
TRIBUNALE DI PAVIA

R.G.E. 370/2023

DO VALUE S.p.a.
(C.F. 0039084039)

CONTRO

FDEBITORI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato

Arch. DELFRATE GIANFRANCO
Via Roma n. 87b - 27023 - Cassolnovo – PV

CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO UNICO

IMMOBILE IN VERNATE (PV)

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

I debitori eseguiti sono proprietari della quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

REGIME PATRIMONIALE

Nell'atto di provenienza i debitori eseguiti hanno dichiarato di essere coniugi in regime di separazione legale dei beni.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizioni:

Conservatoria dei RR.II. di Pavia, Iscrizione (ipoteca volontaria) concessione a garanzia di mutuo fondiario, ai nn. gen./part. 25057/5068 in data 17.11.2008 a favore di **UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.a.** (C.F. 13263030150) - con sede in MILANO – a carico di **DEBITORI**, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni, a garanzia di un debito di € 330.000,00 (capitale € 220.000,00), contratto per concessione di mutuo fondiario della durata anni 30.

Conservatoria dei RR.II. di Pavia, Iscrizione (ipoteca conc. amministrativa/riscossione), ai nn. gen./part. 11178/2017 in data 26.06.2019 a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE** (C.F. 13756881002) - con sede in ROMA – a carico di **DEBITORE**, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni, a garanzia di un debito di € 82.086,26 (capitale € 41.043,13), derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

N.B.: in seguito alle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari, risulta ancora iscritta ipoteca ai nn. gen./part. 13098/2451 del 04.12.1993, a carico dei precedenti proprietari **[REDACTED]** a favore del Banco di Chiavari e della Riviera Ligure S.p.a.

Il debito risulta comunque estinto e l'iscrizione perentoria. Come si evince dall'atto di provenienza (pag. 8 **[REDACTED]**) **[REDACTED]** sollecitavano alla cancellazione della formalità, ma non vi hanno provveduto.

Trascrizione - Pignoramento.

Atto esecutivo o cautelare trascritto presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia ai nn. gen./part. 21386/14734 in data 20.11.2023, a favore di **OLYMPIA SPV S.r.l.** (C.F. 05256490268) - con sede in Conegliano (TV). Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 23.10.2023 n. di repertorio 6259, a carico di **DEBITORI**, proprietario per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta occupato dalla Sig.ra DEBITORE e dal figlio.

DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento

Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero): €. 124.799,50

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile libero): €. 139.799,50

INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione dell'immobile di € 164.470,00 un abbattimento pari al 15% ca (pari ad € 24.670,50) per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, un abbattimento di € 15.000,00 per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e relativi adeguamenti.

CRITICITA' VARIE

L'immobile risulta ristrutturato in presenza del seguente titolo abilitativo:

Concessione Edilizia n.5/1977 del 06/08/1977 n.274 di prot. intestata a precedenti proprietari a cui ha fatto seguito relativa Autorizzazione di abitabilità datata 20/10/1981.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive.

Essendo stati eseguiti lavori difformi da quanto autorizzato si necessita di regolarizzazione tramite presentazione di sanatoria edilizia e paesaggistica.

Le opere eseguite e visionabili allo stato attuale, hanno portato a una diversa distribuzione interna in entrambi i piani, a un diverso posizionamento di alcune aperture e una diversa forma dei balconcini e pure a un diverso numero di unità immobiliari in quanto le due unità in progetto sono state unificate.

In particolare, al piano terra, oltre a diverse dimensioni dei locali e delle aperture interne ed esterne, non è stato eseguito un locale che avrebbe potuto essere un cucinino e neppure è stata realizzata la relativa finestra, non è stata realizzata una porta che avrebbe dovuto accedere direttamente dalla scala al piano primo che nell'ipotesi di progetto era un'unità indipendente ma al suo posto è stata realizzata una finestrella, la scala stessa è stata realizzata con gradini a pie d'oca di partenza che non erano previsti in progetto.

In seguito alla mancata realizzazione di un tavolato con relativo piccolo locale previsto, non risulta verificato il RAI del soggiorno che è stato realizzato con dimensioni maggiori dell'assentito.

Non corrispondono neppure le altezze dei locali.

Al piano primo la distribuzione interna non corrisponde a quanto assentito sia in termini di posizionamento di tavolati e aperture interne ed esterne sia in termini di locali.

