garage ma il corpo servizi; sempre rispetto alla predetta C.E. si deve segnalare una diversa distribuzione degli spazi interni, una parziale diversa presenza di aperture esterne;

- dalla documentazione acquisita, non c'è piena evidenza della destinazione commerciale di tutto l'immobile, la cui zona centrale "bar-pizzeria" ha peraltro un'altezza di ml. 2,37, ampiamente inferiore a quella minima per poter esercitare attività commerciali;

- non risulta titolo abilitativo per il porticato lato strada.

Le difformità rilevate sono sostanziali.

Il C.T.U. ha chiesto conferma che la licenza 5/66 sia riferita all'immobile di interesse, sostanzialmente per la questione altezza lato strada, ma pur avendo eseguito uno specifico accesso al Comune di Fortunago in data 18 Febbraio 2022 non ha ricevuto riscontri di altre pratiche edilizie.

Vista la varietà, l'interdipendenza delle difformità rilevate e le incertezze evidenziate il C.T.U. non è nella condizione di formulare una risposta in merito al quesito sulla sanabilità poiché la verifica preliminare alla sanatoria delle difformità rilevate (in particolare quelle che dovessero implicare una variazione di volume, superficie utile/accessoria), richiederebbe elementi certi che allo stato non si hanno.

A fronte di ciò si ritiene giustificato indicare che, per ottenere un responso certo in merito all'eventuale sanabilità, sarebbe certamente auspicabile richiedere un parere preventivo all'amministrazione competente che, in caso di esito positivo, costituirebbe un titolo certo per poter successivamente richiedere ed ottenere la sanatoria. Se non fosse possibile richiedere il parere preventivo occorrerebbe affrontare direttamente la sanatoria.

Data l'onerosità di tale prestazione, nell'interesse della procedura si ritiene giustificato demandare tale incombenza a specifico incarico del Giudice qualora la procedura lo ritenga necessario.

Allo stato appare giustificato tenere conto di un deprezzamento degli immobili, stimato forfettariamente a percentuale e che verrà esposto nel prospetto finale, indipendentemente dalla possibilità di ottenere la sanatoria, che quindi provi a tener conto degli eventuali costi di ripristino, adeguamento, sanatoria.

- 5.3.1 Conformità catastale:
La scheda catastale non corrisponde del tutto allo stato di fatto.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non essendo un edificio in condominio non vi sono spese da segnalare

7. ATTUALI PROPRIETARI:

..... nato a il per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà e
..... nata a il per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà

8. PROPRIETARI NEL VENTENNIO :

Trascrizione nn. 1896/2339 del 24.04.1984 : compravendita

Con atto di compravendita a rogito notaio Luigi Cavagna del 30.03.1984 n. rep. 31454/7188, trascritto a Voghera il 24.04.1984 ai n.ri 2339/1896 nato a il vendeva, nato a il e nata a l'..... che acquistavano la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Si rileva che nella nota di trascrizione viene detto che il bene sarà allibrato al mapp. 162 sub. 2 e 171 Fg. 6 anziché foglio 4.

Trascrizione nn. 1414/1789 del 20.03.1996 : denuncia di successione

Con denuncia di successione in morte di nato a il deceduto il trascritta a Voghera il 20.03.1996 ai n.ri 1789/1414 la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà passa a nata a l'....., nata a il, nato a il per la quota di $\frac{1}{6}$ ciascuno.

Trascrizione nn. 5902/8183 del 09.10.2003 : denuncia di successione

Con denuncia di successione in morte di nata a l'..... deceduta il trascritta a Voghera il 09.10.2003 ai n.ri 8183/5902 la quota di $\frac{4}{6}$ di proprietà passa a nata a il nato a il per la quota di $\frac{4}{12}$ ciascuno.

Trattandosi di denuncia di successione, la stessa non viene prodotta.

Non si rileva accettazione tacita e/o espressa della suddetta eredità.

Esiste però costituzione di fondo patrimoniale.

9. PRATICHE EDILIZIE:

Si è già detto nel capitolo 5.3.

Descrizione beni di cui al punto A

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	tipologia : non visibili
Strutture verticali (struttura):	materiale : probabilmente in muratura e c.a.
Travi (struttura):	materiale : non visibili
Solai (struttura):	materiale: non visibili, condizioni : non accertabili.
Copertura (struttura):	tipologia, materiale e condizioni : non rilevabili da piano stradale.
Scale (struttura):	
Balcone (struttura) :	
Cancello (componente edilizia) :	
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia : doppia anta a battente, materiale : legno + vetro semplice, condizioni : scarse
Infissi interni (componente edilizia)	materiale legno, condizioni : scarse
Manto di copertura (componente edilizia):	materiale : non visibile da piano stradale
Pareti esterne (componente edilizia) :	materiale : verosimilmente muratura, coibentazione : non visibile, rivestimento : intonaco, pietra condizioni : scarse
Pavimentazione interna (componente edilizia):	materiale : gres/ graniglia, condizioni : scarse
Plafoni (componente edilizia) :	materiale : intonaco anche stollato/pannelli, condizioni : sufficienti/scarse
Pareti interne (componente edilizia) :	materiale : intonaco anche stollato/legno, condizioni : scarse
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione : bagni e cucina, materiale : ceramica, condizioni : sufficienti
Gas (impianto):	condizioni e conformità non accertate
Elettrico (impianto):	tipologia : sottotraccia, tensione : 220 V, condizione e conformità : non accertate
Fognatura (impianto):	tipologia : non visibile
Idrico (impianto):	tipologia : sottotraccia, rete di distribuzione : non vista, condizione e conformità : non accertate
Telefonico (impianto):	
Termico (impianto):	tipologia : c'è una caldaia in C.T. ma la stessa è in disuso.

Si segnala presenza di forno a legna.

Si precisa che i locali deposito, C.T. sono con finiture al rustico in precario stato.

Sulle **fotografia da n. 1 a n. 5** alcun scorci dall'esterno, sulle **fotografie da n. 6 a n. 13** alcuni particolari d'interno

La documentazione fotografica costituisce **l'allegato n.10** al presente elaborato.

10. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE : superfici calpestabili

Livello di piano	descrizione	superficie netta
Piano terreno	sale	mq.43,72
	bar/pizzeria	mq.39,30
	locale sul retro	mq.82,78
	cucina	mq.21,02

bagno e antibagno	mq. 1,98
bagno	mq. 1,81
bagno	mq. 1,61
antibagno	mq. 5,33
C.T.+ cantina	mq. 9,86
Deposito	mq.15,56

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE :

Per superficie commerciale si intende la superficie netta, la superficie delle murature perimetrali, quelle dei tavolati computate al 100%, la superficie delle pareti comuni con altre u.i. computata per metà dello spessore

Sup. lorda dei locali al p.t.	mq.265,00x1	mq. 265,00
-------------------------------	-------------	------------

11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO :

11.1 Criterio di Stima

Stima sintetico-comparativa

11.2 Fonti di informazione

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2021 sem. 1 (**allegato n.11**), riporta valori solo per abitazioni civili, compresi fra €/mq. 790,00 ed €/mq. 880,00 per immobili in stato conservativo normale.

11.3 Valutazione :

L'immobile oggetto di valutazione è attualmente inutilizzato, vi sono incertezze in merito alla destinazione commerciale di tutto l'immobile che, come detto, ha la porzione centrale di altezza pari a soli ml. 2,37, insufficiente per consentire una destinazione commerciale. Apparentemente non risulta eseguito alcun vespaio aerato. Non risultano soddisfatti i RAI in molti locali.

Si ritiene pertanto prudentiale valutare l'immobile come se avesse destinazione magazzino.

In assenza di parametri di riferimento sul listino sopra evidenziato, si ritiene coerente una valutazione pari a circa il 50% di quella abitativa

Valore unitario : €/mq. 400,00

Valore dell'immobile : € (400,00 x 265,00) = € 106.00,00

Valore della quota di ½ : € 53.000,00

RIEPILOGO LOTTO :

CORPO A : Valore € 53.000,00 (quota di ½)

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese

condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, calcolato sul valore già deprezzato		€ 4.929,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-di ripristino, ecc. (compresi quindi oneri per regolarizzazione catastale)		
<u>Vedasi cap. 5.3</u>	Deprezzamento 38%	€ 20.140,00

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% : € 32.860,00

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% : € 27.931,00

**Beni in Fortunago –PV- Via della Boatta n.2
LOTTO 1 Corpo B**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

..... nato a il proprietario per 1/2 relativamente ad unità abitativa posta al piano primo, composta da salotto, cucina, due camere, due locali, un bagno, un secondo piccolo bagno, tre ripostigli, un ingresso, due disimpegni, un terrazzo coperto, un porticato, un ballatoio in ingresso. Risulta esserci area pertinenziale da intendersi comune con il bene di cui al precedente corpo A.

Gli immobili sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq. 284,00**

**** Per superficie lorda si intende tutta la superficie (lorda) dell'unità, conteggiando per intero le murature perimetrali, per metà le murature comuni con altre u.i., compresi ballatoio in ingresso, terrazzo e porticato, che non corrisponde alla superficie commerciale che verrà esplicitata in seguito.**

Identificato in catasto:
intestato a

..... nato a il proprietà per ½ e
nata a il proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Catasto Fabbricati

Foglio 4 particella 162 sub. 4 cat. A/3 cl. 3 vani 7,5 Superficie catastale totale mq. 203, totale escluse aree scoperte mq. 187, Rendita € 387,34

La visura catastale storica costituisce **l'allegato n.12** al presente elaborato, la scheda catastale **l'allegato n.13**, lo stralcio della mappa **l'allegato n. 4**, l'elaborato planimetrico catastale **l'allegato n. 5**.

N.B.

La conformazione dell'immobile sull'estratto di mappa non corrisponde allo stato di fatto e non c'è corrispondenza fra quanto indicato sull'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico, neanche per la identificazione dei mappali.

-Coerenze, da nord in senso orario, con riferimento alla mappa catastale e riferita al lotto nel suo insieme, quindi alla particella catastale di Catasto Terreni : mapp. 155, 161, via della Boatta, mapp. 163, 157, 159 tutti fg. 4 di Fortunago

Altezza : variabili, da ml. 2,66 a 2,97

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : normale

Caratteristiche zone limitrofe : normale

3. SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA : (COMUNE DI FORTUNAGO)

Municipio, Spazi verdi

4. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo eseguito in data 22 Dicembre 2021 l'immobile era occupato direttamente dal debitore esecutato con famiglia.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna che risulti trascritta, **tranne quelle successivamente indicate**

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale : nessuna che risulti trascritta

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico : nessuno che risulti trascritto sul bene in esame., **tranne quelli successivamente indicati**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso : nessuno che risulti trascritto sul bene in esame

5.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 25.02.2015 ai n.ri 915 reg.gen. 96 reg. part., importo capitale € 196.002,00 importo iscritto € 220.000,00 in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 09.08.2014 rep. 28549/2014 a favore di

..... con sede in contro nato a il..... per la quota di ½ di proprietà.

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 03.07.2015 ai n.ri 3723 reg.gen. 413 reg. part., importo capitale € 2.518,11 importo iscritto € 4.104,28 in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Pavia del 13.04.2015 rep. 534/15 a favore di con sede in contro nato a Voghera il per la quota di ½ di proprietà.

5.2.2 Pignoramenti

-Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario di Pavia n. rep. 4512 del 06.06.2018 - trascritto a Voghera in data 20.07.2018 ai nn. 5378 reg. gen. e 3895 reg. part. - Soggetti a favore : con sede in - Soggetti contro: nato a il per la quota di 1/2 di proprietà.

