

Allegato n. 1 (copia perizia in formato privacy)



## **TRIBUNALE DI PAVIA**

### **Esecuzione Immobiliare n. 128/2023 R.G.E.**

**Creditore procedente: DEUTSCHE BANK SPA**

**Debitore: -----**

Immobile in Confienza (PV) Vicolo Indipendenza n.4

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.Erminio Rizzi**

#### **RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.**

**Tecnico Incaricato: Geom. Marco Assale**

*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n.3243*

*Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia*

*Iscritto all'albo dei Certificatori Energetici Regione Lombardia n.3453*

*Iscritto Elenco Ministero dell' Interno legge 7-12-84 n.818 codice PV03243G00146*

**Studio in Voghera (PV) – via Volturno n.59**

**tel.0383/649267- fax 0383/649267**

**E-mail [geom.assale@gmail.com](mailto:geom.assale@gmail.com) – Pec [marco.assale@geopec.it](mailto:marco.assale@geopec.it)**



## INDICE

<b>Conclusioni definitive.....</b>	<b>Pag. 3</b>
<b>Identificazione del bene oggetto della vendita.....</b>	<b>Pag. 9</b>
<b>Descrizione sommaria.....</b>	<b>Pag. 10</b>
<b>Stato di possesso.....</b>	<b>Pag. 10</b>
<b>Vincoli ed oneri giuridici.....</b>	<b>Pag. 11</b>
<b>Altre informazioni per l'acquirente.....</b>	<b>Pag. 15</b>
<b>Precedenti proprietari.....</b>	<b>Pag. 16</b>
<b>Pratiche edilizie.....</b>	<b>Pag. 16</b>
<b>Descrizione immobile.....</b>	<b>Pag. 17</b>
<b>Caratteristiche edilizie ed impianti.....</b>	<b>Pag. 20</b>
<b>Certificazione energetica.....</b>	<b>Pag. 21</b>
<b>Valutazione complessiva del lotto.....</b>	<b>Pag. 22</b>
<b>Allegati.....</b>	<b>Pag. 25</b>



## CONCLUSIONI DEFINITIVE:

### 1) Quota di proprietà del bene pignorato:

- quota di proprietà di 1/1 Eredità Giacente di -----.

### Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato:

quota di proprietà di 1/1 ----- -eredità Giacente.

### Iscrizioni:

- iscrizione contro del 23-11-2005 registro particolare 3739 registro generale 15367 - pubblico ufficiale: Notaio Auteri Fabio repertorio 17935/6015 del 21-11-2005 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore Deutsche Bank spa e contro ----- per la quota di 1/1 per una somma di € 135.000,00 a garanzia del capitale di € 90.000,00 -

L'iscrizione colpisce NCEU fg. 26 mapp 2058 sub.1-2-3 – NCT fg. 8 mapp.2058

### Trascrizioni:

- trascrizione contro del 12-04-2023 registro particolare 3556 registro generale 2506 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Pavia repertorio 1699 del 17-3-2023 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore Deutsche Bank spa e contro ----- per la quota di 1/1 .

L'iscrizione colpisce NCEU fg.26 mapp 2058 sub.1-2-3 – NCT fg. 8 mapp.2058

### Stato di possesso del bene:

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 11-09-2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava a disposizione del Sig. -----.

Per quanto concerne i contratti d'affitto lo scrivente in data 27-09-2023 ha inviato richiesta al fine di accertare la presenza su tutto il territorio nazionale di contratti di locazione o comodato; la richiesta è stata protocollata dalla direzione Provinciale di Pavia in data 29-09-2023 registro ufficiale n.108615; alla data odierna non è pervenuta nessuna risposta.