In particolare è stato realizzato un locale guardaroba con finestra dedicata che si affaccia sul fronte principale e i balconcini hanno una forma differente da quella assentita in quanto sono stati realizzati rettangolari anziché stonati.

Da notare inoltre che l'altezza della camera da letto è stata realizzata di cm 267 (in seguito ad un abbassamento di soffitto) e quindi inferiore alla minima di legge e occorre un ripristino delle altezze o un adeguamento impiantistico fra quelli che ne consentono l'abbassamento fino a cm 260.

Questo poiché i locali abitativi devono avere un'altezza minima di cm 270 mentre i locali accessori (quali bagno, disimpegno e guardaroba) possono avere un'altezza minima di cm 240.

Inoltre non sono neppure rispettati i RAI della camera da letto principale.

Per quanto riguarda l'esterno e quindi l'aspetto esteriore, oltre a differenze nelle varie aperture e nei balconcini, si è riscontrata la presenza di un tettuccio sulla porta d'ingresso che non risulta assentito.

Si fa però presente che lo stato dei luoghi non è sanabile così come si trova poiché non è rispettoso delle normative igienico-sanitarie vigenti: in particolare non sono rispettati i citati rapporti aero-illuminanti e le altezze minime di norma e la loro regolarizzazione necessita quindi di un importante adeguamento.

Pure i locali accessori in corpo staccato non risultano conformi alla planimetria catastale mentre la loro regolarità edilizia non è verificabile in quanto non si sono rinvenuti titoli che l'hanno interessato.

In sintesi: l'immobile risulta possedere una Autorizzazione di abitabilità datata 20/10/1981 ma questa è riferita a uno stato di progetto non conforme allo stato attuale.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, **NON corrisponde** neppure alle planimetrie denunciate con Variazione del 08/07/2008 dich.prot. MI0610295 in atti dal 08/07/2008 per diversa distribuzione spazi interni, è pertanto necessario un adeguamento catastale.

Tale aggiornamento catastale dovrà essere redatto anche in seguito all'adeguamento dell'immobile alle normative di legge attualmente non rispettate.

Il sottoscritto **Arch. Delfrate Gianfranco**, libero professionista, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Pavia al numero 402 e iscritto come perito presso il Tribunale di Pavia, ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. dott. Erminio Rizzi nella causa – RGE 370/2023 - promossa da **DO VALUE S.p.a.** (C.F. 00390840239) contro **DEBITORI**, avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 12.12.2023 e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze a seguito del sopralluogo effettuato in data 16.01.2024 alla presenza del signor Paolo Silvano, mio collaboratore di studio, della Sig.ra debitrice esecutata, e del rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziare di Pavia-Lodi, custode dell'immobile.

**Beni in VERNATE via Martiri di Merlate n. 1
Lotto UNICO**

1.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobile in Comune di Vernate (MI) - Via Martiri di Merlate, 1 – abitazione su due piani fuori terra con relativo accessorio uso box / ripostiglio pure lui su due livelli;

l'accesso dell'abitazione avviene direttamente da strada transitando per un piccolo cortiletto esclusivo mentre quello degli accessori da spazi comuni gravati da servitù di passaggio.

L'abitazione è formata da: ingresso con apertura diretta su ampio soggiorno e da cui si accede a un piccolo bagnetto ed al tinello collegato alla cucina; dalla scala interna si raggiunge il piano superiore ove trovano posto due camere da letto con un guardaroba e un bagno.

Le due camere da letto hanno un'ampia apertura esterna e sono dotate di piccolo balconcino.

Il fabbricato accessorio presenta invece un box al piano terra e un ripostiglio al piano superiore accessibile da scala interna e quindi con accesso dal box.

Il tutto per mq 149,91 commerciali per quanto concerne l'abitazione e mq 22,40 per quanto concerne box e ripostiglio

La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, balconi 30%, giardini 10% etc.).

L'immobile risulta ristrutturato in presenza del seguente titolo abilitativo:

Concessione Edilizia n.5/1977 del 06/08/1977 n.274 di prot. intestata a precedenti proprietari a cui ha fatto seguito relativa Autorizzazione di abitabilità datata 20/10/1981.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive alla data di acquisto.

Essendo stati eseguiti lavori difformi da quanto autorizzato si necessita di regolarizzazione tramite presentazione di sanatoria edilizia e paesaggistica.