N.B. Si devono segnalare:

-Costituzione di fondo patrimoniale a rogito notaio Francesco Girolamo Accolla del 19.02.2014 rep. 293899/23851 trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011 reg.gen. 825 reg.part. a favore di nato a il e nata in il proprietà per ¼ ciascuno in regime di separazione dei beni, contro nato a il proprietà per 1/2, annotato di domanda giudiziale in data 09.04.2018 ai n.ri 2662/442 conseguente all'atto amministrativo emesso da Agenzia delle Entrate-Territorio del 26.03.2018 rep. 1701

-Domanda giudiziale trascritta a Voghera il 26.03.2018 ai n.ri 2311 reg. gen. 1701 rep.part. derivante da domanda giudiziale Tribunale di Pavia del 05.03.2018 rep. 1450 tesa ad accertare l'inefficacia nei confronti di dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011/825.

Ispezione effettuata a tutto il 22.02.2022 quanto al debitore esecutato.

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale :

Conformità edilizia :

Il C.T.U., in data 14 Ottobre 2021, inoltrava al Comune di Fortunago la richiesta di accesso agli atti di cui **all'allegato n. 6**, con cui chiedeva di poter prendere visione di eventuali pratiche edilizie, sanatorie, condoni richieste dai vari proprietari che si sono susseguiti nel tempo e di due pratiche edilizie di cui si sono acquisiti gli estremi. La richiesta di accesso agli atti riguarda sia il bene di cui al presente corpo B, del precedente corpo A e del bene di cui al lotto 2.

Con la richiesta di accesso agli atti veniva richiesto anche il CDU del bene di cui al lotto 3.

In data 10 Gennaio 2022 il C.T.U. si recava presso il Comune di Fortunago, dove acquisiva copia per stralcio delle seguenti pratiche :

-Licenza di nuova costruzione n. 5/66 prot. 472 rilasciata in data 01 Giugno 1966 a per “costruire una casa d’abitazione colonica”. Copia della licenza, dell’elaborato progettuale costituisce **l’allegato n. 7** al presente elaborato.

-Concessione edilizia n. 126/77 rilasciata in data 13.02.1977 a per “ampliamento piano interrato fabbricato esistente”. Copia della concessione, dell’elaborato progettuale, di calcoli plano-volumetrici, della richiesta di agibilità datata 29.12.77, del decreto di agibilità del 25.02.1978, della richiesta 09.02.78 per destinare l’ampliamento a salone per pizzeria, tavola calda, di richiesta documentazione integrativa da parte del Comune dell’01.06.1978, di computo metrico depositato il 12.07.78, di agibilità 27.10.1978 con la dicitura “autorizza costruzione di cui sopra per la parte destinata ad ampliamento dell’esercizio esistente” costituisce **l’allegato n. 8** al presente elaborato.

-Concessione edilizia n. 139/77 rilasciata in data 08.09.1977 a per “costruzione di porticato a copertura di fabbricato sottostante”. Copia della concessione e dell’elaborato progettuale costituisce **l’allegato n.14** al presente elaborato.

-Concessione edilizia pratica n. 3/87 rilasciata in data 29.04.1987 a e per “realizzazione nuovi locali di servizio nell’interno del fabbricato esistente”. Copia della concessione, della richiesta e dell’elaborato progettuale costituisce **l’allegato n.15** al presente elaborato.

-Concessione edilizia pratica n. 19/92 rilasciata in data 30.12.1992 a e per “copertura di terrazzo esistente”. Copia della concessione, della richiesta e dell’elaborato progettuale costituisce **l’allegato n.16** al presente elaborato.

Al c.t.u. viene chiesto, oltre alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, l’eventuale sanabilità in caso di esistenza di opere abusive e la quantificazione dei relativi costi.

Facendo un confronto fra lo stato attuale dell’immobile come dal C.T.U. riscontrato e rappresentato sull’elaborato grafico di cui **all’allegato n.17** e lo stato progettuale, si possono riscontrare le seguenti difformità :

-rispetto alla licenza n. 5/66, sull’elaborato progettuale, lato strada “prospetto principale”, l’edificio ha un’altezza di ml. 4,40, nella realtà sporge di due piani interi fuoriterra; ciò comporta anche il fatto che, per realizzare l’accesso all’abitazione, è stata costruita una scala esterna (con possibili conseguenze in materia di rispetto delle distanze dalla strada) in luogo dei sette scalini previsti ed è stato ampliato il ballatoio lato strada, con le stesse possibili conseguenze; di dette opere il C.T.U. non ha trovato il titolo abilitativo. Sul prospetto di valle dell’elaborato progettuale si vede la scala di 7 scalini con il terreno più alto;

-rispetto alla licenza n. 5/66, per la porzione interessata, c’è una diversa distribuzione degli spazi interni, la mancanza del balcone in lato sud, una diversa consistenza e numero di aperture esterne, oltre a quanto già evidenziato al punto precedente.

-con la C.E. 139/77 viene prevista la costruzione del porticato sul retro, di altezza pari a ml. 3,50 alla capriata. Il C.T.U. ha rilevato un’altezza media indicativa di ml. 3,98; si evidenzia che sotto al porticato non c’è volume edificato mentre in realtà in loco risulta eseguito l’ampliamento dell’appartamento in lato ovest;

-con la C.E. 3/87 viene prevista la realizzazione di locali di servizio (ampliamento in lato ovest) definiti “nell’interno del fabbricato esistente” ma il C.T.U. non ha riscontrato la p.e. che ha previsto la realizzazione di detto volume chiuso, quindi il tamponamento perimetrale, bensì il porticato di cui al punto precedente. Inoltre, rispetto all’elaborato progettuale, c’è difformità nella distribuzione interna e nella destinazione d’uso dei locali, diversità nell’altezza interna di fatto pari a ml. 2,66 mentre in progetto è pari a ml. 2,70, diversità nel numero delle aperture esterne, mancanza del RAI nel locale progettualmente definito “camera”, lievi differenze di ingombro inteso come dimensioni esterne;

-con la C.E. 19/92 viene prevista la copertura del terrazzo in lato sud ma il C.T.U. non ha trovato pratiche con cui il terrazzo stesso è stato licenziato; si rileva infatti che lo stesso è sovrastante al corpo servizi dell’immobile di cui al corpo A per la cui realizzazione non si è trovata alcuna pratica edilizia. Si evidenzia poi che nell’eseguire la predetta copertura si è compromesso il RAI della camera ivi aggettante;

-non risulta il titolo abilitativo per la struttura posticcia confinante con il porticato.