**Determinazione conclusiva del valore del bene pignorato ed indicazione sintetica degli  
abbattimenti di valore applicati:**

Valutazione immobili

Immobile	Sup.mq.	Coeff.	Sup.virt.	Val./mq.	Valore totale
<b>Fg.26 mapp.2058 sub.1</b>					
Abitazione PT - P1	220,00	1	220,00	€ 400,00	€. 88.000,00
Balcone - P1	13,00	0,3	3,90	€ 400,00	€. 1.560,00
Locali accessori / androne PT	40,30	0,5	20,15	€ 400,00	€. 8.060,00
Portico - PT	39,40	0,5	19,70	€ 400,00	€. 7.880,00
<b>Fg.26 mapp.2058 sub.2</b>					
Rimessa - PT	34,00			A corpo	€. 6.000,00
<b>Fg.26 mapp.2058 sub.3</b>					
Rimessa - PT	33,00			A corpo	€. 6.000,00
<b>Totale</b>					<b>€. 117.500,00</b>

a dedurre:

Spese sanatoria (vedi par.4.3)	€ 10.500,00
Spese di aggiornamento catastale	€ 1.646,20
Spese di sgombero arredo e rifiuti (vedi punto 8)	€ 4.000,00
Riduzione per mancanza di garanzie civili	€ 17.625,00
Prezzo base d'asta.....	<b>€ 83.728,80</b>

**(diconsi euro ottantatremilasettecentoventotto/80).**



### **Criticità Varie:**

#### *4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:*

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore all'anno 1967 (dato dedotto dall'atto di provenienza Notaio Fabio Auteri del 21/11/2005 allegato in copia); inoltre risultano agli atti i seguenti titoli autorizzativi:

- Autorizzazione Edilizia n° 1/1991 in data 30-01-1991 per manutenzione straordinaria del tetto
- Concessione Edilizia – Pratica n.20/1991 del 07/05/1991 per ampliamento e sopralzo casa d'abitazione
- Concessione Edilizia – Pratica n.11/1992 del 21/04/1992 per variante al progetto di ampliamento e sopralzo
- Denuncia di inizio attività edile a sanatoria Prot. n.3241 del 30/08/2005 per costruzione di tettoia addossata al fabbricato d'abitazione.

Il sottoscritto ha richiesto al comune di Confienza l'esistenza di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di perizia : è stata rilasciata una dichiarazione del responsabile dell'Ufficio Tecnico (vedi documento allegato).

Quanto presente agli atti comunali è incompleto o non corrisponde allo stato dei luoghi per i seguenti motivi:

- 1) nella concessione edilizia n.20/1991 e sua variante edilizia n. 11/1992 del 21-4-1992 è prevista:
  - a) la realizzazione di un terrazzo al piano primo e un servizio igienico nella zona di nord che non sono stati edificati;
  - b) l'autorimessa in ampliamento ha dimensioni difformi dovute a maggior superficie;
  - c) non esiste quindi il certificato di agibilità/abitabilità riferito alle suddette pratiche
  - d) al piano primo è stato realizzato un ripostiglio interno



- e) le altezze indicate nella sezione non sono conformi a quanto realizzato
- 2) nella Denuncia di inizio attività edile a sanatoria Prot. n.3241 del 30/08/2005 per costruzione di tettoia addossata al fabbricato d'abitazione è indicato:
- a) tettoia addossata a fabbricato d'abitazione: risulta discordanza tra quanto riportato nella sezione rispetto a quanto indicato nella pianta relativamente alla presenza di serramenti

Per quanto sopra riportato è necessaria la redazione di idonea pratica edilizia di sanatoria previa verifica urbanistica della situazione al momento del realizzo con le normative vigenti all'epoca e alla data odierna.

La normativa attuale prevede:

art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 e sm.i. (*Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata*)

*1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.*

*2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.*

*3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.*



*4. Le regioni a statuto ordinario:*

*a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;*

*b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.*

*5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.*

Il sottoscritto, stante la documentazione presente, non è in grado di rispondere all'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e della Legge 724/94 in quanto in primis necessita, oltre alle verifiche di cui sopra:

1) verifica degli impianti tecnologici all'interno delle unità immobiliari (non sono state consegnate allo scrivente le dichiarazioni di conformità); detta verifica non è di competenza professionale dello scrivente ma di tecnico laureato (il costo stimato per tale verifica ammonta a circa Euro 3.000,00).