Le opere eseguite e visionabili allo stato attuale, hanno portato a una diversa distribuzione interna in entrambi i piani, a un diverso posizionamento di alcune aperture e una diversa forma dei balconcini e pure a un diverso numero di unità immobiliari in quanto le due unità in progetto sono state unificate.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, **NON corrisponde** neppure alle planimetrie denunciate con Variazione del 08/07/2008 dich.prot. MI0610295 in atti dal 08/07/2008 per diversa distribuzione spazi interni, è pertanto necessario un adeguamento catastale.

Tale aggiornamento catastale dovrà essere redatto anche in seguito all'adeguamento dell'immobile alle normative di legge attualmente non rispettate.

I beni in oggetto risultano così censiti:

N.C.E.U. di Milano:

Comune di Vernate – intestati a **DEBITORI**,

proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

e contraddistinti come:

Fg. 5, mapp. 116 sub. 703, mapp. 111 sub 701, mapp. 168 sub. 701 (graffati), via Martiri di Merlate n. 1, P.T-1, cat. A/3, cl. 3, consistenza 7 vani, sup. tot. 152 mq, sup. escluse aree scoperte 147 mq, RC €. 339,83;

Fg. 5, mapp. 116 sub. 704, Via Martiri di Merlate n. 1, P.T, cat. C/6, cl. 2, cons. 18 mq, sup. tot. 22 mq, RC €. 39,97;

Allegato : visure catastali

Coerenze:

Sub. 703:

Nord: Strada comune; **Est:** mapp. 112 e mapp. 114; **Sud:** mapp. 114; **Ovest:** Via Martiri di Merlate;

Sub. 704:

Nord: mapp. 115; **Est:** mapp. 123; **Sud:** mapp. 117; **Ovest:** mapp. 114;

STORIA CATASTALE

Sia i mappali 116 sub. 703, 111 sub 701, 168 sub. 701 (graffati), che il mapp. 116 sub 704 del Fg. 5, hanno avuto origine dai mappali 116 sub. 1, 111 sub. 501, 168 sub. 501 (graffati) del fg. 5, per VARIAZIONE del 08.07.2008 pratica n. MI0610295 in atti dal 08.07.2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 47424.1/2008)

2.1. DESCRIZIONE SOMMARIA

Immobile in Comune di Vernate (MI) - Via Martiri di Merlate, 1 - abitazione su due piani fuori terra con relativo accessorio uso box / ripostiglio pure lui su due livelli;

l'accesso dell'abitazione avviene direttamente da strada transitando per un piccolo cortiletto esclusivo mentre quello degli accessori da spazi comuni gravati da servitù di passaggio.

L'abitazione è formata da: ingresso con apertura diretta su ampio soggiorno e da cui si accede a un piccolo bagnetto ed al tinello collegato alla cucina; dalla scala interna si raggiunge il piano superiore ove trovano posto due camere da letto con un guardaroba e un bagno.

Le due camere da letto hanno un'ampia apertura esterna e sono dotate di piccolo balconcino.

Il fabbricato accessorio presenta invece un box al piano terra e un ripostiglio al piano superiore accessibile da scala interna e quindi con accesso dal box.

Il tutto per mq 149,91 commerciali per quanto concerne l'abitazione e mq 22,40 per quanto concerne box e ripostiglio.

L'abitazione non è in buone condizioni di stato.

I locali presentano un livello di finitura e di manutenzione mediocri per questa tipologia di immobili.

In particolare si segnala che i serramenti sono in mediocre stato e sono presenti macchie di umidità dovute a vecchie infiltrazioni e nel bagno è presente muffa sul soffitto; la porta d'ingresso è deteriorata.

L'immobile risulta ristrutturato in presenza di titolo abilitativo come sopra citato, ma (essendo stati eseguiti lavori difformi da quanto autorizzato) necessita di regolarizzazione tramite pratica paesaggistica e sanatoria edilizia.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, **NON corrisponde** neppure alle planimetrie denunciate con Variazione del 08/07/2008 dich.prot. MI0610295 in atti dal 08/07/2008 per diversa distribuzione spazi interni, è pertanto necessario un adeguamento catastale.

Tale aggiornamento catastale dovrà essere redatto anche in seguito all'adeguamento dell'immobile alle normative di legge attualmente non rispettate.

