

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**FALLIMENTO**

**FFFFFFF CCCCCC DI XXXXXXXX S.n.c**

**R.F. N° 103/2018**

**CURATORE**

**Dott. IACOMUZIO F.  
dottore commercialista**

**BENI IN VARZI e SANTA MARGHERITA DI  
STAFFORA (PV)**

---

Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta*

---

<b>Lotto 1</b>	<b>pag. 2</b>
<b>Lotto 2</b>	<b>pag. 15</b>
<b>Lotto 3</b>	<b>pag. 22</b>
<b>Lotto 4</b>	<b>pag. 30</b>
<b>Lotto 5</b>	<b>pag. 39</b>
<b>Lotto 6</b>	<b>pag. 49</b>
<b>Lotto 7</b>	<b>pag. 58</b>
<b>Lotto 8</b>	<b>pag. 66</b>

\*\*\*\*\*

**Immobili in Varzi (PV)**

***LOTTO 1***

**Quota di 1/1**

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Varzi (PV) in Via Alcide de Gasperi snc. Sono costituiti da un capannone e da una abitazione con cortile esclusivo sui quattro lati.

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Varzi (PV) come segue:

- Foglio 3, Mappale 809 sub 1, categoria: D/7, Via Alcide de Gasperi snc, piano: T, rendita € 5.759,12.
- Foglio 3, Mappale 809 sub 2, categoria: A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale 100 mq – totale escluse aree scoperte 93 mq, Via Alcide de Gasperi snc, piano: T – 1, rendita € 165,27.

Intestati a:

- Fffffff Cccccc di XXXXXXXX s.n.c. con sede in Varzi, C.F.: XXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze catastali della particella 809 di 3601 mq (secondo mappa NCT):

Nord: mappali 603, 394 e 604, Est: mappali 774 e 776, Sud: mappali 333, 328, 705 e 350, Ovest: mappali 333, 328, 318 e 321. I Mappali 328, 705, 350, 321, 318 e 333 costituiscono la sede della Via A. de Gasperi. (allegate visure, mappa, elaborato planimetrico, planimetrie).

Alla Fffffff Cccccc di XXXXXXXX s.n.c. i beni sono pervenuti tramite Decreto di Trasferimento n° 10/2012 del 23.01.2012 emesso dal Tribunale di Voghera e trascritto a Voghera il 28.03.2012 ai n° 2038/1605, contro XXXXXXXX nato a Varzi il 09.06.1954 (allegato).

#### ➤ **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Gli immobili sono costituiti da un capannone articolato in un unico piano con alcuni soppalchi e da un'abitazione a servizio dell'unità artigianale posta a piano primo sul fronte. Gli immobili sono stati edificati tra il 1999 e il 2000 ed hanno subito interventi più recenti di ripristino a seguito di incendio parziale (anni 2013/2014).

Il capannone è articolato in più locali ad uso deposito (alcuni soppalcati), una zona ufficio con bagni e spogliatoio, due ampie tettoie; l'abitazione è suddivisa in soggiorno – cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere e balcone. Al piano primo, ove è sita l'abitazione si giunge da scala interna (allegate planimetrie e foto).

L'edificio è libero su tutti i fronti, con aree esterne quasi interamente pavimentate in asfalto. Il complesso è chiuso con recinzione con parte inferiore in CA e cancellata in ferro ed è dotato di due ampi accessi carrai con cancelli scorrevoli in ferro.

➤ **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano inutilizzati ed in totale stato di abbandono, nonostante la presenza di numerosi oggetti, attrezzature, e materiali appartenenti presumibilmente alla Fffffff Cccccc snc. Presenti pure materiali e attrezzature nel piazzale retrostante, compresa una baracca e un W.C. di cantiere in lamiera. L'appartamento è risultato quasi interamente arredato. Lo stato complessivo dei beni è modesto, visto anche l'abbandono degli stessi.