2) Lo scrivente non è in grado di attestare la compatibilità con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e inoltre di verificare l'intervento effettuato sulle parti strutturali dell'edificio (ampliamento autorimessa e sopralzo abitazione). Precisa infine che verifiche sismiche e strutturali non sono di competenza professionale dello scrivente (il costo stimato per tale verifica ammonta a circa Euro 5.000,00).

Riassumendo: per le unità immobiliari può essere richiesta sanatoria a condizione delle verifiche di cui sopra non di competenza professionale del sottoscritto, i costi sono i seguenti:

pratica edilizia di sanatoria (competenza dello scrivente) Euro 1.500,00





diritti comunali (sanzioni)	Euro 1.000,00
verifiche (competenza tecnico laureato)	Euro 8.000,00
totale	Euro 10.500,00

E' comunque dovere dello scrivente segnalare che a seguito dell'edificazione della veranda posta in lato di nord:

- il locale bagno non è dotato di aerazione naturale pertanto necessita di ventilazione meccanica ai sensi di legge
- i locali dell'abitazione posti a nord (adiacenti al portico /veranda chiusa) non sono dotati di aerazione naturale, pertanto non idonei alla permanenza di persone.

#### 4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Dal confronto tra le schede catastali N.C.E.U. e lo stato dei luoghi è emerso che la situazione è correttamente rappresentata a livello grafico.

Dal confronto della mappa NCT e lo stato dei luoghi la situazione non corrisponde: sono presenti ampliamenti non inseriti in mappa.

Necessita aggiornamento della mappa tramite procedura Pregeo.

Gli onorari per la redazione di tale pratica ammontano a Euro 1.200,00 oltre IVA e CPA e diritti catastali Euro 109,00 in totale Euro 1.646,20.



**BENE IN CONFIENZA (PV) VICOLO INDIPENDENZA N.4**

**Lotto unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Unità immobiliari ad uso residenziale (quota di proprietà di 1/1 -----  
eredità Giacente) ubicate nel Comune di Confienza (PV) Vicolo Indipendenza n.4**

Complesso immobiliare costituito da abitazione mono-familiare in linea con altre costruzioni e annesse due autorimesse e area pertinenziale, il tutto in Confienza vicolo Indipendenza n.4.

L'abitazione è composta al piano terra da: tre locali, bagno, disimpegno, portico, ingresso, androne carraio, ripostiglio, locale caldaia, scala interna di collegamento al piano superiore e scala esterna collegata al balcone del piano primo; al piano primo da cucina, tre locali, bagno, ripostiglio, disimpegni e balcone.

Il fabbricato destinato ad autorimessa risulta suddiviso in due locali.

Gli immobili risultano così censiti nel Comune di Confienza (PV):

Abitazione

N.C.E.U. Foglio 26 mappale 2058 sub.1 Vicolo Indipendenza n.4 piani T-1 cat. A/3 cl.4  
vani 11 sup. cat. mq. 253 R.C. Euro 624,91;

Autorimesse

N.C.E.U. Foglio 26 mappale 2058 sub. 2 Vicolo Indipendenza n.4 piano T cat. C/6 cl.2  
mq.27 sup. cat. mq. 33 R.C. Euro 59,96;

N.C.E.U. Foglio 26 mappale 2058 sub. 3 Vicolo Indipendenza n.4 piano T cat. C/6 cl.2  
mq.25 sup. cat. mq. 30 R.C. Euro 55,52;

Il tutto insistente sulla particella di catasto terreni al foglio 26 mappale 2058 – Ente Urbano  
di mq.645

intestati catastralmente:



- Eredità Giacente di ----- c.f. ----- per la quota di 1/1 di proprietà;

Coerenze in un sol corpo a partire da nord e procedendo in senso orario:

mappale 206, mappale 210, mappale 2172, vicolo Indipendenza e mappale 2067.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Complesso immobiliare costituito da abitazione mono-familiare in linea con altre costruzioni e annesse due autorimesse e area pertinenziale, il tutto in Confienza vicolo Indipendenza n.4.