Le difformità rilevate sono sostanziali, ancor più se l’ampliamento realizzato con la C.E. 3/87 dovesse essere inteso come nuovo volume.

Il C.T.U. ha chiesto conferma che la licenza 5/66 sia riferita all’immobile di interesse, sostanzialmente per la questione altezza lato strada, ma pur avendo eseguito uno specifico accesso al Comune di Fortunago in data 18 Febbraio 2022 non ha ricevuto riscontri di altre pratiche edilizie.

Vista la varietà, l’interdipendenza delle difformità rilevate e le incertezze evidenziate il C.T.U. non è nella condizione di formulare una risposta in merito al quesito sulla sanabilità poiché la verifica preliminare alla sanatoria delle difformità rilevate (in particolare quelle che dovessero implicare una variazione di volume, superficie utile/accessoria), richiederebbe elementi certi che allo stato non si hanno.

A fronte di ciò si ritiene giustificato indicare che, per ottenere un responso certo in merito all’eventuale sanabilità, sarebbe certamente auspicabile richiedere un parere preventivo all’amministrazione competente che, in caso di esito positivo, costituirebbe un titolo certo per poter successivamente richiedere ed ottenere la sanatoria. Se non fosse possibile richiedere il parere preventivo occorrerebbe affrontare direttamente la sanatoria.

Data l’onerosità di tale prestazione, nell’interesse della procedura si ritiene giustificato demandare tale incombenza a specifico incarico del Giudice qualora la procedura lo ritenga necessario.

Allo stato appare giustificato tenere conto di un deprezzamento degli immobili, stimato forfettariamente a percentuale e che verrà esposto nel prospetto finale, indipendentemente dalla possibilità di ottenere la sanatoria, che quindi provi a tener conto degli eventuali costi di ripristino, adeguamento, sanatoria.

5.3.1 Conformità catastale:

La scheda catastale non corrisponde del tutto allo stato di fatto.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE

Non essendo un edificio in condominio non vi sono spese da segnalare

7. ATTUALI PROPRIETARI:

..... nato a il per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà e
..... nata a il per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà

8. PROPRIETARI NEL VENTENNIO :

Trascrizione nn. 1896/2339 del 24.04.1984 : compravendita

Con atto di compravendita a rogito notaio Luigi Cavagna del 30.03.1984 n. rep. 31454/7188, trascritto a Voghera il 24.04.1984 ai n.ri 2339/1896 nato a il vendeva, nato a il e nata a l'..... che acquistavano la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Si rileva che nella nota di trascrizione viene detti che il bene sarà allibrato al mapp. 162 sub.1 fg. 6 anziché fg. 4.

Trascrizione nn. 1414/1789 del 20.03.1996 : denuncia di successione

Con denuncia di successione in morte di nato a il deceduto il trascritta a Voghera il 20.03.1996 ai n.ri 1789/1414 la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà passa a nata a l'....., nata a il, nato a il per la quota di $\frac{1}{6}$ ciascuno.

Trascrizione nn. 5902/8183 del 09.10.2003 : denuncia di successione

Con denuncia di successione in morte di nata a l'..... deceduta il trascritta a Voghera il 09.10.2003 ai n.ri 8183/5902 la quota di $\frac{4}{6}$ di proprietà passa a nata a il, nato a il per la quota di $\frac{4}{12}$ ciascuno.

Trattandosi di denuncia di successione, la stessa non viene prodotta

Non si rileva accettazione tacita e/o espressa della suddetta eredità.

Esiste però Costituzione di fondo patrimoniale.

9. PRATICHE EDILIZIE:

Si è già detto nel capitolo 5.3.

Descrizione beni di cui al punto A

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

tipologia : non visibili

Strutture verticali (struttura):

materiale : probabilmente in muratura e c.a.

Travi (struttura):	materiale : non visibili
Solai (struttura):	materiale: non visibili, condizioni : non accertabili.
Copertura (struttura):	tipologia, materiale e condizioni : non rilevabili da piano stradale.
Scale (struttura):	tipologia : a rampe, materiale : verosimilmente in c.a., ubicazione : esterna, servoscala : assente, condizioni : sufficienti
Balcone/ballatoio (struttura) :	condizioni : sufficienti
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia : doppia anta a battente, materiale : legno + vetro semplice + avv. pvc, condizioni : scarse. Ci sono tre finestre in legno recenti + doppio vetro senza oscuranti.
Infissi interni (componente edilizia)	tipologia : a battente, materiale legno tamburato con specchiatura a vetri, condizioni : scarse
Manto di copertura (componente edilizia):	materiale : non visibile da piano stradale
Pareti esterne (componente edilizia) :	materiale : verosimilmente muratura, coibentazione : non visibile, rivestimento : intonaco, elementi a vista, condizioni : scarse
Pavimentazione interna (componente edilizia):	materiale : gres/parquet/graniglia, condizioni : sufficienti
Plafoni (componente edilizia) :	materiale : intonaco civile o gesso, condizioni : sufficienti
Pareti interne (componente edilizia) :	materiale : intonaco civile o gesso, condizioni : sufficienti
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione : bagni e cucina, materiale : ceramica, condizioni : sufficienti
Gas (impianto):	tipologia : sottotraccia, condizioni e conformità non accertate
Elettrico (impianto):	tipologia : sottotraccia, tensione : 220 V, condizione e conformità : non accertate
Fognatura (impianto):	tipologia : non visibile
Idrico (impianto):	tipologia : sottotraccia, rete di distribuzione : non vista, condizione e conformità : non accertate
Termico (impianto):	E' presente una caldaia nel bagno principale che scalda i radiatori presenti nel bagno stesso, corridoio vicino ed i due locali principali della parte alta. Gli altri locali, che un tempo erano riscaldati dalla caldaia posta al P.T. ora in disuso, non sono riscaldati se non con stufa a legna.