**NB: Si formula espressa riserva sulla presenza di materiali inquinanti od altro (sia sopra il suolo sia nel sottosuolo) necessitante di smaltimento specifico o di bonifica, non essendo visibile nella sua interezza né il deposito causa il contenuto, né il terreno causa il materiale depositato.**

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:**

- Contratto di Mutuo Notaio Carlo Cavagna n° 22187/12584 di rep. del 22.10.2012, iscritto a Voghera il 25.10.2012 ai n.ri 6806/790, per € 300.000,00 di capitale, a favore di Banca Intesa San Paolo S.p.A. e contro Fffffff Cccccc di XXXXXXXXs.n.c.;
- Contratto di Mutuo Notaio Carlo Cavagna n° 23768/13737 di rep. del 21.03.2014, iscritto a Voghera il 25.03.2014 ai n.ri 1610/154, per € 200.000,00 di capitale, a favore di Banca Intesa San Paolo S.p.A. e contro Fffffff Cccccc di XXXXXXXX s.n.c.;

- Contratto di Mutuo Notaio Carlo Cavagna n° 25836/15141 di rep. del 19.01.2016, iscritto a Voghera il 25.01.2016 ai n.ri 388/47, per € 165.000,00 di capitale, a favore di Banca Intesa San Paolo S.p.A. e contro Fffffff Cccccc di XXXXXXXX s.n.c.;
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 7371/2017 di rep. del 19.12.2017 emesso dal Tribunale di Brescia e iscritto a Voghera il 18.01.2018 ai n.ri 347/27, per complessivi € 16.450,00 (capitale € 8.427,00), a favore di Cammi Group S.p.A., con sede in Calvisano, e contro Fffffff Cccccc di XXXXXXXX s.n.c., con sede in Varzi, e XXXXXXXX nato a Varzi il XXXX.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 310/2018 di rep. del 04.06.2018 emesso dal Tribunale di Pavia e iscritto a Voghera il 19.07.2018 ai n.ri 5323/599, per complessivi € 19.128,20 (capitale € 11.128,20), a favore di Gullì Francesco nato a Scilla (RC) il 19.05.1977, e contro Fffffff Cccccc di XXXXXXXX s.n.c., con sede in Varzi, e XXXXXXXX nato a Varzi il XXXX.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 444 di rep. del 27.04.2018 emesso dal Tribunale di Pavia e iscritto a Voghera il 01.10.2018 ai n.ri 6686/783, per complessivi € 20.867,58 (capitale € 19.496,44), a favore di Cassa Edile della Provincia di Pavia e contro Fffffff Cccccc di XXXXXXXX s.n.c., con sede in Varzi.

➤ **PROPRIETA'**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

Alla Fffffff Cccccc di XXXXXXXX s.n.c. i beni sono pervenuti tramite Decreto di Trasferimento n° 10/2012 del 23.01.2012 emesso dal Tribunale

di Voghera e trascritto a Voghera il 28.03.2012 ai n° 2038/1605, contro XXXXXXXXX nato a Varzi il XXXXXXXX. Procedura Esecutiva N° 38/2008.

Al Sig. XXXXXXXXX i beni, nella consistenza di terreni, sono pervenuti per titoli ante ventennio.

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del P.G.T. Comunale e ricadono nella zona “Città da consolidare – Ambiti dei piani attuativi produttivi in atto” ed in particolare nell’ambito “ATPic-PL 1, via De Gasperi” di cui all’Art. 38 delle NA del PGT. I fabbricati ricadono poi nella vasta area del “Corridoio primario a bassa o modesta antropizzazione del torrente Staffora” di cui all’Art. 58 delle NA (allegato stralcio).

➤ **PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

Presso l’Ufficio Tecnico Comunale si sono reperite le seguenti pratiche edilizie (allegati stralci):

- Autorizzazione Paesaggistica N° 8/00 del 05.10.2000 (pratica edilizia N° 19/99);
- Concessione Edilizia N° 56/99 rilasciata a XXXXXXXXX in data 05.09.2000 per edificazione capannone per deposito prodotti ortofrutticoli;
- Richiesta di autorizzazione paesistica per variante in corso d’opera presentata in data 01.08.2001, NON RILASCIATA;
- Richiesta di Concessione Edilizia per variante in corso d’opera

presentata in data 01.08.2001, NON RILASCIATA;

- SCIA N° 34/2013 presentata da Fffffff Ccccccc di XXXXXXXXS  
nc per Manutenzione Straordinaria e parziale ricostruzione a seguito  
di incendio; alla SCIA e collegata la Denuncia Strutturale alla  
Regione Lombardia Sede Territoriale di Pavia N° 664 del  
29.11.2013, con successiva integrazione in data 24.04.2014.

