

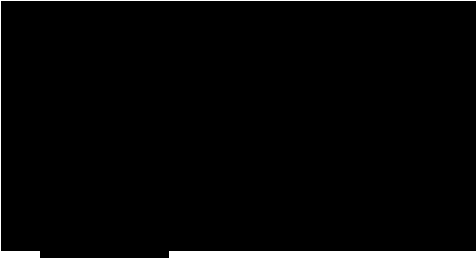
TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE PRIMA civile

Procedura R.G.E. nr. 111/2022

Oggetto : ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

LEVITICUS SPV



Giudice dell'Esecuzione : Ill.ma Dott.ssa Francesca Claris Appiani

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
COPIA PRIVACY



CONCLUSIONI DEFINITIVE (riepilogo)

1) Beni di cui all'atto di pignoramento

Pag.12

... omissis ...,

“In Comune di Breme - Via Dottor Magnani n. 20 e precisamente

- *Porzione di fabbricato di civile abitazione al piano primo composto di tre locali e servizi;*
- *Autorimessa in corpo separato al piano terra.*

Il tutto è riportato al NCEU di detto Comune come segue:

F. 15 mapp. 1703 sub. 8 - Via Dottor Magnani 20 - P. 1 - Cat. A/4 - Cl. 2 - vani 4,5 R.C. € 106,91 a seguito di scheda di variazione n. 41489.1/2006 presentata in data 26.07.2006 (Protocollo n. PV0132309) per divisione;

F. 15 mapp. 1703 sub. 2 - Via Dottor Magnani 20 - P. T - Cat. C/6 - Cl. 2 – mq. 23 - R.C. € 43,95”.

... omissis ...,

2) Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

Pag.13

I beni immobili interessati dal presente rapporto di stima sono ubicati in Breme (PV) e si distinguono come segue:

Via Dottor Magnani n. 20

- A) porzione di fabbricato di civile abitazione, in stato di abbandono e interamente da ristrutturare, posta al primo piano (P.1°), di un edificio residenziale, facente parte di piccolo complesso immobiliare a corte, identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.8 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.
- B) area pertinenziale occupata un tempo da corpo accessorio (rustico ad uso autorimessa), posta al piano terra (P.T.) in posizione separata rispetto l'edificio principale individuato con la lettera “A”, ancora censita come box e pertanto identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.2 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

3) Dati catastali attuali – intestati - coerenze

Pag.14

I beni oggetto di pignoramento sono censiti come segue:

Catasto Fabbricati – N.C.E.U.

Comune di Breme (PV)

- A) porzione di fabbricato di civile abitazione, in stato di abbandono e interamente da ristrutturare, posta al primo piano (P.1°), di un edificio residenziale, facente parte di piccolo complesso immobiliare a corte, identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.8 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

Sezione // - Foglio 15 - Particella 1703 - Subalterno 8 (*) – Zona Censuaria // - Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Sup. catastale totale 165 mq. - Rendita euro 106,91 - Indirizzo Via Dottor Magnani n.20 - P.1

Intestati

proprietà per

Coerenze a corpo

A nord, affaccio su vicolo

A est, affaccio su Via Dottor Magnani



A sud, a linea spezzata, per un primo tratto unità immobiliare di altra proprietà (mapp.1702 sub.4) per un secondo tratto affaccio su cortile comune (B.C.N.C. - mapp.1703 sub.6)

A ovest, a linea spezzata, per un primo tratto affaccio su cortile comune (B.C.N.C. - mapp.1703 sub.6), per un secondo tratto unità immobiliare di altra proprietà (mapp.1703 sub.9)

Catasto Fabbricati – N.C.E.U.

Comune di Breme (PV)

B) area pertinenziale occupata un tempo da corpo accessorio (rustico ad uso autorimessa), posta al piano terra (P.T.) in posizione separata rispetto l'edificio principale individuato con la lettera "A", ancora censita come box e pertanto identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.2 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

Sezione // - Foglio 15 - Particella 1703 - Subalterno 2 (*) – Zona Censuaria // - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 23 mq. - Sup. catastale totale 29 mq. - Rendita euro 43,95 - Indirizzo Via Dottor Magnani n.20 - P.T

Intestati

rietà per

Coerenze a corpo

A nord, cortile comune (B.C.N.C. - mapp.1703 sub.6)

A est, cortile comune (B.C.N.C. - mapp.1703 sub.6)

A sud, unità immobiliare di altra proprietà (mapp.1702 sub.4)

A ovest, unità immobiliare di altra proprietà (mapp.1813 di N.C.T.)

4) Descrizione sommaria dei beni

Pag.15

A) porzione di fabbricato di civile abitazione, in stato di abbandono e interamente da ristrutturare, posta al primo piano (P.1°), di un edificio residenziale, facente parte di piccolo complesso immobiliare a corte, identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.8 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

Il bene immobile interessato dal presente rapporto di stima è ubicato in Breme (PV) Via Dottor Magnani n.20 e si distingue, dalla presa visione degli elaborati progettuali reperiti presso l'ufficio tecnico del medesimo Comune, in una porzione di una più ampia unità immobiliare distribuita su due livelli (PT_P.1°), destinata a civile abitazione, ed inserita in un fabbricato residenziale facente parte di un piccolo complesso immobiliare a corte, interamente vetusto ed in stato precario e di abbandono, a due piani fuori terra con annessa corte interna comune.

L'area interna, accessibile dalla pubblica via (dal civico n.20) e per il tramite di un androne carraio comune, utilizzato anche dalla proprietà attigua identificata dal mappale 1702 di N.C.E.U., risulta suddivisa in due porzioni delimitate da recinzione.

La prima adibita a viabilità pedonale e carraia in favore anche del confinante succitato, la seconda destinata principalmente a corte comune per le sole unità immobiliari identificate dal mappale 1703.

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura risulta distribuita interamente sul primo piano (privo di ascensore), all'oggi raggiungibile solo da una scala interna (di proprietà esclusiva del sub.8), avente accesso da due distinte proprietà di terzi poste al piano terra (identificate dal mapp. 1703 subalterni 7 e 9) e di conseguenza non utilizzabile; in passato l'accesso al bene avveniva inoltre, per il tramite del ballatoio esterno, ad uso esclusivo, dotato di scala esterna scoperta che, alla data attuale, non è utilizzabile sia per l'assenza di un parapetto di protezione sia per la presenza di coppi su tutta la sua superficie.



La porzione dell'appartamento di piano primo (identificata dal mapp. 1703 sub. 8) è composta da quattro locali più servizi e precisamente da tre camere di cui la prima dotata di un piccolo balcone, un locale guardaroba, un disimpegno, un bagno (questi ultimi attualmente accorpati per l'assenza del tavolato divisorio) ed un ampio ballatoio dotato della sopradescritta scala esterna, oltre ad un locale ripostiglio posto al piano primo nell'ala Ovest dell'abitazione.

Vengono rispettate le destinazioni riportate sugli elaborati grafici progettuali depositati presso il Comune di Breme (PV), fatta eccezione per il locale ripostiglio non rappresentato e per il quale si è fatto riferimento alla planimetria catastale depositata in data 26/07/2006 (Prot. PV0132309) presso gli uffici dell'Agenzia dell'Entrate – Uff. Prov. Territorio – Servizi Catastali.