Sulle **fotografia da n. 1 a n. 4** alcun scorci dall'esterno, sulle **fotografie da n. 14 a n. 20** alcuni particolari d'interno, sulla **fotografia n. 21** scorci del terrazzo coperto, sulle **fotografie n. 22 e 23** scorci del porticato, sulla **fotografia n. 24** la struttura posticcia

La documentazione fotografica costituisce **l'allegato n.10** al presente elaborato.

10. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE : superfici calpestabili

Livello di piano	descrizione	superficie netta
Piano primo	salotto	mq.20,12
	cucina	mq.20,81
	ingresso	mq. 5,87
	ripostiglio	mq. 0,79
	ripostiglio	mq. 2,38
	disimpegno	mq. 6,92
	camera	mq.17,00
	camera	mq.15,06
	bagno	mq. 1,27
	disimpegno	mq.13,17
	vano finestrato/camera	mq.13,89

vano finestrato	mq. 9,09
ripostiglio	mq. 8,72
bagno	mq.10,72
ballatoio	mq. 23,91
terrazzo coperto	mq. 25,84
porticato	mq. 57,37

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE :

Per superficie commerciale si intende la superficie netta, la superficie delle murature perimetrali, quelle dei tavolati computate al 100%, la superficie delle pareti comuni con altre u.i. computata per metà dello spessore, la superficie del balcone/ballatoio e del terrazzo coperto computata al 50%, la superficie del porticato computata al 33%

Sup. lorda dei locali al p.t.	mq.176,98 x 1,00	mq. 176,98
Sup. ragguagliata balcone/ballatoio e terrazzo	mq. 49,75 x 0,50	mq. 24,87
Sup. ragguagliata porticato	mq. 57,37 x 0,33	mq. 18,93

Totale superficie commerciale		mq. 220,78

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO :

11.1 Criterio di Stima

Stima sintetico-comparativa

11.2 Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2021 sem. 1 (**allegato n.11**), che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori compresi fra €/mq. 790,00 ed €/mq. 880,00.

11.3 Valutazione :

Considerate le caratteristiche tutte dell'immobile oggetto di valutazione, la parziale presenza di impianto di riscaldamento, si ritiene che il valore unitario dell'unità abitativa sia pari a :

Valore unitario : €/mq. 790,00

Valore dell'immobile : € (790,00 x 220,78) = € 174.416,20 = € 174.000,00

Valore della quota di ½ : € 87.000,00

RIEPILOGO LOTTO :

CORPO B : Valore € 87.000,00 (quota di ½)

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, calcolato sul valore già deprezzato

€ 6.525,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-di ripristino, ecc. (compresi quindi oneri per regolarizzazione catastale)

Vedasi cap. 5.3

Deprezzamento 50%

€ 43.500,00

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% : € 43.500,00

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% : € 36.975,00

VALUTAZIONE CONCLUSIVA LOTTO 1

LOTTO 1, CORPI A+B CON RIDUZIONE DEL 15%, QUOTA DI 1/2

Corpo A : € 27.931,00

Corpo B : € 36.975,00

Totale : € 64.906,00

LOTTO 1, CORPI A+B SENZA RIDUZIONE DEL 15%, QUOTA DI 1/2

Corpo A : € 32.860,00

Corpo B : € 43.500,00

Totale : € 76.360,00

Beni in Fortunago –PV- Via del Municipio LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

..... nato a il proprietario per 1/2 relativamente ad unità abitativa posta al piano terreno (la parte retrostante potrebbe essere seminterrata), composta da soggiorno, camera, cuoci-vivande, bagno.

Gli immobili sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq. 36,30**

** Per superficie lorda si intende tutta la superficie (lorda) dell'unità, conteggiando per intero le murature perimetrali, per metà le murature comuni con altre u.i., **che nel caso specifico corrisponde alla superficie commerciale.**

Identificato in catasto:
intestato a

..... nato a il proprietà per ½ e
nata a il proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Catasto Fabbricati

Foglio 5 particella 426 sub. 2 cat. A/3 cl. 1 vani 1,5 Superficie catastale totale mq. 35, totale escluse aree scoperte mq. 35, Rendita € 56,55

La visura catastale storica costituisce **l'allegato n.18** al presente elaborato, la scheda catastale **l'allegato n.19**, lo stralcio della mappa **l'allegato n.20**.

-Coerenze, da nord in senso orario, con riferimento alla scheda catastale : propr. terzi, affaccio su spazio aperto, prop. terzi.

Altezza : ml. 2,57

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : normale
Caratteristiche zone limitrofe : normale

3. SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA : (COMUNE DI FORTUNAGO)

Municipio, Spazi verdi

4. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo eseguito in data 22 Dicembre 2021 l'immobile non era occupato. Il debitore esecutato ha riferito che lo stesso è di norma abitato da una cugina del padre, signora, senza contratto.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna che risulti trascritta, **tranne quelle successivamente indicate**
- 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale : nessuna che risulti trascritta
- 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico : nessuno che risulti trascritto sul bene in esame., **tranne quelli successivamente indicati**
- 5.1.4 Altre limitazioni d'uso : nessuno che risulti trascritto sul bene in esame

5.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 25.02.2015 ai n.ri 915 reg.gen. 96 reg. part., importo capitale € 196.002,00 importo iscritto € 220.000,00 in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 09.08.2014 rep. 28549/2014 a favore di con sede in contro nato a il per la quota di ½ di proprietà.

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 03.07.2015 ai n.ri 3723 reg.gen. 413 reg. part., importo capitale € 2.518,11 importo iscritto € 4.104,28 in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Pavia del 13.04.2015 rep. 534/15 a favore di con sede incontro nato a il per la quota di ½ di proprietà.