Non risultano presenti agli atti comunicazioni di fine lavori, certificati di collaudo finale delle opere, certificati di collaudo strutturale, richieste di agibilità.

#### ➤ **CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di progetto di cui alla C.E. del 1999 e alla SCIA del 2013, si riscontrano delle difformità. La sagoma dell'edificio corrisponde a progetto, ma all'interno è presente un soppalco nella zona deposito C (soppalco che non verrà conteggiato nella consistenza), non indicato né nel primo progetto né nella SCIA 2013, pure difforme la zona tra spogliatoio e il vano scala accesso a P1°, manca poi un portone sotto la tettoia, per accedere al deposito C.

L'aspetto più saliente è che i lavori di cui alla SCIA del 2013 non sono stati chiusi e manca l'agibilità del fabbricato.

Si dovrà pertanto procedere ad ottenerla, con una pratica a sanatoria per ultimare i lavori, con anche le modifiche rilevate, verificando anche la conformità dell'immobile, della struttura e degli impianti alle normative attuali e, se del caso, procedendo agli opportuni adeguamenti. Si fa presente, a solo titolo di esempio, come l'immobile sia nell'ambito di un Piano Attuativo e come sia anche

radicalmente cambiata la normativa antisismica (Varzi è in zona sismica 3).

In sede di valutazione si terrà conto di tali problematiche nello stabilire il valore dell'immobile.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le planimetrie catastali del 2012 si riscontrano alcune difformità interne, dovute verosimilmente al mancato aggiornamento delle planimetrie successivamente agli interventi del 2013. Mancano le rappresentazioni dei soppalchi, sono presenti alcuni divisori e dei locali esterni, non rilevati durante il sopralluogo. Contestualmente alla regolarizzazione edile ed urbanistica si dovrà procedere alla rettifica di quanto depositato in Catasto.

In sede di valutazione verrà indicato un costo minimo per la presentazione di variante catastale con procedura DOCFA.

➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

Si segnala che l'intera area, in cui ricade anche la particella dell'immobile, risulterebbe essere stata soggetta a Convenzione con il Comune di Varzi nell'anno 1990 (con Iiiiiii Aaaaaaa Srl), con i conseguenti oneri e impegni nei confronti della P.A. in merito a impianti e urbanizzazioni. Da

informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulterebbe che tutte le attività di urbanizzazione sono state ultimate e che le strade sono state cedute al comune.

## ➤ CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### **Edificio ad uso capannone e abitazione**

#### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* parte con struttura in legno e parte con struttura in acciaio, copertura con pannelli in lamiera coibentati, lattonerie in genere, in lamiera verniciata, in normali condizioni.

*Fondazioni:* struttura non visibile, si presume in calcestruzzo e in normali condizioni.

*Solai:* solaio PT-P1 (zona uffici-abitazione) con struttura mista, in normali condizioni.

*Strutture verticali:* parte a telaio in pilastri di C.A. con tamponamenti in lastre, parte a telaio in acciaio, in normali condizioni.

#### **Componenti Edilizie**

*Cortile:* in parte in asfalto e in minima parte a verde, in modeste condizioni; l'intero lotto è recintato.

*Infissi esterni:* portoni con telaio in acciaio e pannelli sandwich coibentati, finestre capannone in telaio metallico e lastre in policarbonato alveolato, finestre e porte finestre uffici e abitazione in metallo e vetro camera, per l'abitazione oscuramenti tipo veneziane in plastica poste all'interno, il tutto in modeste condizioni.