2.1.1 Caratteristiche della zona:

Vernate (3.332 abitanti ca.) è un comune della città metropolitana di Milano, situato a sud del capoluogo al confine con la provincia di Pavia. Dista circa 9 km dal capoluogo e 21 km da Pavia. L'economia è prevalentemente agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Principali collegamenti pubblici (Km): il casello autostradale più vicino è quello di Binasco (3 km) sull'autostrada (Milano - Genova). Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico, il comune di Vernate è servito da autolinee che lo collegano al capoluogo ed ai maggiori centri limitrofi.

3.1. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta occupato dalla Sig.ra DEBITORE e da figlio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Conservatoria dei RR.II. di Pavia, Iscrizione (ipoteca volontaria) concessione a garanzia di mutuo fondiario, ai nn. gen./part. 25057/5068 in data 17.11.2008 a favore di **UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.a.** (C.F. 13263030150) - con sede in MILANO – a carico di **DEBITORI**, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni, a garanzia di un debito di € 330.000,00 (capitale € 220.000,00), contratto per concessione di mutuo fondiario della durata anni 30.

Conservatoria dei RR.II. di Pavia, Iscrizione (ipoteca conc. amministrativa/riscossione), ai nn. gen./part. 11178/2017 in data 26.06.2019 a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE** (C.F. 13756881002) - con sede in ROMA – a carico di **DEBITORE**, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni, a garanzia di un debito di € 82.086,26 (capitale € 41.043,13), derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

N.B.: in seguito alle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari, risulta ancora iscritta ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo ai nn. gen./part. 13098/2451 del 04.12.1993, a carico dei precedenti proprietari Sig. ***** e sig.ra *****, a favore del Banco di Chiavari e della Riviera Ligure S.p.a. Il debito risulta comunque estinto e l'iscrizione perenta. Come si evince dall'atto di provenienza (pag. 8) i Sigg ***** , si impegnavano alla cancellazione della formalità, ma non vi hanno provveduto.

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento.

Atto esecutivo o cautelare trascritto presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia ai nn. gen./part. 21386/14734 in data 20.11.2023, a favore di **OLYMPIA SPV S.r.l.** (C.F. 05256490268) - con sede in Conegliano (TV). Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 23.10.2023 n. di repertorio 6259, a carico di **DEBITORI**, proprietario per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni.

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

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Vernate, si è potuto constatare che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

L'immobile risulta ristrutturato in presenza del seguente titolo abilitativo:

Concessione Edilizia n.5/1977 del 06/08/1977 n.274 di prot. intestata a precedenti proprietari a cui ha fatto seguito relativa Autorizzazione di abitabilità datata 20/10/1981.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive.

4.3.2. Destinazione urbanistica:

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT vigente l'abitazione insiste su area che fa parte del Parco Sud di Milano ed è segnalata come "Nuclei rurali di interesse paesistico" art. 14 delle N.t.A del Piano delle Regole.

4.3.3. Accertamento di conformità Catastale:

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, **NON corrisponde** neppure alle planimetrie denunciate con Variazione del 08/07/2008 dich.prot. MI0610295 in atti dal 08/07/2008 per diversa distribuzione spazi interni, è pertanto necessario un adeguamento catastale.

Tale aggiornamento catastale dovrà essere redatto anche in seguito all'adeguamento dell'immobile alle normative di legge **attualmente non rispettate**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna*

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: *Nessuna*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : *Nessuna*

Altre spese: *Nessuna*.

Cause in corso: *Nessuna ad esclusione della presente*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARI: DEBITORI, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, coniugi in regime di separazione legale dei beni.

Proprietari dal 30.10.2008 ad oggi.

Atto notarile pubblico – Compravendita.

Pubb. Uff. : Notaio Maria Ienaro in Samarate

Data: 30.10.2008 Rep. n°: 2421/1320

Tras. Cons. RR.II. di Pavia

Data: 17.11.2008 N° gen./part. 25056/15483

*TITOLARI: ******, e *******, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, Proprietari per titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Vernate, si è potuto constatare che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967; sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie.

L'immobile risulta ristrutturato in presenza del seguente titolo abilitativo:

Concessione Edilizia n.5/1977 del 06/08/1977 n.274 di prot. intestata a precedenti proprietari a cui ha fatto seguito relativa Autorizzazione di abitabilità datata 20/10/1981.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive.

Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte e non risulta nessuna pratica edilizia successiva.

8. PRATICHE CATASTALI

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare che la situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, **NON corrisponde** neppure alle planimetrie denunciate con Variazione del 08/07/2008 dich.prot. MI0610295 in atti dal 08/07/2008 per diversa distribuzione spazi interni, è pertanto necessario un adeguamento catastale.