Altezza dei locali da piano pavimento a intradosso solaio (rilevata, ove presente, dagli elaborati grafici progettuali): ml. 3,10

B) area pertinenziale occupata un tempo da corpo accessorio (rustico ad uso autorimessa), posta al piano terra (P.T.) in posizione separata rispetto l'edificio principale individuato con la lettera "A", ancora censita come box e pertanto identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.2 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

Il bene immobile interessato dal presente rapporto di stima è ubicato in Breme (PV) Via Dottor Magnani n.20 e si distingue in un'area libera interna alla corte comune (B.C.N.C. - mapp.1703 sub.6) occupata un tempo da un fabbricato destinato ad autorimessa, presumibilmente abbattuto o crollato. Alla data del sopralluogo, a causa della presenza di piante infestanti, non è stato possibile individuarne con precisione la posizione e/o la presenza di residui di fondazione.

Ne deriva che per tale bene verrà attribuito un valore all'area libera in ragione della consistenza del fabbricato presente in passato.

5) Stato di possesso **Pag.19**

I [REDACTED] no giuridicamente liberi alla vendita in quanto, all'atto del sopralluogo, risultavano liberi e in totale stato di abbandono.

6) Provenienza dei beni **Pag.19**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute all'esecutato in forza di atto di compravendita in data 28 novembre 2006 n. 110736/19586 di rep. Dott. D'Oro Lambertenghi Vincenzo, trascritta a Vigevano il 19 dicembre 2006 ai nn. 16341/9799.

7) Precedenti proprietari nel ventennio **Pag.19**

Esaminati i registri presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II., limitatamente al periodo informatizzato

si dichiara

che da detti documenti e registri risulta quanto segue:

* antecedentemente al ventennio, quanto in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà dei

[REDACTED]

settembre 1989, n. 34 vol. 285, trascritta a Vigevano il 3 maggio 1991 ai nn. 3601/2730 integrata con dichiarazione registrata a Mede (PV) il 14 novembre 1997 al n. 25 vol. 313, trascritta a Vigevano il 18



one di successione registrata a Mede (PV) il 14 novembre 1997 al n. 26 vol. 313, trascritta a Vigevano il 20 agosto 1999 ai nn. 7534/5152.

Si precisa che dai registri immobiliari risulta la trascrizione dell'accettazione tacita in n. [redacted] [redacted] nota in data 3 agosto 2006 ai nn. 9820/5869 e in data 19 dicembre 2006 ai [redacted] con nota in data 3 agosto 2006 ai nn. 9821/5870 e in data 19 dicembre 2006 ai nn. 16340/9798;

* successivamente in forza di atto di compravendita in data 28 novembre 2006 n. 110736/19586 di rep. Dott. D'Oro Lambertenghi Vincenzo, trascritta a Vigevano (PV) il 19 dicembre 2006 ai nn. 16341/9799,

8) Vincoli giuridici Pag.21

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna

8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: nessuna

8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuna

8.1.4 Servitù nessuna

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura
Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni contro, interessar [redacted] e esecutato per l'intera piena proprietà.

8.2.1 Iscrizioni contro

8.2.1A Nota del 19/12/2006 Reg. Part.3973 Reg. Gen.16342

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo

Atto notarile pubblico a rogito notaio D'Oro Lambertenghi Vincenzo di Milano

Repertorio n. 110737/19587 del 28/11/2006

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Breme (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 15 particella 1703 subalterno 8

A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani

Via Dottor Magnani n. civico 20

Piano 1

Immobile n. 2

Comune di Breme (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 15 particella 1703 subalterno 2

C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 23 metri quadri

Via Dottor Magnani n. civico 20

Piano T



A favore

Proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 in regime di separazione dei beni.

8.2.1B *Nota del 09/05/2007 Reg. Part. 1469 Reg. Gen. 6032*

Ipoteca legale _ Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e D. LGS. 193/01

Atto amministrativo – Sestri S.P.A.

Repertorio n. 105562/73 del 25/04/2007

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Breme (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 15 particella 1703 subalterno 2

C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 23 metri quadri

Via Dottor Magnani n. civico 20

Immobile n. 2

Comune di Breme (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 15 particella 1703 subalterno 8

A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani

Via Dottor Magnani n. civico 20

Proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1.

8.2.2 Trascrizioni contro

8.2.2A *Nota del 27/02/2008 Reg. Part. 1391 Reg. Gen. 2076*

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario _ Ufficiale Giudiziario Vigevano

Repertorio n. 340 del 06/02/2008

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Breme (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 15 particella 1703 subalterno 8

A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani

Via Dottor Magnani n. civico 20

Piano 1

Immobile n. 2

Comune di Breme (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 15 particella 1703 subalterno 2

C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 23 metri quadri



Via Dottor Magnani n. civico 20
Piano T

8.2.2B Nota del 24/03/2022 Reg. Part. 1821 Reg. Gen. 2562
Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili
Atto giudiziario _ Ufficiale Giudiziario Novara
Repertorio n. 709 del 02/03/2022
Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune di Breme (PV)
Catasto Fabbricati
Foglio 15 particella 1703 subalterno 8
A3-Abitazione di tipo economico, consistenza 4,5 vani
Via Dottor Magnani n. civico 20
Piano 1
Immobile n. 2
Comune di Breme (PV)
Catasto Fabbricati
Foglio 15 particella 1703 subalterno 2
C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 23 metri quadri
Via Dottor Magnani n. civico 20
Piano T

Proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1.

9) Accertamento conformità urbanistico edilizia **Pag.24**

- A) porzione di fabbricato di civile abitazione, in stato di abbandono e interamente da ristrutturare, posta al primo piano (P.1°), di un edificio residenziale, facente parte di piccolo complesso immobiliare a corte, identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.8 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

Originariamente l'unità abitativa (censita al Foglio 15 - Particella 1703 – ex. subalterno 5), risultava distribuita su due livelli collegati da un scala interna, con la zona giorno posta al piano terra e suddivisa in soggiorno, disimpegno, bagno, cucina e tinello e la zona notte al piano primo ripartita in tre camere di cui la prima dotata di un piccolo balcone, un locale guardaroba, un disimpegno, un bagno ed un ampio ballatoio dotato di scala esterna, oltre ad un locale ripostiglio posto al piano primo nell'ala Ovest dell'abitazione.



L'unità succitata, a far data del 26/07/2006, veniva suddivisa in due unità distinte attualmente identificate al Foglio 15 - Particella 1703 – subalterno 7 (estranea alla procedura) e subalterno 8 con il solo deposito di un mera denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (Docfa per divisione), senza procedere all'inoltro presso il Comune di Breme (PV) della necessaria pratica edilizia di frazionamento. Ne risulta che le pratiche reperite sono riferite all'originale unità abitativa ed al fabbricato accessorio attualmente censito al Foglio 15 - Particella 1703 – subalterno 2.

Si precisa inoltre che l'ampio locale ripostiglio posto al piano primo (ala Ovest) non risulta rappresentato negli elaborati grafici progettuali ma che è possibile attribuire alla singola porzione una datazione decisamente antecedente al 1967.

Tutto ciò premesso, lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo (porzione appartamento) è difforme dall'ultimo elaborato depositato presso il Comune di Breme (PV).

In particolare modo si evidenziano:

- assenza di una pratica edilizia che legittimi il frazionamento dell'originale unità immobiliare in due distinti appartamenti;
- una difformità nei prospetti interni per quanto riguarda le dimensioni di alcune aperture oltre l'assenza dei parapetti di protezione del ballatoio;
- l'assenza della tramezza tra antibagno e bagno;
- una potenziale incongruità delle misure interne; si ha il legittimo dubbio che un fabbricato edificato in epoca remota non possieda dei muri perfettamente ortogonali come rappresentato negli elaborati progettuali.