- Infissi interni:* per l'ufficio porte in legno, per l'appartamento porta d'ingresso e porte interne in legno stoppe, in modeste condizioni.
- Manto di copertura:* Lastre in lamiera zincata preverniciata con isolante interposto.
- Pareti esterne:* per il capannone: parte pannelli in C.A. parte pannelli lamiera zincata preverniciata con isolante interposto, in normali condizioni;  
per l'appartamento: pareti in muratura intonacate e tinteggiate, in normali condizioni.
- Pavim. interna:* per il capannone: pavimenti in battuto di cls elicotterati per i depositi ed in ceramica per la zona uffici, in modeste condizioni;  
per l'abitazione: tutti i pavimenti sono in ceramica, in modeste condizioni.
- Rivestimenti interni:* sia per il capannone che per l'abitazione tutte le piastrelle sono in ceramica nei bagni e sulle pareti attrezzate della cucina, in normali condizioni.
- Plafoni e pareti:* per la zona uffici: intonaco a civile, tinteggiato, in pessime condizioni;  
per l'abitazione: intonaco a civile, tinteggiato, in modeste condizioni, si segnalano tracce di muffa sul plafone nel soggiorno – cucina.
- Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni.

*Balcone:* solaio in cemento armato, pavimento in klinker e parapetto in ferro, il tutto in modeste condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

*Elettrico:* sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V – completo per l’abitazione ma non verificabile la funzionalità, parziale per gli uffici e il capannone, non accertabile se funzionante, inoltre non verificabile se a norma,

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico -*apparecchi alimentati:* bagni a P.T: vaso, bidet e lavello, in pessime condizioni; bagno abitazione a P.1°: lavello, vaso, bidet e doccia, in modeste condizioni.

*Termico:* solo per l’abitazione autonomo con radiatori in ghisa e caldaia murale, all’apparenza in normali condizioni, ma non verificabile se funzionanti e se a norma.

### **➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

#### **Fonti d’informazione**

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari, Borsino Immobiliare.

#### **Stima del valore commerciale**

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

immobili simili.

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

**Superfici di riferimento per il capannone:**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Capannone</b>			
<b>PIANO TERRA</b>			
Deposito A	857,62	Nord – sud	Modeste
Deposito B	72,29		Modeste
Deposito C	72,69		Modeste
Tettoia A	115,90		Modeste
Tettoia B	115,90		Modeste
Ufficio	48,54	Ovest	Modeste
Spogliatoio	12,00	Ovest	Modeste
Disimpegno A	2,52		Modeste
Disimpegno B	2,94		Modeste
Bagno A	3,24		Modeste
Bagno B	3,60		Modeste
Tettoia C	29,64		Modeste
Soppalco A	71,88		Modeste
Soppalco B	71,22		Modeste

Altezza interna deposito A: h = 5,50 m sotto trave reticolare; sotto i soppalchi: h = 3,60 m; depositi B e C: hm = 6,37 m; ufficio: h = 3,00 m.

Superficie Lorda complessiva capannone a PT:           mq 1002,00

Superficie Lorda zona uffici a PT:	mq	84,00
Superficie Lorda Tettoie:	mq	261,00
Superficie Lorda Soppalchi:	mq	144,00
Superficie Commerciale complessiva:	<b>mq</b>	<b>1270,00</b>

(tettoie e soppalchi al 25%, uffici al 130%, incidenza area 5%)

**Valore di mercato:**

	Sup. commerciale lorda	Valore di stima
Capannone	mq 1.270,00	<b>€ 380.000,00</b>

**Superfici di riferimento per l'abitazione:**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Appartamento</b>			
<b>PIANO TERRA</b>			
Ingresso	8,95	Ovest	Modeste
<b>PIANO PRIMO</b>			
Ingresso	8,80		Modeste
Soggiorno – cucina	27,04	Ovest	Modeste
Disimpegno	5,10		Modeste
Ripostiglio	5,14		Modeste
Camera A	14,69	Ovest	Modeste
Camera B	15,22	Ovest	Modeste
Bagno	4,80		Modeste
Balcone	29,15	Ovest	Modeste

Appartamento P.1°: h = 2,70 m.