Tale aggiornamento catastale dovrà essere redatto anche in seguito all'adeguamento dell'immobile alle normative di legge **attualmente non rispettate**.

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.07.2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

<u>VALUTAZIONE</u> Beni in VERNATE (MI) Via Martiri di Merlate, 1 Lotto UNICO
--

10. DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile in Comune di Vernate (MI) - Via Martiri di Merlate, 1 – abitazione su due piani fuori terra con relativo accessorio uso box / ripostiglio pure lui su due livelli;

l'accesso dell'abitazione avviene direttamente da strada transitando per un piccolo cortiletto esclusivo mentre quello degli accessori da spazi comuni gravati da servitù di passaggio.

L'abitazione è formata da: ingresso con apertura diretta su ampio soggiorno e da cui si accede a un piccolo bagnetto ed al tinello collegato alla cucina; dalla scala interna si raggiunge il piano superiore ove trovano posto due camere da letto con un guardaroba e un bagno.

Le due camere da letto hanno un'ampia apertura esterna e sono dotate di piccolo balconcino.

Il fabbricato accessorio presenta invece un box al piano terra e un ripostiglio al piano superiore accessibile da scala interna e quindi con accesso dal box.

Il tutto per mq 149,91 commerciali per quanto concerne l'abitazione e mq 22,40 per quanto concerne box e ripostiglio.

L'abitazione non è in buone condizioni di stato.

I locali presentano un livello di finitura e di manutenzione mediocri per questa tipologia di immobili.

In particolare si segnala che i serramenti sono in mediocre stato di conservazione e sono presenti macchie di umidità dovute a vecchie infiltrazioni e nel bagno è presente muffa sul soffitto; la porta d'ingresso è deteriorata.

L'immobile risulta ristrutturato in presenza del seguente titolo abilitativo:

Concessione Edilizia n.5/1977 del 06/08/1977 n.274 di prot. intestata a precedenti proprietari a cui ha fatto seguito relativa Autorizzazione di abitabilità datata 20/10/1981.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive.

Essendo stati eseguiti lavori difformi da quanto autorizzato si necessita di regolarizzazione tramite presentazione di sanatoria edilizia e paesaggistica.

Le opere eseguite e visionabili allo stato attuale, hanno portato a una diversa distribuzione interna in entrambi i piani, a un diverso posizionamento di alcune aperture e una diversa forma dei balconcini e pure a un diverso numero di unità immobiliari in quanto le due unità in progetto sono state unificate.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, **NON corrisponde** neppure alle planimetrie denunciate con Variazione del 08/07/2008 dich.prot. MI0610295 in atti dal 08/07/2008 per diversa distribuzione spazi interni, è pertanto necessario un adeguamento catastale.

Tale aggiornamento catastale dovrà essere redatto anche in seguito all'adeguamento dell'immobile alle normative di legge attualmente non rispettate.

I beni in oggetto risultano così censiti:

N.C.E.U. di Milano:

Comune di Vernate – intestati a **DEBITORI**,
proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.
e contraddistinti come:

Fg. 5, mapp. 116 sub. 703, mapp. 111 sub 701, mapp. 168 sub. 701 (graffati), via Martiri di Merlate n. 1, P.T-1, cat. A/3, cl. 3, consistenza 7 vani, sup. tot. 152 mq, sup. escluse aree scoperte 147 mq, RC €. 339,83;

Fg. 5, mapp. 116 sub. 704, Via Martiri di Merlate n. 1, P.T, cat. C/6, cl. 2, cons. 18 mq, sup. tot. 22 mq, RC €. 39,97;

Allegato : visure catastali

Coerenze:

Sub. 703:

Nord: Strada comune; **Est:** mapp. 112 e mapp. 114; **Sud:** mapp. 114; **Ovest:** Via Martiri di Merlate;

Sub. 704:

Nord: mapp. 115; **Est:** mapp. 123; **Sud:** mapp. 117; **Ovest:** mapp. 114;

Caratteristiche edilizie ed impianti:

Caratteristiche Strutturali

Copertura: copertura a 2 falde con tegole in laterizio –apparentemente in medio stato di manutenzione
Fondazioni: presumibilmente in muratura - non valutabili
Strutture verticale: muratura portante in mattoni pieni - presumibilmente integra
Travi: calcestruzzo armato - presumibilmente integre