5.2.2 Pignoramenti

-Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario di Pavia n. rep. 4512 del 06.06.2018 - trascritto a Voghera in data 20.07.2018 ai nn. 5378 reg. gen. e 3895 reg. part. - Soggetti a favore : con sede in - Soggetti contro: nato a il per la quota di 1/2 di proprietà.

N.B. Si devono segnalare:

-Costituzione di fondo patrimoniale a rogito notaio Francesco Girolamo Accolla del 19.02.2014 rep. 293899/23851 trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011 reg.gen. 825 reg.part. a favore di nato a il e nata in il proprietà per ¼ ciascuno in regime di separazione dei beni, contro nato a il proprietà per 1/2, annotato di domanda giudiziale in data 09.04.2018 ai n.ri 2662/442 conseguente all'atto amministrativo emesso da Agenzia delle Entrate-Territorio del 26.03.2018 rep. 1701

-Domanda giudiziale trascritta a Voghera il 26.03.2018 ai n.ri 2311 reg. gen. 1701 rep.part. derivante da domanda giudiziale Tribunale di Pavia del 05.03.2018 rep. 1450 tesa ad accertare l'inefficacia nei confronti didell'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011/825.

Ispezione effettuata a tutto il 22.02.2022 quanto al debitore esecutato.

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale :

Conformità edilizia :

Il C.T.U., in data 14 Ottobre 2021, inoltrava al Comune di Fortunago la richiesta di accesso agli atti di cui **all'allegato n. 6**, con cui chiedeva di poter prendere visione di eventuali pratiche edilizie, sanatorie, condoni richieste dai vari proprietari che si sono susseguiti nel tempo e di due pratiche edilizie di cui si sono acquisiti gli estremi. La richiesta di accesso agli atti riguarda sia il bene di cui al presente lotto 2 sia i beni di cui al precedente lotto 1.

Con la richiesta di accesso agli atti veniva richiesto anche il CDU del bene di cui al lotto 3.

In data 10 Gennaio 2022 il C.T.U. si recava presso il Comune di Fortunago, dove acquisiva copia per stralcio delle pratiche già citate per il lotto 1. Nessuna pratica è stata acquisita per il bene di cui al presente lotto 2.

Al c.t.u. viene chiesto, oltre alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, l'eventuale sanabilità in caso di esistenza di opere abusive e la quantificazione dei relativi costi.

La richiesta di accesso agli atti eseguita non ha dato riscontro di pratiche relative all'immobile.

Lo stesso, però, deve intendersi eseguito in epoca remota, quindi l'assenza di pratiche non deve far ritenere l'immobile abusivo.

Il C.T.U. non è in grado di valutare quando sia stata creata l'attuale distribuzione interna. Prudenzialmente, in sede di valutazione, si applicherà una minima percentuale di deprezzamento per eventuali opere eseguite senza titolo.

Si devono segnalare alcune criticità rispetto alla vigente normativa, quali l'assenza di vespaio aerato, un'altezza interna pari a ml. 2,57, quindi inferiore a quella minima oggi richiesta per avere l'agibilità dei locali fissata in ml. 2,70, la presenza di un bagno cieco e sprovvisto di antibagno, la ridotta superficie di alcuni locali inferiore a quelle minime oggi previste da normativa, la presenza della sola porta/finestra che funge anche da accesso nel soggiorno che potrebbe non computare al fine del calcolo del RAI.

5.3.1 Conformità catastale:

La scheda catastale corrisponde allo stato di fatto. Si segnala solo che fra il soggiorno ed il cuoci-vivande non c'è alcuna porta

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non essendo un edificio in condominio non vi sono spese da segnalare. Essendo l'immobile inserito in un fabbricato ospitante altre u.i. vi potranno essere spese comuni per eventuali manutenzioni.

7. ATTUALI PROPRIETARI:

..... nato a il per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà e
..... nata a il per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà

8. PROPRIETARI NEL VENTENNIO :

Trascrizione nn. 2098/2689 del 04.05.1994 : denuncia di successione

Con denuncia di successione in morte di nato a il
..... deceduto il trascritta a Voghera il 04.05.1994 ai n.ri
2689/2098 la quota di $\frac{1}{1}$ di proprietà passa a nato a
il,, nato a il,
..... nata a il per la quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno.

Trascrizione nn. 1414/1789 del 20.03.1996 : denuncia di successione

Con denuncia di successione in morte di nato a il
..... deceduto il trascritta a Voghera il 20.03.1996 ai n.ri
1789/1414 la quota di $\frac{1}{3}$ di proprietà passa a nata a
l'....., nata a il, nato
a il per la quota di $\frac{1}{9}$ ciascuno.

Trascrizione nn. 5979/7921 del 03.11.2000 : atto di divisione

Con atto di divisione a rogito notaio Francesco Girolamo Accolla del 19.10.2000 rep.
162899 trascritto a Voghera il 03.11.2000 ai n.ri 7921/5979 nato a
..... il, nata a il e
....., nata a l'..... diventano proprietari per la quota di $\frac{1}{3}$
ciascuno

Trascrizione nn. 5902/8183 del 09.10.2003 : denuncia di successione

Con denuncia di successione in morte di nata a
l'..... deceduta il trascritta a Voghera il 09.10.2003 ai n.ri
8183/5902 la quota di $\frac{1}{3}$ di proprietà passa a nata a il
....., nato a il per la quota di $\frac{1}{6}$
ciascuno.

Trattandosi di denuncia di successione, la stessa non viene prodotta.

Non si rilevano accettazioni tacite e/o espresse della suddetta eredità.
Esiste però costituzione di fondo patrimoniale.

9. PRATICHE EDILIZIE:

Si è già detto nel capitolo 5.3.