Superficie Lorda complessiva abitazione a P1°: **mq 92,23**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 98,00**

(balcone al 20%, ingresso conteggiato una sola volta)

**Valore di mercato:**

	Sup. commerciale lorda	Valore di stima
Abitazione	mq 98,00	<b>€ 50.000,00</b>

**Valore Complessivo capannone e abitazione: € 430.000,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

**€ 65.000,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

**€ 30.000,00**

(si consideri anche l'abbattimento del 15%)

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione

urbanistico e/o catastale: **€ 10.000,00**

quota relativa a 1000/1000: **€ 105.000,00**

**Prezzo base d'asta**

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 325.000,00 (euro /00)**.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO 2**

### **Quota di 1/1**

#### **➤ IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Varzi (PV) in Via Alcide de Gasperi snc e sono costituiti da un edificio ad uso deposito con ampio terreno circostante.

#### **➤ IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Varzi (PV) come segue:

- Foglio 3, Mappale 230, categoria: C/7, classe: U, consistenza: 46 mq, superficie catastale totale: 46 mq, Via Alcide de Gasperi snc, piano: T, rendita € 22,81.

Intestati a:

- Fffffff Ccccc di XXXXXXXX s.n.c. con sede in Varzi, C.F.: XXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze catastali della particella 230 di 1182 mq (secondo mappa NCT):

Nord: mappali 333, 328, 705 e 350, Est: mappali 593 e 591, Sud: mappale 783, Ovest: mappali 331 e 339. I Mappali 328, 705, 350 e 333 costituiscono la sede della Via A. de Gasperi (allegate visure, mappa, elaborato planimetrico, planimetrie).

Alla Fffffff Ccccc di XXXXXXXX s.n.c. i beni sono pervenuti tramite Atto di compravendita Notaio Paolo Caridi n° 162513/17496 di rep. (allegato).

#### **➤ DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Gli immobili sono costituiti da un piccolo edificio ad uso deposito edificato antecedentemente all'anno 1967 del secolo scorso, con ampio terreno circostante (allegate planimetria e foto).

➤ **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano inutilizzati ed in totale stato di abbandono, nonostante la presenza di numerosi oggetti e materiali verosimilmente appartenenti alla Fffffff Cccccc snc. Presenti pure materiali e attrezzature nel piazzale, materiali che in parte invadono anche il mappale 783 (reliquato di acque esenti). Lo stato complessivo dei beni è estremamente modesto, visto anche l'abbandono degli stessi.

**NB: Si formula espressa riserva sulla presenza di materiali inquinanti od altro (sia sopra il suolo sia nel sottosuolo) necessitante di smaltimento specifico o di bonifica, non essendo visibile nella sua interezza né il deposito causa il contenuto, né il terreno causa il materiale depositato.**

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:**

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 7371/2017 di rep. del 19.12.2017 emesso dal Tribunale di Brescia e iscritto a Voghera il 18.01.2018 ai n.ri 347/27, per complessivi € 16.450,00 (capitale € 8.427,00), a favore di Cammi Group S.p.A., con sede in Calvisano, e contro Fffffff Cccccc di XXXXXXXX s.n.c., con sede in Varzi, e XXXXXXXX nato a Varzi il XXXX.

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 310/2018 di rep. del 04.06.2018 emesso dal Tribunale di Pavia e iscritto a Voghera il 19.07.2018 ai n.ri 5323/599, per complessivi € 19.128,20 (capitale € 11.128,20), a favore di Gullì Francesco nato a Scilla (RC) il 19.05.1977, e contro Fffffff Ccccccc di XXXXXXXX s.n.c., con sede in Varzi, e XXXXXXXX nato a Varzi il XXXX.

➤ **PROPRIETA'**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

Alla Fffffff Ccccccc di XXXXXXXX s.n.c. i beni sono pervenuti tramite Atto di compravendita Notaio Paolo Caridi n° 162513/17496 di rep. del 15.07.2010 e trascritto a Voghera il 05.08.2010 ai n.ri 6313/4343, contro XXXXXXXX nato a Godiasco il XXXXX.