Nota del C.T.U.) L'ispezione all'immobile, non essendoci sufficienti condizioni di sicurezza a causa della vetustà e del pessimo stato di conservazione dello stabile (presenti porzioni crollate o prossime al crollo), si è prevalentemente concentrata sull'esamina degli esterni ed eseguendo di conseguenza una rapida perlustrazione *ictu oculi* degli interni senza arrischiarsi ad eseguire misure metriche.

La regolarizzazione urbanistico - edilizia delle anomalie evidenziate – ancor prima del deposito di un eventuale pratica di ristrutturazione edilizia – dovrà essere attuata mediante la redazione e il deposito presso l'Amministrazione Comunale di una Pratica edilizia in Sanatoria.

Il costo dei suddetti adempimenti, che includa inoltre la sanzione pecuniaria per la sanatoria ed i diritti comunali si quantifica forfettariamente in euro 4.500,00 oltre IVA e accessori (si specifica che, ai sensi del comma 5 art. 6-bis del DPR 3810/2001, il valore della sanzione amministrativa è quantificato in euro 1.000,00).

B) area pertinenziale occupata un tempo da corpo accessorio (rustico ad uso autorimessa), posta al piano terra (P.T.) in posizione separata rispetto l'edificio principale individuato con la lettera "A", ancora censita come box e pertanto identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.2 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo (autorimessa) è difforme dall'ultimo elaborato depositato presso il Comune di Breme (PV) per probabile abbattimento o crollo del manufatto edilizio.

La regolarizzazione urbanistico - edilizia di questa differenza si attua mediante la redazione e il deposito presso l'Amministrazione Comunale di una Pratica edilizia in Sanatoria.

Il costo dei suddetti adempimenti, della sanzione pecuniaria per la sanatoria e dei diritti comunali è da ritenersi inclusa nella procedura per la regolarizzazione dell'abitazione potendo presentare un'unica pratica per entrambe le unità immobiliari.



10) Accertamento conformità catastale

Pag.26

- A) porzione di fabbricato di civile abitazione, in stato di abbandono e interamente da ristrutturare, posta al primo piano (P.1°), di un edificio residenziale, facente parte di piccolo complesso immobiliare a corte, identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.8 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

La planimetria catastale dell'appartamento non rappresenta lo stato dei luoghi rilevato e sopradescritto per avvenuta demolizione di una tramezza interna; una volta redatta e depositata la sanatoria comunale, occorrerà presentare una pratica di variazione catastale con procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni od in alternativa (maggiormente consigliata) una variazione per costituzione di unità collabente.

L'importo per la redazione ed il deposito del succitato aggiornamento catastale è quantificabile in euro 400,00 (diritti catastali inclusi) oltre IVA e accessori.

- B) area pertinenziale occupata un tempo da corpo accessorio (rustico ad uso autorimessa), posta al piano terra (P.T.) in posizione separata rispetto l'edificio principale individuato con la lettera "A", ancora censita come box e pertanto identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.2 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

La planimetria catastale dell'unità non rappresenta lo stato dei luoghi rilevato e sopradescritto per avvenuta demolizione o crollo del manufatto; una volta redatta e depositata la sanatoria comunale, occorrerà presentare una pratica di variazione catastale N.C.T. (Tipo Mappale) per l'aggiornamento cartografico della mappa catastale ed a seguire una pratica N.C.E.U. con procedura Docfa per costituzione di un area urbana.

L'importo per la redazione ed il deposito del succitato aggiornamento catastale è quantificabile in euro 1.800,00 (diritti catastali inclusi) oltre IVA e accessori.

11) Altre informazioni per l'acquirente

Pag.27

Si rimanda al capitolo dedicato.

12) Superfici nette, lorde e commerciali

Pag.27

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Unità abitativa	P.1°	87,57	115,01	115,01
Scala interna	P.T. P.1°	//	8,08	8,08
Locale accessorio - ripostiglio	P.1°	36,30	43,32	21,66
Ballatoio - scala esterna balconcino	P.T. P.1°	//	33,15	8,54
Area pertinenziale	P.T.	31,64	31,64	1,55
Totale				154,84



Nota C.T.U.) Si specifica che le superfici commerciali, per le motivazioni già indicate in perizia, sono state calcolate utilizzando contestualmente sia gli elaborati progettuali sia la documentazione catastale. Per il calcolo della superficie dell'area esclusiva si è optato di utilizzare il libretto delle misure allegato al Tipo Mappale del 26/06/2002 Prot. n. 137676.

13) Criteri di stima, fonti di informazione e considerazioni **Pag.31**

Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione

Ufficio del Territorio Agenzia di Pavia (OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2022 – semestre 1°).

Agenzie Immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare.

Considerazioni

- I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia "Abitazioni civili - stato conservativo NORMALE", sono compresi tra un minimo di 710,00 euro/mq. e un massimo di 760,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA - CENTRALE).

Vista l'età dell'immobile esecutato (comprensivo dell'area pertinenziale), la qualità degli ambienti e il loro pessimo stato manutentivo, la posizione rispetto il centro, comparati i valori OMI con le informazioni assunte dalle agenzie immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare, si ritiene che il valore minimo OMI (710,00 euro/mq.) ridotto del 65% ossia 248,50 euro/mq. sia il più adeguato da applicarsi all'unità immobiliare per la valutazione finale.

14) Valutazione dei beni – Unico lotto **Pag.32**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 1/1

Valore degli immobili al netto delle riduzioni e/o decurtazioni e/o spese

Euro 38.477,74 – 13.471,66 = Euro 25.006,08 arrotondati ad Euro 25.000,00

Diconsi Euro Venticinquemila/00

15) Allegati **Pag.33**



PREMESSA

Il sottoscritto geom. Cristian CRIACO con studio in Pavia, Via Alessandro Brambilla 70/D, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al nr. 3671 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al nr. 523, nominato, in data **13/09/2022**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani, ha prestato il giuramento di rito accettando l'incarico e prendendo atto del quesito peritale, in data **21/09/2022**.

Successivamente il CTU:

- controllava la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex. art. 498, comma secondo c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c.;
- eseguiva tutti gli accertamenti indispensabili al corretto inquadramento dei beni oggetto di procedura acquisendo visure catastali, estratto di mappa, copia delle planimetrie catastali, copia elaborato planimetrico, ed effettuando le necessarie ispezioni ipotecarie;
- acquisiva copia dell'atto di compravendita presso l'archivio Notarile di Milano;

- in data **28/11/2022** (preceduto da accesso forzoso eseguito dal custode giudiziario in data **18/11/2022**), iniziava le operazioni peritali eseguendo, con la sola presenza del proprio collaboratore di studio, l'accesso ai beni limitandosi ad entrare nell'area cortilizia comune e non accedendo al piano primo del fabbricato ove è collocata una delle due unità immobiliare oggetto di procedura (unità abitativa), non essendoci sufficienti condizioni di sicurezza, viste la vetustà e il pessimo stato di conservazione dello stabile, con porzioni crollate o prossime al crollo; **non rilevando altresì la presenza** della seconda unità oggetto di procedura (box) per probabile demolizione;

- il giorno **05/12/2022** (preceduto da richiesta di accesso agli atti del **18/11/2022**) si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Breme (PV) per prendere visione e ricevere copia della documentazione tecnica reperita e messa a disposizione dall'ufficio stesso;