L'abitazione è composta al piano terra da: tre locali, bagno, disimpegno, portico, ingresso, androne carraio, ripostiglio, locale caldaia, scala interna di collegamento al piano superiore e scala esterna collegata al balcone del piano primo; al piano primo da cucina, tre locali, bagno, ripostiglio, disimpegni e balcone.

Il fabbricato destinato ad autorimessa risulta suddiviso in due locali.

### Caratteristiche della zona

La zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito della parte semi-centrale di nord dell'abitato del comune di Confienza. La medesima risulta dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie. L'immobile in oggetto dista circa un settecento metri dal centro del comune di Confienza.

Nelle vicinanze sono presenti attività commerciali e di servizio alla persona.

### Caratteristiche zone limitrofe

Zone edificate e urbanizzate a sud , a nord appezzamenti di terreno agricolo.

### Principali collegamenti pubblici

Confienza è servita da linea di autopulmann , per i collegamenti con i paesi limitrofi.

## 3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 11-09-2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava a disposizione del Sig. -----.



Per quanto concerne i contratti d'affitto lo scrivente in data 27-09-2023 ha inviato richiesta al fine di accertare la presenza su tutto il territorio nazionale di contratti di locazione o comodato; la richiesta è stata protocollata dalla direzione Provinciale di Pavia in data 29-09-2023 registro ufficiale n.108615; alla data odierna non è pervenuta nessuna risposta.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano. Tale accertamento è avvenuto il giorno 3-10-2023.

##### **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:* nessuno

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:* nessuna

*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:*

- iscrizione contro del 23-11-2005 registro particolare 3739 registro generale 15367 - pubblico ufficiale: Notaio Auteri Fabio repertorio 17935/6015 del 21-11-2005 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore Deutsche Bank spa e contro ----- per la quota di 1/1 per una somma di € 135.000,00 a garanzia del capitale di € 90.000,00 -

L'iscrizione colpisce NCEU fg. 26 mapp 2058 sub.1-2-3 – NCT fg. 8 mapp.2058

###### *4.2.2 Trascrizioni:*

- trascrizione contro del 12-04-2023 registro particolare 3556 registro generale 2506 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Pavia repertorio 1699 del 17-3-2023 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore Deutsche Bank spa e contro ----- per la quota di 1/1 .

L'iscrizione colpisce NCEU fg.26 mapp 2058 sub.1-2-3 – NCT fg. 8 mapp.2058



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

#### *4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:*

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore all'anno 1967 (dato dedotto dall'atto di provenienza Notaio Fabio Auteri del 21/11/2005 allegato in copia); inoltre risultano agli atti i seguenti titoli autorizzativi:

- Autorizzazione Edilizia n° 1/1991 in data 30-01-1991 per manutenzione straordinaria del tetto
- Concessione Edilizia – Pratica n.20/1991 del 07/05/1991 per ampliamento e sopralzo casa d'abitazione
- Concessione Edilizia – Pratica n.11/1992 del 21/04/1992 per variante al progetto di ampliamento e sopralzo
- Denuncia di inizio attività edile a sanatoria Prot. n.3241 del 30/08/2005 per costruzione di tettoia addossata al fabbricato d'abitazione.

Il sottoscritto ha richiesto al comune di Confienza l'esistenza di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di perizia : è stata rilasciata una dichiarazione del responsabile dell'Ufficio Tecnico (vedi documento allegato).