Descrizione beni di cui al punto A

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	tipologia : non visibili
Strutture verticali (struttura):	materiale : probabilmente in muratura e sasso
Travi (struttura):	
Solai (struttura):	materiale: non visibili, condizioni : non accertabili. In ogni caso l'immobile è al P.T.
Copertura (struttura):	tipologia, materiale e condizioni : non rilevabili da piano stradale.
Scale (struttura):	
Balcone (struttura) :	
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia : doppia anta a battente, materiale : legno, protezione : persiane in legno, condizioni : sufficienti
Infissi interni (componente edilizia)	tipologia : a battente/scorrevole, materiale legno tamburato, condizioni : scarse
Manto di copertura (componente edilizia):	materiale : non visibile da piano stradale
Pareti esterne (componente edilizia) :	materiale : muratura e sasso, condizioni : discrete
Pavimentazione interna (componente edilizia):	materiale : gres, condizioni : discrete
Plafoni (componente edilizia) :	materiale : intonaco civile, condizioni : sufficienti
Pareti interne (componente edilizia) :	materiale : intonaco civile/perline, condizioni : scarse
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione : bagni e cucina, materiale : ceramica, condizioni : sufficienti
Gas (impianto):	condizioni e conformità non accertate
Elettrico (impianto):	tipologia : sottotraccia, tensione : 220 V, condizione e conformità : non accertate
Fognatura (impianto):	tipologia : non visibile
Idrico (impianto):	tipologia : sottotraccia, rete di distribuzione : non vista, condizione e conformità : non accertate
Termico (impianto):	è presente un termoconvettore in soggiorno alimentato a gas

Si deve segnalare presenza di umidità in soggiorno, cucina e bagno.

Sulle **fotografia n. 25 e 26** la facciata in ingresso, sulle **fotografie da n. 27 a n. 33** alcuni particolari d'interno.

La documentazione fotografica costituisce **l'allegato n. 10** al presente elaborato.

L'immobile si trova nel centro del Comune di Fortunago.

10. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE : superfici calpestabili

Livello di piano	descrizione	superficie netta
Piano primo	soggiorno	mq.12,38
	camera	mq. 8,22
	cuocivivande	mq. 3,55

bagno

mq. 3,40

L'immobile così come dal C.T.U. riscontrato è rappresentato sull'elaborato grafico di cui all'allegato n.21

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE :

Per superficie commerciale si intende la superficie netta, la superficie delle murature perimetrali, quelle dei tavolati computate al 100%, la superficie delle pareti comuni con altre u.i. computata per metà dello spessore

Sup. lorda dei locali al p.t.	mq.36,30 x 1,00	mq. 36,30

Totale superficie commerciale		mq. 36,30

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO :

11.1 Criterio di Stima

Stima sintetico-comparativa

11.2 Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2021 sem. 1 (**allegato n.11**), che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori compresi fra €/mq. 790,00 ed €/mq. 880,00.

11.3 Valutazione

Considerate le caratteristiche tutte dell'immobile oggetto di valutazione, in particolare l'assenza di vespaio aerato, un'altezza interna pari a ml. 2,57, la presenza di un bagno cieco e sprovvisto di antibagno, la ridotta superficie di alcuni locali, la presenza della sola porta/finestra di accesso nel soggiorno che funge anche da accesso nel soggiorno stesso che potrebbe non computare al fine del calcolo del RAI., si ritiene che il valore unitario sia inferiore a quello minimo indicato nella fonte di riferimento.

Valore unitario : €/mq. 600,00

Valore dell'immobile : € (600,00 x 36,30) = € 21.780,00 = € 22.000,00

Valore della quota di ½ : € 11.000,00

RIEPILOGO LOTTO :

CORPO UNICO : Valore € 11.000,00 (quota di 1/2)

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia

per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 1.650,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-di ripristino, ecc.	
<u>Vedasi cap. 5.3</u> Deprezzamento 10%	€ 1.100,00

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% : € 9.900,00

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% : € 8.250,00

Beni in Fortunago –PV- LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

..... nato a il proprietario per 1/2 relativamente ad appezzamento di terreno con la seguente destinazione urbanistica: “ambiti agricoli E1 con parte in fascia di rispetto stradale e applicazione art. 142 territori coperti da foreste e boschi (lettera g).”

Identificato in catasto:
intestato a

..... nato a il proprietà per ½ e
nata a il proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Catasto Terreni

Foglio 4 particella 168 qualità Pascolo BM cl U superficie ha. 0.26.20 R.D. € 0,54
R.A. 0,54

La visura catastale storica costituisce l'**allegato n.22** al presente elaborato, lo stralcio della mappa l'**allegato n. 23**.

-Coerenze, da nord in senso orario, con riferimento alla mappa catastale : mapp. 167, 86, 87, 88 pubblica via.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : normale

Caratteristiche zone limitrofe : normale

3. SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA : (COMUNE DI FORTUNAGO)

Municipio, Spazi verdi

4. STATO DI POSSESSO:

Non risultano in essere contratti di affitto, come riferito dal debitore esecutato.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna che risulti trascritta, **tranne quelle successivamente indicate**

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale : nessuna che risulti trascritta

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico : nessuno che risulti trascritto sul bene in esame., **tranne quelli successivamente indicati**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso : nessuno che risulti trascritto sul bene in esame

5.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 25.02.2015 ai n.ri 915 reg.gen. 96 reg. part., importo capitale € 196.002,00 importo iscritto € 220.000,00 in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 09.08.2014 rep. 28549/2014 a favore di con sede in contro nato a il per la quota di ½ di proprietà.

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 03.07.2015 ai n.ri 3723 reg.gen. 413 reg. part., importo capitale € 2.518,11 importo iscritto € 4.104,28 in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Pavia del 13.04.2015 rep. 534/15 a favore di con sede in contro nato a il per la quota di ½ di proprietà.

5.2.2 Pignoramenti

-Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario di Pavia n. rep. 4512 del 06.06.2018 - trascritto a Voghera in data 20.07.2018 ai nn. 5378 reg. gen. e 3895 reg. part. - Soggetti a favore : con sede in - Soggetti contro: nato a il per la quota di 1/2 di proprietà.