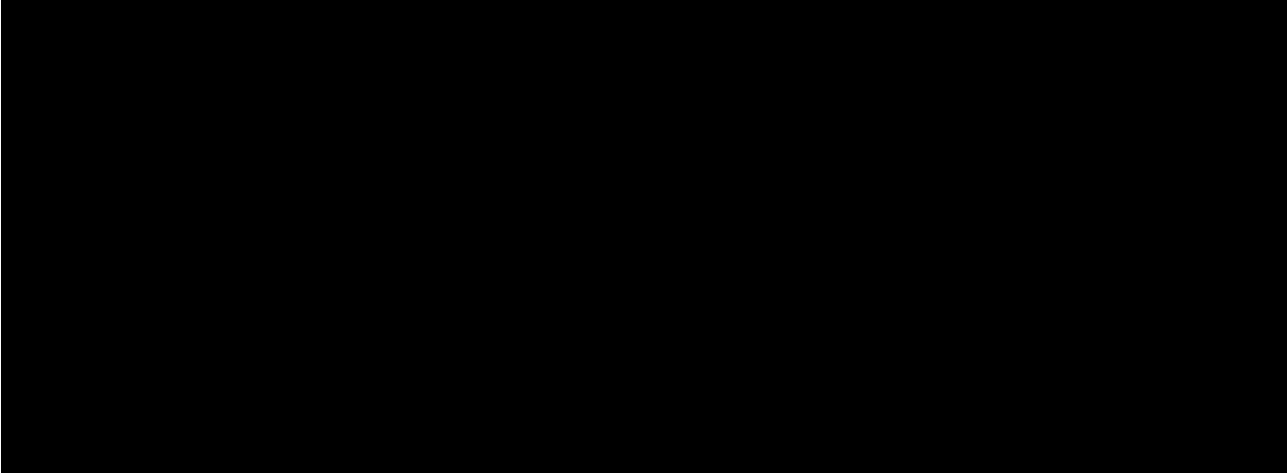
- in data **07/12/2022** effettuava un secondo accesso limitandosi ad eseguire alcune riprese fotografiche degli interni dell'unità di piano primo e senza rilevare misure metriche, non avendo garanzia sulla stabilità dei solai di calpestio.



1) BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO - procedura R.G.E. nr. 111/2022

“... omissis ...

Leviticus SPV S.r.l. società a responsabilità limitata con socio unico ... omissis ..., con sede



premess

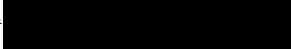
pagare nei termini di legge la somma di ... omissis ..., le spese di notifica dell'atto di precetto e le successive occorrenze sotto pena, in difetto, di esecuzione forzata;

- che tale intimazione è rimasta senza effetto;

Tutto ciò premesso

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzioni presso il Tribunale di Pavia

ho sottoposto a pignoramento

gli immobili di proprietà  ... omissis ..., cui il procuratore della procedente mi ha fornito la seguente descrizione:

“In Comune di Breme - Via Dottor Magnani n. 20 e precisamente

- Porzione di fabbricato di civile abitazione al piano primo composto di tre locali e servizi;

- Autorimessa in corpo separato al piano terra.

Il tutto è riportato al NCEU di detto Comune come segue:

F. 15 mapp. 1703 sub. 8 - Via Dottor Magnani 20 - P. 1 - Cat. A/4 - Cl. 2 - vani 4,5 R.C. € 106,91 a seguito di scheda di variazione n. 41489.1/2006 presentata in data 26.07.2006 (Protocollo n. PV0132309) per divisione;

F. 15 mapp. 1703 sub. 2 - Via Dottor Magnani 20 - P. T - Cat. C/6 - Cl. 2 – mq. 23 - R.C. € 43,95”.

... omissis ...,



2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

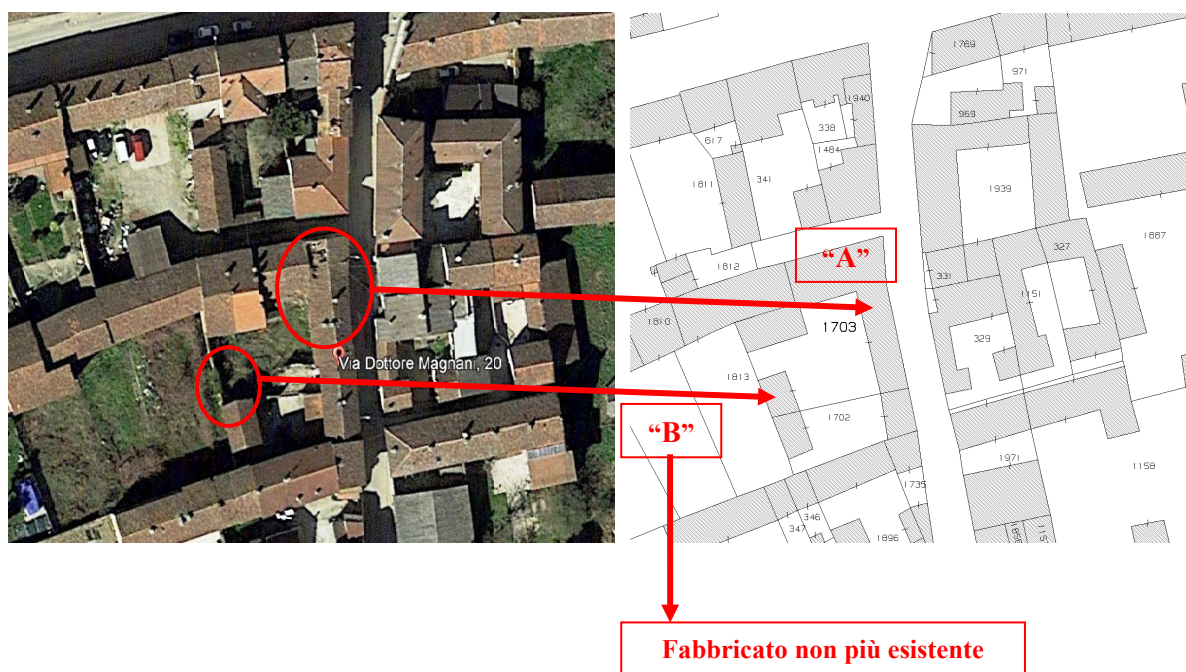
I beni immobili interessati dal presente rapporto di stima sono ubicati in Breme (PV) e si distinguono come segue:

Via Dottor Magnani n. 20

- A) porzione di fabbricato di civile abitazione, in stato di abbandono e interamente da ristrutturare, posta al primo piano (P.1°), di un edificio residenziale, facente parte di piccolo complesso immobiliare a corte, identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.8 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.
- B) area pertinenziale occupata un tempo da corpo accessorio (rustico ad uso autorimessa), posta al piano terra (P.T.) in posizione separata rispetto l'edificio principale individuato con la lettera "A", ancora censita come box e pertanto identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.2 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

Immagine aerea

Estratto di mappa N.C.T.



3) DATI CATASTALI ATTUALI – INTESTATI - COERENZE

I beni oggetto di pignoramento sono censiti come segue:

Catasto Fabbricati – N.C.E.U.

Comune di Breme (PV)

A) porzione di fabbricato di civile abitazione, in stato di abbandono e interamente da ristrutturare, posta al primo piano (P.1°), di un edificio residenziale, facente parte di piccolo complesso immobiliare a corte, identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.8 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

Sezione // - Foglio 15 - Particella 1703 - Subalterno 8 (*) – Zona Censuaria // - Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Sup. catastale totale 165 mq. - Rendita euro 106,91 - Indirizzo Via Dottor Magnani n.20 - P.1

NOTA del C.T.U.