Quanto presente agli atti comunali è incompleto o non corrisponde allo stato dei luoghi per i seguenti motivi:

- 1) nella concessione edilizia n.20/1991 e sua variante edilizia n. 11/1992 del 21-4-1992 è prevista:
  - a) la realizzazione di un terrazzo al piano primo e un servizio igienico nella zona di nord che non sono stati edificati;
  - b) l'autorimessa in ampliamento ha dimensioni difformi dovute a maggior superficie;
  - c) non esiste quindi il certificato di agibilità/abitabilità riferito alle suddette pratiche
  - d) al piano primo è stato realizzato un ripostiglio interno



- e) le altezze indicate nella sezione non sono conformi a quanto realizzato
- 2) nella Denuncia di inizio attività edile a sanatoria Prot. n.3241 del 30/08/2005 per costruzione di tettoia addossata al fabbricato d'abitazione è indicato:
- a) tettoia addossata a fabbricato d'abitazione: risulta discordanza tra quanto riportato nella sezione rispetto a quanto indicato nella pianta relativamente alla presenza di serramenti

Per quanto sopra riportato è necessaria la redazione di idonea pratica edilizia di sanatoria previa verifica urbanistica della situazione al momento del realizzo con le normative vigenti all'epoca e alla data odierna.

La normativa attuale prevede:

art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 e sm.i. (*Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata*)

*1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.*

*2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.*

*3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.*



*4. Le regioni a statuto ordinario:*

*a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;*

*b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.*

*5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.*

Il sottoscritto, stante la documentazione presente, non è in grado di rispondere all'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e della Legge 724/94 in quanto in primis necessita, oltre alle verifiche di cui sopra:

1) verifica degli impianti tecnologici all'interno delle unità immobiliari (non sono state consegnate allo scrivente le dichiarazioni di conformità); detta verifica non è di competenza professionale dello scrivente ma di tecnico laureato (il costo stimato per tale verifica ammonta a circa Euro 3.000,00).

2) Lo scrivente non è in grado di attestare la compatibilità con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e inoltre di verificare l'intervento effettuato sulle parti strutturali dell'edificio (ampliamento autorimessa e sopralzo abitazione). Precisa infine che verifiche sismiche e strutturali non sono di competenza professionale dello scrivente (il costo stimato per tale verifica ammonta a circa Euro 5.000,00).

Riassumendo: per le unità immobiliari può essere richiesta sanatoria a condizione delle verifiche di cui sopra non di competenza professionale del sottoscritto, i costi sono i seguenti:

pratica edilizia di sanatoria (competenza dello scrivente) Euro 1.500,00



diritti comunali (sanzioni)	Euro 1.000,00
verifiche (competenza tecnico laureato)	Euro 8.000,00
totale	Euro 10.500,00

E' comunque dovere dello scrivente segnalare che a seguito dell'edificazione della veranda posta in lato di nord:

- il locale bagno non è dotato di aerazione naturale pertanto necessita di ventilazione meccanica ai sensi di legge
- i locali dell'abitazione posti a nord (adiacenti al portico /veranda chiusa) non sono dotati di aerazione naturale, pertanto non idonei alla permanenza di persone.

#### 4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Dal confronto tra le schede catastali N.C.E.U. e lo stato dei luoghi è emerso che la situazione è correttamente rappresentata a livello grafico.

Dal confronto della mappa NCT e lo stato dei luoghi la situazione non corrisponde: sono presenti ampliamenti non inseriti in mappa.

Necessita aggiornamento della mappa tramite procedura Pregeo.

Gli onorari per la redazione di tale pratica ammontano a Euro 1.200,00 oltre IVA e CPA e diritti catastali Euro 109,00 in totale Euro 1.646,20.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

spese normali per la gestione di un'abitazione autonoma

Spese Straordinarie deliberate: non risulta abitazione in condominio

Spese condominiali non pagate: non risulta abitazione in condominio

Altre spese: nessuna a conoscenza dello scrivente





## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

per ispezione eseguita il 3-10-2023 le unità sopra descritte risulta:

- nota di trascrizione del 19-12-2022 reg. generale 11787 reg. Part. 8364 atto per causa di morte – certificato di denunciata successione contro ----- a favore eredità  
Giacente di -----;