Componenti Edilizie

Infissi esterni: serramenti in legno con vetro doppio in mediocre stato di conservazione
Infissi interni: porte in legno
Pareti esterne: in muratura - intonacate e tinteggiate
Pavim. interna: piastrelle in ceramica
Tramezzatura interna: forati in laterizio - Finitura: intonaco e tinteggiatura

Caratteristiche Impianti

Ascensore: assente
Citofonico: assente
Elettrico: - tensione di rete: 220 V -
Fognario: pubblica fognatura
Idrico: n.1+1 servizio igienico e blocco cucina
Montacarichi: nessuno
Termico: presente autonomo con caldaia interna
Condizionamento: non presente

11. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, balconi 30%, giardini 10% etc.).

Destinazione	Superficie Lorda <i>mq</i>	coeff.	Superficie Commerciale <i>mq</i>	Condizioni
appartamento	139,20	1,00	139,20	mediocri
balcone	2,20	0,30	0,66	mediocri
cortile esclusivo	44,50	0,10	4,45	
TOTALE			144,31	
ripostiglio	22,40	0,25	5,60	

Superficie Commerciale complessiva: mq 149,91

box	22,40	1,00	22,40	mediocri
TOTALE			22,40	

Superficie Commerciale complessiva: mq 22,40

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti tra €/mq 1000,00 e €/mq 1400,00. Da cui L1a = €/mq 1200,00 ma si ritiene corretto applicare il valore minimo considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto ovvero €/mq 1000,00

Consultando il bollettino dell'agenzia delle entrate troviamo valori utilizzabili tra 850,00 e 1300,00 euro a mq. da cui una media dei valori L2a = €/mq 1100,00 ma si ritiene corretto applicare il valore minimo considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto ovvero . €/mq 850,00

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): sono stati cercati immobili in vendita direttamente presso le agenzie immobiliari, sulle riviste da loro pubblicate e anche sul web (nei siti Immobiliare.it, idealista.it, casa.it ad esempio) sono stati cercati immobili paragonabili a quelli in oggetto. Sono stati trovati unità nel Comune di Vernate di caratteristiche simili. I valori rilevati (2 comparabili) sono compresi tra €/mq 1250,00,00 e €/mq 1450,00 con una media (dedotto il 10%/ di naturale trattativa) di L3a = €/mq 1200,00 circa. Anche in questo caso si ritiene corretto applicare il valore minimo considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto e quindi 1250,00 dedotto del 10% di naturale trattativa = €/mq 1100,00 circa

Consultando il Borsino Immobiliare redatto dalla F.I.M.A.A. si evincono dei valori utilizzabili tra 1000,00 e 1200,00 euro a mq. da cui una media dei valori L4 F = €/mq 1100,00 ma si ritiene corretto applicare il valore minimo considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto ovvero . €/mq 1000,00.

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$La = (1000,00 + 850,00 + 1100,00 + 1000,00) / 4 = \text{€/mq } 987,50$ arrotondato a euro/mq 1000,00 per l'abitazione.

Per quanto concerne invece il box i valori immobiliari riportati e ritrovati sono tutti concordi nella valutazione a mq pari a d euro dai 650,00 ai 900,00 al mq e pertanto, considerato tutto quanto sopra si ritiene di poter utilizzare, visto il suo stato, un valore di euro 650,00 al mq

12.2. Fonti di informazione

Catasto di: Milano.

Conservatoria dei RR.II di : Pavia.

Ufficio tecnico di : Vernate

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, altre Esecuzioni immobiliari in Vernate

12.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo arr.
abitazione	149,91	€ 1000,00	€ 149.910,00	€ 149.910,00
box	22,40	€ 650,00	€ 14.560,00	€ 14.560,00
TOTALE				€ 164.470,00

Valore complessivo del lotto: € 164.470,00
Valore della quota di 1/1: € 164.470,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (ca. 15%) € 24.670,50
 Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione € 0
 Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%): € 0
 Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso (ca. 5%): € 0
 Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 0
 Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: NESSUNO
 Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: NESSUNA
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale ed adeguamenti: € 15.000,00

12.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero): € 124.799,50

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile libero): € 139.799,50

Allegati:

- Atto di provenienza
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Stralcio P.G.T.
- Visure ipotecarie
- Documentazione fotografica
- Ricerca prezzi immobili sulla piazza di vernate

Cassolnovo, 06/02/2024

Il tecnico incaricato
 Arch. Delfrate Gianfranco