N.B. Si devono segnalare:

-Costituzione di fondo patrimoniale a rogito notaio Francesco Girolamo Accolla del 19.02.2014 rep. 293899/23851 trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011 reg.gen. 825 reg.part. a favore di nato a il e nata in il proprietà per ¼ ciascuno in regime di separazione dei beni, contro nato a il proprietà per 1/2, annotato di domanda giudiziale in data 09.04.2018 ai n.ri 2662/442 conseguente all'atto amministrativo emesso da Agenzia delle Entrate-Territorio del 26.03.2018 rep. 1701

-Domanda giudiziale trascritta a Voghera il 26.03.2018 ai n.ri 2311 reg. gen. 1701 reg.part. derivante da domanda giudiziale Tribunale di Pavia del 05.03.2018 rep. 1450 tesa ad accertare l'inefficacia nei confronti di dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011/825.

Ispezione effettuata a tutto il 22.02.2022 quanto al debitore esecutato.

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale :

Conformità edilizia :

Il C.T.U., in data 14 Ottobre 2021, inoltrava al Comune di Fortunago la richiesta di accesso agli atti di cui **all'allegato n. 6**, con cui chiedeva di poter prendere visione di eventuali pratiche edilizie, sanatorie, condoni richieste dai vari proprietari che si sono susseguiti nel tempo e di due pratiche edilizie di cui si sono acquisiti gli estremi. La richiesta di accesso agli atti riguarda i beni di cui ai lotti n. 1 e 2.

Con la richiesta di accesso agli atti veniva richiesto anche il CDU del bene di cui al lotto 3 (**allegato n. 24**).

Per il bene in esame, trattandosi di un terreno, si deve fare riferimento al solo CDU.

In data 10 Gennaio 2022 il C.T.U. si recava presso il Comune di Fortunago, dove acquisiva il CDU, **allegato n.25** al presente elaborato.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Essendo un terreno non vi sono spese da segnalare

7. ATTUALI PROPRIETARI:

..... nato a il per la quota di ½ di proprietà enata a il per la quota di ½ di proprietà

8. PROPRIETARI NEL VENTENNIO :

Trascrizione nn. 2098/2689 del 04.05.1994 : denuncia di successione

Con denuncia di successione in morte di nato a il deceduto il trascritta a Voghera il 04.05.1994 ai n.ri 2689/2098 la quota di 1/1 di proprietà passa a nato a il,, nato a il, nata a il per la quota di 1/3 ciascuno.

Trascrizione nn. 1414/1789 del 20.03.1996 : denuncia di successione

Con denuncia di successione in morte di nato a il deceduto il trascritta a Voghera il 20.03.1996 ai n.ri 1789/1414 la quota di 1/3 di proprietà passa a nata a l'....., nata a il, nato a il per la quota di 1/9 ciascuno.

Trascrizione nn. 5979/7921 del 03.11.2000 : atto di divisione

Con atto di divisione a rogito notaio Francesco Girolamo Accolla del 19.10.2000 rep. 162899 trascritto a Voghera il 03.11.2000 ai n.ri 7921/5979 nato a il, nata a Voghera il e, nata a l'..... diventano proprietari per la quota di 1/3 ciascuno

Trascrizione nn. 5902/8183 del 09.10.2003 : denuncia di successione

Con denuncia di successione in morte di nata a l'..... deceduta il trascritta a Voghera il 09.10.2003 ai n.ri 8183/5902 la quota di 1/3 di proprietà passa a nata a il, nato a il per la quota di 1/6 ciascuno.

Trattandosi di denuncia di successione, la stessa non viene prodotta

Non si rilevano accettazioni tacite e/o espresse della suddetta eredità.
Esiste però Costituzione di fondo patrimoniale.

9. PRATICHE EDILIZIE:

Trattandosi di un terreno non vi sono pratiche edilizie da segnalare.

Descrizione beni di cui al punto A

Trattasi di terreno avente la seguente Destinazione Urbanistica (vedasi CDU di cui **all'allegato n.25**) : “Ambiti Agricoli E1 con parte in fascia di rispetto stradale e applicazione art. 142 territori coperti da foreste e boschi (lettera g)”

10. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE : superfici calpestabili

Da visura catastale il terreno ha una superficie di mq. 2.620

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO :

11.1 Criterio di Stima

Stima sintetico-comparativa

11.2 Fonti di informazione

Indagini di mercato

11.3 Valutazione :

Considerato il fatto che occorre tener conto anche della vegetazione a bosco, si ritiene che il valore sia pari a €/mq. 1,50

Valore unitario : €/mq. 1,50

Valore dell'immobile : € (1.50 x 2.620) = € 3.930,00

Valore della quota di ½ : € 1.965,00

RIEPILOGO LOTTO :

CORPO UNICO : Valore € 1.965,00 (quota di ½)

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

€ 294,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-di ripristino, ecc. (compresi quindi oneri per regolarizzazione catastale)

Nessuno

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% : € 1.965,00

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% : € 1.670,25

Pavia, lì 24 Febbraio 2022

Documentazione allegata :

- allegato 1 : perizia in formato privacy;
- allegato 2 : visura catastale storica;
- allegato 3 : scheda catastale;
- allegato 4 : stralcio mappa catastale;
- allegato 5 : elaborato planimetrico catastale;
- allegato 6 : richiesta di accesso agli atti;
- allegato 7 : licenza edilizia n. 5/66;
- allegato 8 : c.e. 126/77;
- allegato 9: elaborato grafico;
- allegato 10 : documentazione fotografica;
- allegato 11 : stralcio banca dati OMI;
- allegato 12 : visura catastale storica;
- allegato 13 : scheda catastale;
- allegato 14 : c.e. 139/77;
- allegato 15 : c.e. 3/87;
- allegato 16 : c.e. 19/92;
- allegato 17 : elaborato grafico;
- allegato 18 : visura catastale storica;
- allegato 19 : scheda catastale;
- allegato 20 : stralcio mappa catastale;
- allegato 21 : elaborato grafico;
- allegato 22 : visura catastale storica;
- allegato 23 : stralcio mappa catastale;
- allegato 24 : richiesta CDU;
- allegato 25 : CDU.