- trascrizione del 23-11-2005 registro generale 15366 reg. part. 8407 del 23-11-2005  
atto notarile pubblico del 21-11-2005 notaio Auteri Fabio rep.17934/6014 a favore  
----- contro Facchini Giorgio nato a Novara il 6-10-1963

Le altre provenienze sono anteriori al ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito della richiesta da parte del sottoscritto al comune di Confienza in data 28/09/2023 intesa ad ottenere l'elenco delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di perizia, si relaziona quanto segue:

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore all'anno 1967; inoltre risultano agli atti i seguenti titoli autorizzativi:

- Autorizzazione Edilizia n° 1/1991 in data 30-01-1991 per manutenzione straordinaria del tetto
- Concessione Edilizia – Pratica n.20/1991 del 07/05/1991 per ampliamento e soprizzo casa d'abitazione
- Concessione Edilizia – Pratica n.11/1992 del 21/04/1992 per variante al progetto di ampliamento e soprizzo
- Denuncia di inizio attività edile a sanatoria Prot. n.3241 del 30/08/2005 per costruzione di tettoia addossata al fabbricato d'abitazione.



## **8. DESCRIZIONE IMMOBILE**

E' dovere dello scrivente segnalare che l'immobile si trova in pessime condizioni igieniche dovute alla mancanza di pulizia ordinaria da tempo con presenza di arredi, vestiario, suppellettili e alimenti in stato di abbandono e di deterioramento.

Necessita di un intervento radicale di pulizia, smaltimento di rifiuti (da verificare la tipologia di rifiuti) il tutto eseguito da ditta specializzata. L'intervento deve essere eseguito prima di ogni accesso da parte di chiunque onde evitare problemi sanitari alle persone.

L'importo stimato per lo sgombero di cui sopra (escluso smaltimento di eventuali rifiuti speciali da quantificare durante le lavorazioni) ammonta ad euro 4.000,00.

### **8.1. DESCRIZIONE ANALITICA ABITAZIONE**

Complesso immobiliare costituito da abitazione mono-familiare in linea con altre costruzioni e annesse due autorimesse e area pertinenziale, il tutto in Confienza vicolo Indipendenza n.4.

L'abitazione è composta al piano terra da: tre locali, bagno, disimpegno, portico, ingresso, androne carraio, ripostiglio, locale caldaia, scala interna di collegamento al piano superiore e scala esterna collegata al balcone del piano primo; al piano primo da cucina, tre locali, bagno, ripostiglio, disimpegni e balcone.

Il fabbricato destinato ad autorimessa risulta suddiviso in due locali.

Gli immobili risultano così censiti nel Comune di Confienza (PV):

Abitazione

N.C.E.U. Foglio 26 mappale 2058 sub.1 Vicolo Indipendenza n.4 piani T-1 cat. A/3 cl.4  
vani 11 sup. cat. mq. 253 R.C. Euro 624,91;

Autorimesse

N.C.E.U. Foglio 26 mappale 2058 sub. 2 Vicolo Indipendenza n.4 piano T cat. C/6 cl.2  
mq.27 sup. cat. mq. 33 R.C. Euro 59,96;

N.C.E.U. Foglio 26 mappale 2058 sub. 3 Vicolo Indipendenza n.4 piano T cat. C/6 cl.2  
mq.25 sup. cat. mq. 30 R.C. Euro 55,52;



Il tutto insistente sulla particella di catasto terreni al foglio 26 mappale 2058 – Ente Urbano di mq.645

intestati catastalmente:

- Eredità Giacente di ----- c.f. ----- per la quota di 1/1 di proprietà;