(*) derivato dalla soppressione del mappale 1703 subalterno 5 e costituzione dei subalterni 7 e 8, a seguito di deposito della Denuncia di Variazione catastale DOCFA (per divisione) del 26/07/2006 Prot. PV0132309

Intestati



Coerenze a corpo

A nord, affaccio su vicolo

A est, affaccio su Via Dottor Magnani

A sud, a linea spezzata, per un primo tratto unità immobiliare di altra proprietà (mapp.1702 sub.4) per un secondo tratto affaccio su cortile comune (B.C.N.C. - mapp.1703 sub.6)

A ovest, a linea spezzata, per un primo tratto affaccio su cortile comune (B.C.N.C. - mapp.1703 sub.6), per un secondo tratto unità immobiliare di altra proprietà (mapp.1703 sub.9)



Catasto Fabbricati – N.C.E.U.

Comune di Breme (PV)

B) area pertinenziale occupata un tempo da corpo accessorio (rustico ad uso autorimessa), posta al piano terra (P.T.) in posizione separata rispetto l'edificio principale individuato con la lettera "A", ancora censita come box e pertanto identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.2 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

Sezione // - Foglio 15 - Particella 1703 - Subalterno 2 (*) – Zona Censuaria // - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 23 mq. - Sup. catastale totale 29 mq. - Rendita euro 43,95 - Indirizzo Via Dottor Magnani n.20 - P.T

NOTA del C.T.U.

(*) costituito, a seguito di deposito della Denuncia di Variazione catastale DOCFA (per frazionamento e fusione, diversa distribuzione spazi interni, variazione particella edilizia) del 09/01/2003 Prot. 3749

Coerenze a corpo

A nord, cortile comune (B.C.N.C. - mapp.1703 sub.6)

A est, cortile comune (B.C.N.C. - mapp.1703 sub.6)

A sud, unità immobiliare di altra proprietà (mapp.1702 sub.4)

A ovest, unità immobiliare di altra proprietà (mapp.1813 di N.C.T.)

4) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

A) porzione di fabbricato di civile abitazione, in stato di abbandono e interamente da ristrutturare, posta al primo piano (P.1°), di un edificio residenziale, facente parte di piccolo complesso immobiliare a corte, identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.8 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.



Il bene immobile interessato dal presente rapporto di stima è ubicato in Breme (PV) Via Dottor Magnani n.20 e si distingue, dalla presa visione degli elaborati progettuali reperiti presso l'ufficio tecnico del medesimo Comune, in una porzione di una più ampia unità immobiliare distribuita su due livelli (PT_P.1°), destinata a civile abitazione, ed inserita in un fabbricato residenziale facente parte di un piccolo complesso immobiliare a corte, interamente vetusto ed in stato precario e di abbandono, a due piani fuori terra con annessa corte interna comune.

L'area interna, accessibile dalla pubblica via (dal civico n.20) e per il tramite di un androne carraio comune, utilizzato anche dalla proprietà attigua identificata dal mappale 1702 di N.C.E.U., risulta suddivisa in due porzioni delimitate da recinzione.

La prima adibita a viabilità pedonale e carraia in favore anche del confinante succitato, la seconda destinata principalmente a corte comune per le sole unità immobiliari identificate dal mappale 1703.

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura risulta distribuita interamente sul primo piano (privo di ascensore), all'oggi raggiungibile solo da una scala interna (**di proprietà esclusiva del sub.8**), avente accesso da due distinte proprietà di terzi poste al piano terra (identificate dal mapp. 1703 subalterni 7 e 9) e di conseguenza non utilizzabile; in passato l'accesso al bene avveniva inoltre, per il tramite del ballatoio esterno, ad uso esclusivo, dotato di scala esterna scoperta che, alla data attuale, non è utilizzabile sia per l'assenza di un parapetto di protezione sia per la presenza di coppi su tutta la sua superficie.

La porzione dell'appartamento di piano primo (identificata dal mapp. 1703 sub. 8) è composta da quattro locali più servizi e precisamente da tre camere di cui la prima dotata di un piccolo balcone, un locale guardaroba, un disimpegno, un bagno (questi ultimi attualmente accorpati per l'assenza del tavolato divisorio) ed un ampio ballatoio dotato della sopradescritta scala esterna, oltre ad un locale ripostiglio posto al piano primo nell'ala Ovest dell'abitazione.

Vengono rispettate le destinazioni riportate sugli elaborati grafici progettuali depositati presso il Comune di Breme (PV), fatta eccezione per il locale ripostiglio non rappresentato e per il quale si è fatto riferimento alla planimetria catastale depositata in data 26/07/2006 (Prot. PV0132309) presso gli uffici dell'Agenzia dell'Entrate – Uff. Prov. Territorio – Servizi Catastali.

Altezza dei locali da piano pavimento a intradosso solaio (rilevata, ove presente, dagli elaborati grafici progettuali): ml. 3,10



CARATTERISTICHE EDILIZIE
STRUTTURA E FINITURE ESTERNE EDIFICIO

Fondazioni:

Non visibili, presumibilmente del tipo continuo in muratura piena.

Strutture portanti verticali:

Perimetrali esterni in muratura piena.

Ballatoio e scala esterna:

Il primo, verosimilmente in struttura a sbalzo in latero cemento, e la seconda in elementi di c.a.

Tetto:

Risulta suddiviso in due distinte porzioni, non del tutto visibili, entrambe a doppia falda con copertura in coppi; struttura e gronde in legno (fatta eccezione per i cornicioni sporgenti sulla Via Dottor Magnani costituiti in elementi prefabbricati di cemento), canali, scossaline (ove presenti e/o visibili) principalmente in lamiera, pluviali in pvc.

Si segnalano porzioni crollate o prossime al crollo.

Facciate esterne:

Intonaco civile, fatta eccezione per una porzione del prospetto Nord che si presenta in mattoni a vista.

Androne di accesso ed area comune:

L'androne comune (B.C.N.C. - mapp.1703 sub.1) risulta pavimentato in battuto di cemento.

La restante area – cortile comune (B.C.N.C. - mapp.1703 sub.6) – risulta sterrata nel tratto iniziale, utilizzato come zona di accesso anche dalla proprietà limitrofa (mapp. 1702), e interamente ricoperta da piante infestanti nella superficie residua, fruita solo dalle unità di cui al mappale 1703.

E' presente un cancello metallico con accesso carraio a delimitazione del primo tratto con la restante superficie cortilizia.

Stato di manutenzione/conservazione complessivo degli esterni: ictu oculi pessimo

FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARE

Nota del C.T.U.) L'ispezione all'immobile, non essendoci sufficienti condizioni di sicurezza a causa della vetustà e del pessimo stato di conservazione dello stabile (presenti porzioni crollate o prossime al crollo), si è prevalentemente concentrata sull'esamina degli esterni ed eseguendo di conseguenza solo una rapida perlustrazione degli interni.



Pavimenti:

Tutti i locali, ad eccezione del servizio igienico e della camera 3, sono pavimentati con piastrelle in simil cotto, posa a correre; il bagno è pavimentato con piastrelle rettangolari in ceramica colore marrone, posa a correre.

Stato di manutenzione/conservazione vani e accessori: ictu oculi pessimo

Intonaci:

Tutti i locali, ove non rivestiti, hanno pareti e soffitti intonacati al civile.

Si segnalano diffuse infiltrazioni e manifestazioni fungine.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi pessimo

Rivestimenti:

Il servizio igienico presenta pareti rivestite sino ad un'altezza di circa ml. 2,00 con piastrelle di ceramica di forma rettangolare color marrone;

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi pessimo

Infissi interni:

Ove presenti in legno di vecchia fattura.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi pessimo

Infissi esterni:

I serramenti di finestre e porte finestre, sono di vecchia fattura in legno naturale colore chiaro, vetro singolo, complete di persiane in legno sempre di vecchia fattura.

Stato di manutenzione/conservazione infissi: ictu oculi pessimo

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico

Rilevati solo alcuni elementi di vecchia fattura.