Al Sig. XXXXXXXX i beni sono pervenuti con Atto Notaio Muzio del 18.07.1999 NN 82870/22070 trascritto a Voghera il 27.07.1999 ai n.ri 4122/5606.

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del P.G.T. Comunale e ricadono nella zona "Città da consolidare – Ambiti dei piani attuativi produttivi in atto" ed in particolare nell'ambito "ATPic-PL 1, via De Gasperi" di cui all'Art. 38 delle NA del PGT. I fabbricati ricadono poi nella vasta area del "Corridoio primario a bassa o modesta antropizzazione del torrente Staffora" di cui all'Art. 58 delle NA (allegato stralcio).

➤ **PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

L'immobile in atto di compravendita viene dichiarato come realizzato ante 01.09.1967 ed è indicato come tettoia aperta. Successivamente si è provveduto a tamponare gli spazi tra le colonne realizzando un piccolo deposito, le cui condizioni sono estremamente modeste. Tali attività sono avvenute senza alcun titolo abilitativo. Lo scrivente, pur ritenendo percorribile, in linea di massima, una sanatoria, stante le condizioni del deposito (sono presenti anche delle fessurazioni) e la sua consistenza (53 mq lordi) rispetto a quella dell'area edificabile (circa 1200 mq), ritiene più economico procedere o alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione, in funzione della edificabilità dell'area.

➤ **CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, si è rilevata, rispetto alla planimetria catastale del 18.06.1999, la chiusura dei quattro lati dell'edificio che è indicato come tettoia. Per quanto si è potuto apprendere tale chiusura è avvenuta senza alcun titolo abilitativo ed è pertanto abusiva.

Vista la tipologia del fabbricato si ritengono percorribili o una sanatoria ovvero, nel caso ciò risultasse antieconomico, la restituzione in pristino con la rimozione dei tamponamenti.

In sede di valutazione verrà indicato un costo minimo per una richiesta di sanatoria, ovvero per la restituzione in pristino.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le planimetrie catastali del 1999 si riscontra la medesima problematica descritta a livello edilizio.

In sede di valutazione verrà indicato un costo minimo per la presentazione di

variante catastale con procedura DOCFA, nel caso in cui si proceda a sanatoria.

➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

Si segnala che l'intera area risulta essere stata soggetta a Convenzione con il Comune di Varzi nell'anno 1990 Atto Notaio Cariddi NN 79902 Rep del 23.08.1990 stipulato da "Iiiiiii Aaaaaaa Srl" (dante causa del venditore alla XXXXXXXX), con i conseguenti oneri e impegni nei confronti della P.A. in merito a impianti e urbanizzazioni. Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulterebbe che tutte le attività di urbanizzazione sono state ultimate e che le strade sono state cedute al comune.

➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Edificio ad uso abitazione**

**Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde inclinate con copertura in tegole di laterizio e struttura in legno; lattonerie in genere, in lamiera verniciata, in modeste condizioni.

*Fondazioni:* struttura non visibile

*Strutture verticali:* telaio in pilastri e muratura in blocchi cassero splittati, in modeste condizioni.

## **Componenti Edilizie**

*Cortile:* parte in asfalto e parte a verde, in pessime condizioni; il lotto è recintato su strada, con cancello in ferro e parzialmente sugli altri lati.

*Infissi esterni:* finestre in ferro e vetro, in modeste condizioni.

*Infissi interni:* portone d'ingresso in ferro e vetro, in modeste condizioni.

*Manto di copertura:* in tegole di laterizio, in normali condizioni.

*Pareti esterne:* non intonacate e non tinteggiate, in modeste condizioni;

*Pavim. interna:* pavimento in battuto di cls, in pessime condizioni.

*Plafoni e pareti:* non intonacate e non tinteggiate, in modeste condizioni.

*Tramezzature interne:* si tratta di un unico locale.

## **Caratteristiche Impianti**

*Elettrico:* a vista - *tensione di rete:* 220 V - in pessimo stato, non verificabile se funzionante e se a norma,

*Idrico:* non presente.