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>Fg.26 mapp.2058 sub.1</b>			
<b>PIANO TERRA</b>			
Ingresso	15,57	Sud	scadenti
Soggiorno	23,64	Sud	scadenti
Ripostiglio	10,45	---	scadenti
Disimpegno	1,97	---	scadenti
Ripostiglio	14,75	----	scadenti
Bagno	5,00	Nord	scadenti
<b>PIANO PRIMO</b>			
Cucina	35,71	Sud - Nord	scadenti
Bagno	7,63	Sud	scadenti
Disimpegno	8,67	---	scadenti
Camera	19,43	Sud	scadenti
Disimpegno	3,02	----	scadenti
Ripostiglio	1,83	----	scadenti
Camera	16,60	Nord	scadenti
Camera	12,56	Nord	scadenti
Disimpegno	2,40	----	scadenti
<b>Tot. PT - P1</b>	<b>179,23</b>		



<b>PT – LOCALI ACCESSORI / ANDRONE</b>			
Androne carraio	14,60	Nord - Sud	scadenti
Ripostiglio	7,38	Nord	scadenti
Locale caldaia	10,96	Sud	scadenti
<b>Tot. PT accessori</b>	<b>32,94</b>		
<b>PT - PORTICO</b>			
Portico	34,14	Nord	scadenti
<b>Tot.</b>	<b>34,14</b>		
<b>Fg.26 mapp.2058 sub.2</b>			
<b>PIANO TERRA</b>			
Rimessa	27,00	Est	scadenti
<b>Fg.26 mapp.2058 sub.3</b>			
<b>PIANO TERRA</b>			
Rimessa	29,40	Est	scadenti
<b>Tot. PT accessori</b>	<b>18,34</b>		

Altezza interna media locali abitazione 300 cm.

**Fg.26 mapp.2058 sub.1**

Superficie lorda complessiva abitazione PT-P1:	<b>mq. 220,00</b>
Superficie calpestabile complessiva abitazione PT-P1:	<b>mq. 179,23</b>
Superficie lorda complessiva P1– balcone:	<b>mq. 13,00</b>
Superficie calpestabile complessiva P1– balcone:	<b>mq. 13,00</b>
Superficie lorda complessiva PT – locali accessori / androne:	<b>mq. 40,30</b>
Superficie calpestabile complessiva PT – locali accessori / androne:	<b>mq. 32,94</b>
Superficie lorda complessiva PT - portico:	<b>mq. 39,40</b>



Superficie calpestabile complessiva PT - portico mq. 34,14

**Fg.26 mapp.2058 sub.2**

Superficie lorda complessiva PT - rimessa: mq. 34,00

Superficie calpestabile complessiva PT - rimessa: mq. 27,00

**Fg.26 mapp.2058 sub.3**

Superficie lorda complessiva PT - rimessa: mq. 33,00

Superficie calpestabile complessiva PT - rimessa: mq. 29,40

**9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Abitazione**

**Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* rivestimento in tegole;  
*Fondazioni:* non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;  
*Scale:* granito;  
*Ascensore:* non presente;  
*Strutture verticali:* c.a. e muratura portante;

**Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* alluminio con vetro doppio e persiane;  
*Infissi interni:* in legno;  
*Pareti interne:* intonacate e tinteggiate parzialmente;  
*Pavimentazione interna:* piastrelle in ceramica e zoccolini in legno parzialmente rimossi;  
*Rivestimenti interni:* piastrelle in ceramica in pareti bagno e cucina;  
*Tramezzature interne:* in mattoni forati;  
*Elettrico:* presente;  
*Idrico:* presente;  
*Gas:* presente;  
*Telefonico:* presente non collegato;



*Videocitofonico:* non presente;  
*Termico:* impianto autonomo a gas metano, elementi radianti in ghisa.

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

### **Rimesse – piano terra**

#### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* solaio piano;  
*Fondazioni:* non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;  
*Strutture verticali:* muratura portante;

#### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* serramento in metallo;  
*Pavimentazione interna:* ceramica;  
*Rivestimenti interni:* non presenti;  
*Tramezzature interne:* non presenti.

#### **Caratteristiche Impianti**

*Elettrico:* non presente;  
*Idrico:* non presente;  
*Gas:* non presente;  
*Telefonico:* non presente;  
*Termico:* non presente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

### **10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Con delibera di Giunta Regionale n. X/3868 del 17-07-2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione 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.