Impianto di riscaldamento/acqua sanitaria

Riscaldamento - non rilevato.

E' presente nel servizio igienico uno scaldacqua visibilmente datato e danneggiato.

Impianto idrosanitario

Impianto non visibile, probabilmente del tipo incassato, presumibilmente allacciato alla rete idrica comunale.

Apparecchi idrosanitari

Il bagno, interamente vetusto e danneggiato, risulta dotato dei seguenti apparecchi idrosanitari, in ceramica bianca, completi di reti di distribuzione, di miscelatori e scarichi: vaso a sedile, bidet, lavabo. La vasca da bagno ed il piatto doccia risultano rimossi.

Stato di manutenzione/conservazione generale: ictu oculi pessimo



B) area pertinenziale occupata un tempo da corpo accessorio (rustico ad uso autorimessa), posta al piano terra (P.T.) in posizione separata rispetto l'edificio principale individuato con la lettera "A", ancora censita come box e pertanto identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.2 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

Il bene immobile interessato dal presente rapporto di stima è ubicato in Breme (PV) Via Dottor Magnani n.20 e si distingue in un'area libera interna alla corte comune (B.C.N.C. - mapp.1703 sub.6) occupata un tempo da un fabbricato destinato ad autorimessa, presumibilmente abbattuto o crollato. Alla data del sopralluogo, a causa della presenza di piante infestanti, non è stato possibile individuarne con precisione la posizione e/o la presenza di residui di fondazione. Ne deriva che per tale bene verrà attribuito un valore all'area libera in ragione della consistenza del fabbricato presente in passato.

5) STATO DI POSSESSO

I beni eseguiti risultano intestati, al Catasto Fabbricati del Comune di Breme (F [REDACTED]) [REDACTED] sono **giuridicamente liberi** alla vendita in quanto, all'atto del sopralluogo, risultavano liberi e in totale stato di abbandono.

6) PROVENIENZA DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute all'esecutato in forza di atto di compravendita in data 28 novembre 2006 n. 110736/19586 di rep. Dott. D'Oro Lambertenghi Vincenzo, trascritta a Vigevano il 19 dicembre 2006 ai nn. 16341/9799.

7) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

A) porzione di fabbricato di civile abitazione, in stato di abbandono e interamente da ristrutturare, posta al primo piano (P.1°), di un edificio residenziale, facente parte di piccolo complesso immobiliare a corte, identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.8 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.



B) area pertinenziale occupata un tempo da corpo accessorio (rustico ad uso autorimessa), posta al piano terra (P.T.) in posizione separata rispetto l'edificio principale individuato con la lettera "A", ancora censita come box e pertanto identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.2 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

Esaminati i registri presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II., limitatamente al periodo informatizzato

si dichiara

che da detti documenti e registri risulta quanto segue:

* anteriormente al ventennio, quanto in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di

[REDACTED]

trascritta a Vigevano il 5 maggio 1991 al nn. 5601/2750 integrata con dichiarazione registrata a Mede (PV) il 14 novembre 1997 al n. 25 vol. 313, trascritta a Vigevano il 18 febbraio 2000 ai nn. 1390/935 e della successione legittima in morte [REDACTED]

[REDACTED]

313, trascritta a Vigevano il 20 agosto 1999 ai nn. 7534/5152.

Si precisa che dai registri immobiliari risulta la trascrizione dell'accettazione tacita in morte [REDACTED]

[REDACTED] nota in data 3 agosto 2006 ai nn. 9820/5869 e in data 19 dicembre 2006 ai nn. 16339/9797 e in morte [REDACTED] ta in data 3 agosto 2006 ai nn. 9821/5870 e in data 19 dicembre 2006 ai nn. 16340/9798;

* successivamente in forza di atto di compravendita in data 28 novembre 2006 n. 110736/19586 di rep. Dott. D'Oro Lambertenghi Vincenzo, trascritta a Vigevano (PV) il 19

[REDACTED]



8) **VINCOLI GIURIDICI**

8.1 **Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: **nessuna**
- 8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: **nessuna**
- 8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **nessuna**
- 8.1.4 Servitù **nessuna**

8.2 **Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della** [REDACTED]

[REDACTED] er
l'intera piena proprietà.

8.2.1 **Iscrizioni contro**

8.2.1A **Nota del 19/12/2006 Reg. Part.3973 Reg. Gen.16342**

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo

Atto notarile pubblico a rogito notaio D'Oro Lambertenghi Vincenzo di Milano

Repertorio n. 110737/19587 del 28/11/2006

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Breme (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 15 particella 1703 subalterno 8

A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani

Via Dottor Magnani n. civico 20

Piano 1

Immobile n. 2

Comune di Breme (PV)

Catasto Fabbricati

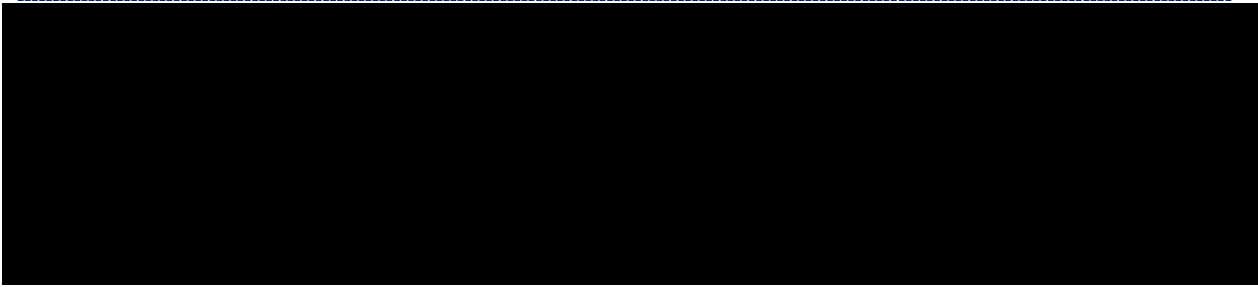
Foglio 15 particella 1703 subalterno 2

C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 23 metri quadri

Via Dottor Magnani n. civico 20

Piano T





- Proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 in regime di separazione dei beni.

8.2.1B Nota del 09/05/2007 Reg. Part.1469 Reg. Gen. 6032

Ipoteca legale _ Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e D. LGS. 193/01

Atto amministrativo – Sestri S.P.A.

Repertorio n. 105562/73 del 25/04/2007

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Breme (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 15 particella 1703 subalterno 2

C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 23 metri quadri

Via Dottor Magnani n. civico 20

Immobile n. 2

Comune di Breme (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 15 particella 1703 subalterno 8

A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani

Via Dottor Magnani n. civico 20



- Proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1.

8.2.2 Trascrizioni contro

8.2.2A Nota del 27/02/2008 Reg. Part. 1391 Reg. Gen. 2076

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario _ Ufficiale Giudiziario Vigevano



Repertorio n. 340 del 06/02/2008

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Breme (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 15 particella 1703 subalterno 8

A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani

Via Dottor Magnani n. civico 20

Piano 1

Immobile n. 2

Comune di Breme (PV)

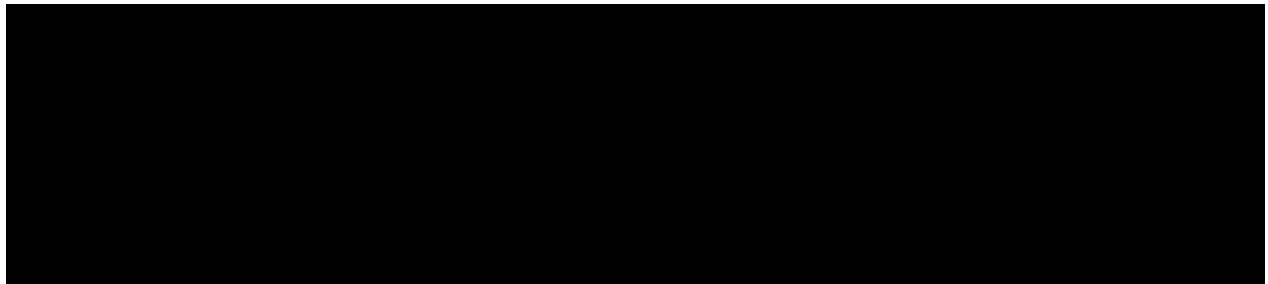
Catasto Fabbricati

Foglio 15 particella 1703 subalterno 2

C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 23 metri quadri

Via Dottor Magnani n. civico 20

Piano T



- Proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1.

8.2.2B Nota del 24/03/2022 Reg. Part. 1821 Reg. Gen. 2562

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario _ Ufficiale Giudiziario Novara

Repertorio n. 709 del 02/03/2022

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Breme (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 15 particella 1703 subalterno 8

A3-Abitazione di tipo economico, consistenza 4,5 vani

Via Dottor Magnani n. civico 20

Piano 1



Immobile n. 2
Comune di Breme (PV)
Catasto Fabbricati
Foglio 15 particella 1703 subalterno 2
C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 23 metri quadri
Via Dottor Magnani n. civico 20
Piano T

- Proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1.

9) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Breme (PV), per l'acquisizione delle pratiche edilizie concernenti i beni eseguiti hanno dato esito positivo.

Dalle verifiche succitate, sono emerse le sole pratiche edilizie di seguito elencate:

1. Concessione per la Edificabilità dei Suoli per “**restringimento di porta ed apertura di finestra**” rilasciata dal Comune di Breme (PV) in data 02/07/1986 - Prot. n. 1489 – Pratica edilizia n. 18/1986.
 2. Concessione per la Edificabilità dei Suoli per la “**costruzione di servizio igienico sanitario e variazioni prospettiche**” depositata presso il Comune di Breme (PV) in data 16/03/1996, rilasciata in data 20/04/1996 - Prot. n. 943 – Pratica edilizia n. 4/1996.
 3. Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera per la “**costruzione di servizio igienico sanitario e variazioni prospettiche**” depositata presso il Comune di Breme (PV) in data 30/01/1999, rilasciata in data 02/04/1999 - Prot. n. 364 – Pratica edilizia n. 2/1999.
- A) porzione di fabbricato di civile abitazione, in stato di abbandono e interamente da ristrutturare, posta al primo piano (P.1°), di un edificio residenziale, facente parte di piccolo complesso immobiliare a corte, identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.8 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.**



Originariamente l'unità abitativa (censita al Foglio 15 - Particella 1703 – ex. subalterno 5), risultava distribuita su due livelli collegati da un scala interna, con la zona giorno posta al piano terra e suddivisa in soggiorno, disimpegno, bagno, cucina e tinello e la zona notte al piano primo ripartita in tre camere di cui la prima dotata di un piccolo balcone, un locale guardaroba, un disimpegno, un bagno ed un ampio ballatoio dotato di scala esterna, oltre ad un locale ripostiglio posto al piano primo nell'ala Ovest dell'abitazione.

L'unità succitata, a far data del 26/07/2006, veniva suddivisa in due unità distinte attualmente identificate al Foglio 15 - Particella 1703 – subalterno 7 (estranea alla procedura) e subalterno 8 con il solo deposito di un mera denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (Docfa per divisione), senza procedere all'inoltro presso il Comune di Breme (PV) della necessaria pratica edilizia di frazionamento.

Ne risulta che le pratiche reperite sono riferite all'originale unità abitativa ed al fabbricato accessorio attualmente censito al Foglio 15 - Particella 1703 – subalterno 2.

Si precisa inoltre che l'ampio locale ripostiglio posto al piano primo (ala Ovest) non risulta rappresentato negli elaborati grafici progettuali ma che è possibile attribuire alla singola porzione una datazione decisamente antecedente al 1967.

Tutto ciò premesso, lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo (porzione appartamento) è difforme dall'ultimo elaborato depositato presso il Comune di Breme (PV).

In particolare modo si evidenziano:

- assenza di una pratica edilizia che legittimi il frazionamento dell'originale unità immobiliare in due distinti appartamenti;
- una difformità nei prospetti interni per quanto riguarda le dimensioni di alcune aperture oltre l'assenza dei parapetti di protezione del ballatoio;
- l'assenza della tramezza tra antibagno e bagno;
- una potenziale incongruità delle misure interne; si ha il legittimo dubbio che un fabbricato edificato in epoca remota non possieda dei muri perfettamente ortogonali come rappresentato negli elaborati progettuali.

Nota del C.T.U.) L'ispezione all'immobile, non essendoci sufficienti condizioni di sicurezza a causa della vetustà e del pessimo stato di conservazione dello stabile (presenti porzioni crollate o prossime al crollo), si è prevalentemente concentrata sull'esamina degli esterni ed eseguendo di conseguenza una rapida perlustrazione *ictu oculi* degli interni senza arrischiarsi ad eseguire misure metriche.

La regolarizzazione urbanistico - edilizia delle anomalie evidenziate – ancor prima del deposito di un eventuale pratica di ristrutturazione edilizia – dovrà essere attuata mediante la redazione e il deposito presso l'Amministrazione Comunale di una Pratica edilizia in Sanatoria.



Il costo dei suddetti adempimenti, che includa inoltre la sanzione pecuniaria per la sanatoria ed i diritti comunali si quantifica forfettariamente in euro **4.500,00** oltre IVA e accessori (si specifica che, ai sensi del comma 5 art. 6-bis del DPR 3810/2001, il valore della sanzione amministrativa è quantificato in euro 1.000,00).

B) area pertinenziale occupata un tempo da corpo accessorio (rustico ad uso autorimessa), posta al piano terra (P.T.) in posizione separata rispetto l'edificio principale individuato con la lettera "A", ancora censita come box e pertanto identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.2 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo (autorimessa) è difforme dall'ultimo elaborato depositato presso il Comune di Breme (PV) per probabile abbattimento o crollo del manufatto edilizio.

La regolarizzazione urbanistico - edilizia di questa differenza si attua mediante la redazione e il deposito presso l'Amministrazione Comunale di una Pratica edilizia in Sanatoria.

Il costo dei suddetti adempimenti, della sanzione pecuniaria per la sanatoria e dei diritti comunali è da ritenersi inclusa nella procedura per la regolarizzazione dell'abitazione potendo presentare un'unica pratica per entrambe le unità immobiliari.

10) ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE

A) porzione di fabbricato di civile abitazione, in stato di abbandono e interamente da ristrutturare, posta al primo piano (P.1°), di un edificio residenziale, facente parte di piccolo complesso immobiliare a corte, identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.8 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

La planimetria catastale dell'appartamento non rappresenta lo stato dei luoghi rilevato e sopradescritto per avvenuta demolizione di una tramezza interna; una volta redatta e depositata la sanatoria comunale, occorrerà presentare una pratica di variazione catastale con procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni od in alternativa (maggiormente consigliata) una variazione per costituzione di unità collabente.

L'importo per la redazione ed il deposito del succitato aggiornamento catastale è quantificabile in euro **400,00** (diritti catastali inclusi) oltre IVA e accessori.



B) area pertinenziale occupata un tempo da corpo accessorio (rustico ad uso autorimessa), posta al piano terra (P.T.) in posizione separata rispetto l'edificio principale individuato con la lettera "A", ancora censita come box e pertanto identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.2 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.