## **11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **11.1 Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al metro quadro, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'immobile, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

### **11.2 Fonti di informazione**

Osservatorio mercato immobiliare: Confienza

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano

Ufficio Tecnico: Confienza

### **11.3 Valutazione delle superfici**

La valutazione viene fatta considerando l'intera proprietà, con la formazione di un solo lotto. Si precisa che il sottoscritto C.T.U. non ha suddiviso la proprietà in lotti visto le caratteristiche del contesto territoriale e tipologico in cui risultano inserite le unità immobiliari oggetto di perizia.

Si precisa inoltre che, al momento del sopralluogo, è stato rilevato:

- un pessimo stato di manutenzione e conservazione dell'intero complesso (vedi anche comunque quando precedentemente descritto al punto 8;

Si precisa altresì che il valore riportato nelle banche quotazioni immobiliari (O.M.I.) – Agenzia delle Entrate per l'immobile in oggetto per abitazioni civili aventi stato conservativo normale, ha un valore minimo di €. 710,00/Mq e un valore massimo di €. 760,00/Mq., mentre lo Scenario Immobiliare Pavese indica un valore minimo di €. 250,00/Mq e un valore massimo di €. 400,00/Mq.

La valutazione viene fatta applicando una media dei valori riportati dallo Scenario Immobiliare Pavese in quanto quelli riportati nelle banca dati delle quotazioni immobiliari



(O.M.I.) – Agenzia delle Entrate - si riferiscono ad uno stato di conservazione normale, che non rappresenta l'immobile oggetto di perizia.

Immobile	Sup.mq.	Coeff.	Sup.virt.	Val./mq.	Valore totale
<b>Fg.26 mapp.2058 sub.1</b>					
Abitazione PT - P1	220,00	1	220,00	€ 400,00	€. 88.000,00
Balcone - P1	13,00	0,3	3,90	€ 400,00	€. 1.560,00
Locali accessori / androne PT	40,30	0,5	20,15	€ 400,00	€. 8.060,00
Portico - PT	39,40	0,5	19,70	€ 400,00	€. 7.880,00
<b>Fg.26 mapp.2058 sub.2</b>					
Rimessa - PT	34,00			A corpo	€. 6.000,00
<b>Fg.26 mapp.2058 sub.3</b>					
Rimessa - PT	33,00			A corpo	€. 6.000,00
<b>Totale</b>					<b>€. 117.500,00</b>

*Non si è proceduto alla valutazione del cortile, in quanto di pertinenza all'abitazione.*

**Valore complessivo del lotto:** €.117.500,00 (euro centodiciassettemilacinquecento/00) a

cui viene applicata la seguente riduzione per mancanza di garanzie civili alla vendita:

$$€.117.500,00 \times 15\% = €.17.625,00$$

#### **11.4. Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo**

Decurtazioni relative a lavori di ripristino danni:	nessuno
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese sanatoria (vedi par.4.3)	€ 10.500,00





Spese di aggiornamento catastale	€ 1.646,20
Spese di sgombero arredo e rifiuti (vedi punto 8)	€ 4.000,00
Riduzione per mancanza di garanzie civili	€ 17.625,00

#### **11.5. Prezzo base d'asta**

In funzione del punto 11.3 e 11.4 il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in €. **83.728,80 (diconsi euro ottantatremilasettecentoventotto/80).**

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

Voghera, li 11-10-2023

il C.T.U.

Geom. Marco Assale



**Allegati:**

- Allegato n. 1 (copia perizia in formato privacy)
- Documentazione fotografica
- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Schede catastali
- Verbale di sopralluogo
- Atto di provenienza
- Certificato Notarile
- Richiesta accesso atti comune di Confienza
- Pratiche edilizie
- Visure ipotecarie
- Dichiarazione Agenzia Entrate
- Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.)
- Scenario Immobiliare Pavese