La planimetria catastale dell'unità non rappresenta lo stato dei luoghi rilevato e sopradescritto per avvenuta demolizione o crollo del manufatto; una volta redatta e depositata la sanatoria comunale, occorrerà presentare una pratica di variazione catastale N.C.T. (Tipo Mappale) per l'aggiornamento cartografico della mappa catastale ed a seguire una pratica N.C.E.U. con procedura Docfa per costituzione di un area urbana.

L'importo per la redazione ed il deposito del succitato aggiornamento catastale è quantificabile in euro **1.800,00** (diritti catastali inclusi) oltre IVA e accessori.

11) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il corpo di fabbrica, nel quale sono siti i beni eseguiti, è posto in via Dottor Magnani, in posizione centrale del paese, in una zona urbana fortemente antropizzata a carattere residenziale e dotata di alcuni servizi primari (ufficio postale, farmacia, scuola dell'infanzia, casa di riposo, negozi, etc.).

Via Dottor Magnani è un asse viario secondario, a modesto traffico veicolare con buona possibilità di parcheggio nelle vicinanze prossime.

Il fabbricato, nel suo complesso, risulta in totale stato di degrado e abbandono e non presenta particolari caratteristiche di panoramicità rispetto ad elementi paesaggistici di pregio o valore o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro); inoltre non si trova in posizione di particolare interesse, né risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali, per esempio, l'ubicazione in prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

12) SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- **Vani principali e accessori diretti**

La superficie commerciale è calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari).



I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm , mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939 mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare la superficie è misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

- **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è così misurata:

i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm , mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Superficie omogeneizzata

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

- **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:



al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Via Dottor Magnani n. 20

- A) porzione di fabbricato di civile abitazione, in stato di abbandono e interamente da ristrutturare, posta al primo piano (P.1°), di un edificio residenziale, facente parte di piccolo complesso immobiliare a corte, identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.8 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.**
- B) area pertinenziale occupata un tempo da corpo accessorio (rustico ad uso autorimessa), posta al piano terra (P.T.) in posizione separata rispetto l'edificio principale individuato con la lettera "A", ancora censita come box e pertanto identificata al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub.2 - a cui compete la proporzionale quota degli spazi comuni (androne e corte), identificati al N.C.E.U. Fg. 15 mappale 1703 sub. 1 e 6.**

Nota del C.T.U.) la superficie derivata dalla demolizione o crollo dell'autorimessa verrà conteggiata unitamente all'abitazione considerandola come area pertinenziale della stessa.



Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti

Destinazione	Piano	Sup. netta pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. Riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni generali
Ripostiglio (locale accessorio)	P1°	36,30	43,32	50%	21,66	Nord/Sud	pesse
Scala interna	P.T.- P1°	//	8,08	100%	8,08	//	pesse
Camera 1	P1°	17,65	22,49	100%	22,49	Nord/Est	pesse
Balconcino	P1°	//	1,12	30%	0,34	Est	pesse
Guardaroba	P1°	15,20	18,76	100%	18,76	Est	pesse
Bagno	P1°	9,94	14,94	100%	14,94	Est/Ovest	pesse
Camera 2	P1°	15,98	21,68	100%	21,68	Est/Ovest	pesse
Camera 3	P1°	28,80	37,14	100%	37,14	Est/Ovest	pesse
Ballatoio/scala	P.T. - P1°	//	25,00	30%	7,50	Sud/Ovest	pesse
			7,03	10%	0,70		
Area esclusiva (*)	P.T.	31,64	11,50	10%	1,15	Nord/Est	pesse
			20,14	2%	0,40		

(*) attualmente censita al Fg. 15 mapp. 1703 sub. 2 (autorimessa demolita o crollata).

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Unità abitativa	P.1°	87,57	115,01	115,01
Scala interna	P.T. P.1°	//	8,08	8,08
Locale accessorio - ripostiglio	P.1°	36,30	43,32	21,66
Ballatoio - scala esterna - balconcino	P.T. P.1°	//	33,15	8,54
Area pertinenziale	P.T.	31,64	31,64	1,55
Totale				154,84

Nota C.T.U.) Si specifica che le superfici commerciali, per le motivazioni già indicate in perizia, sono state calcolate utilizzando contestualmente sia gli elaborati progettuali sia la documentazione catastale.

Per il calcolo della superficie dell'area esclusiva si è optato di utilizzare il libretto delle misure allegato al Tipo Mappale del 26/06/2002 Prot. n. 137676.



13) CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione

Ufficio del Territorio Agenzia di Pavia (OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2022 – semestre 1°).

Agenzie Immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare.

Considerazioni

- I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia “Abitazioni civili - stato conservativo **NORMALE**”, sono compresi tra un minimo di 710,00 euro/mq. e un massimo di 760,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA - CENTRALE).

Vista l'età dell'immobile esecutato (comprensivo dell'area pertinenziale), la qualità degli ambienti e il loro pessimo stato manutentivo, la posizione rispetto il centro, comparati i valori OMI con le informazioni assunte dalle agenzie immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare, si ritiene che il valore minimo OMI (**710,00** euro/mq.) ridotto del 65% ossia **248,50** euro/mq. sia il più adeguato da applicarsi all'unità immobiliare per la valutazione finale.

Sono altresì state prese in considerazione le seguenti annotazioni sul mercato immobiliare del comune di Breme, pubblicate sul sito Immobiliare.it: *“A Novembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 325 al metro quadro, con una diminuzione del 39,37% rispetto a Novembre 2021 (536 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Breme ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2021, con un valore di € 647 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 323 al metro quadro”.*



14) VALUTAZIONE DEI BENI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in un UNICO LOTTO

Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero	Valore di diritto	Quota proprietà
Unità residenziale completa di area pertinenziale	mq. 154,84	euro 38.477,74	euro 38.477,74	1/1
	Totale	euro 38.477,74		

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione forfettaria nella misura del 15% per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto.	Euro 5.771,66
Spese relative a lavori di rimessa in pristino e/o adeguamento igienico sanitario e/o verifiche impiantistiche.	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso.	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso.	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti.	Euro 1.000,00
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente.	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente.	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale.	Euro 2.200,00
Spese tecniche di regolazione urbanistica – edilizia comprensive di oneri e sanzioni pecuniarie amministrative.	Euro 4.500,00
Totale	Euro 13.471,66

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 1/1

Valore degli immobili al netto delle riduzioni e/o decurtazioni e/o spese
Euro 38.477,74 – 13.471,66 = Euro 25.006,08 arrotondati ad Euro **25.000,00**
Diconsi Euro Venticinquemila/00



Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia li 01 gennaio 2023

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Geom. Cristian Criaco

15) ALLEGATI

ALL.1

Elaborato peritale formato privacy

ALL.2

Visura per soggetto _ Ufficio Provinciale di Pavia Territorio

Visura storica per immobile di Catasto Fabbricati _ Ufficio Provinciale di Pavia Territorio

Estratto di mappa e visura di Catasto Terreni _ Ufficio Provinciale di Pavia Territorio

Copia planimetrie catastali _ Ufficio Provinciale di Pavia Territorio

Copia elaborato planimetrico _ Ufficio Provinciale di Pavia Territorio

ALL.3

Ispezioni ipotecarie _ Ufficio Provinciale di Pavia Territorio

ALL.4

Documentazione edilizia

ALL.5

Titolo di proprietà

ALL.6

Documentazione fotografica

ALL.7

Planimetria dei beni redatta dal C.T.U.

ALL.8

Valori quotazioni immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