*Termico:* non presente.

## **➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **Fonti d'informazione**

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari, Borsino Immobiliare.

### **Stima del valore commerciale**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto

del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

**Superfici di riferimento per il deposito:**

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO TERRA</b>			
Deposito	44,00		Modeste

Altezza media interna del locale: h = 3,40 m.

Superficie Lorda complessiva a PT: **mq 53,00**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 53,00**

Il terreno ha uno sviluppo di circa **1200 mq** e risulta edificabile.

**Valore di mercato:**

	Valore di stima
Deposito + Terreno Edificabile	<b>€ 42.000,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

**€ 6.300,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

**€ 2.000,00**

Decurtazione per lo stato di possesso:

**€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

**€ 0**

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione

urbanistico e/o catastale: € 2.000,00

quota relativa a 1000/1000: € 10.300,00

**Prezzo base d'asta**

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € 31.700,00 (euro trentunomilasettecento/00).

\*\*\*\*\*

**LOTTO 3**

**Quota di 1/2**

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Varzi (PV) in Via Reponte Vecchio n° 13. Sono costituiti da un'abitazione posta a piano rialzato.

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Varzi come segue:

- Foglio 6, Mappale 1490 sub. 1, categoria: C/2, classe: 3, consistenza: 45 mq, Via Reponte Vecchio n° 13, piano: T, rendita: € 111,55.

Intestati a:

- XXXXXXXX nato a Varzi il XXXX, C.F.: XXXXXXXX, Proprietà per 3/6,
- XXXXXXXX nata a Varzi il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, Proprietà per 3/6.

Coerenze catastali della particella 1490 (secondo mappa NCT):

Nord: Vicolo del Pozzo, Est: Mappale 1487 (corte interna), Sud: Mappale 1308,

Ovest: Mappale 1491.

(allegati visura, mappa, planimetria Mp 549/1 poi 1490/1).

A XXXXXXXX e XXXXXXXX i beni siti in Via Reponte Vecchio n° 13 sono pervenuti tramite atto di compravendita Notaio Nai Giovanni del 27.04.2007 n° 72/61 di rep. In tale atto la Sig.ra XXXXXXXX dichiara di essere nubile e il Sig. XXXXXXXX di essere celibe (allegato).

➤ **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Gli immobili sono costituiti da un appartamento posto a piano rialzato sito un cortile interno (di proprietà di terzi) al quale si accede tramite cancello carraio e pedonale in fregio alla Via Reponte Vecchio n° 13 (allegate planimetrie e foto).

➤ **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava abitato dalla Sig.ra XXXXXXXX, proprietaria della quota di 1/2.

Da ricerche presso l'AdE Ufficio di Voghera non sono emersi contratti di locazione o di altro genere (allegati).

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:**

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 7371/2017 di rep. del 19.12.2017 emesso dal Tribunale di Brescia e iscritto a Voghera il 18.01.2018 ai n.ri 347/27, per complessivi € 16.450,00 (capitale € 8.427,00), a favore di Cammi Group S.p.A., con sede in Calvisano, e contro Fffffff Ccccccc di XXXXXXXXs.n.c., con sede in Varzi, e XXXXXXXX nato a Varzi il XXXX.

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 310/2018 di rep. del 04.06.2018 emesso dal Tribunale di Pavia e iscritto a Voghera il 19.07.2018 ai n.ri 5323/599, per complessivi € 19.128,20 (capitale € 11.128,20), a favore di Gullì Francesco nato a Scilla (RC) il 19.05.1977, e contro Fffffff Cccccc di XXXXXXXXs.n.c., con sede in Varzi, e XXXXXXXX nato a Varzi il XXXX.

➤ **PROPRIETA'**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

A XXXXXXXX e XXXXXXXXXi beni siti in Via Roma n° 4 sono pervenuti tramite atto di compravendita Notaio Nai Giovanni del 27.04.2007 n° 72/61 di rep., trascritto a Voghera il 08.05.2007 ai n.ri 4178/2754, a carico di XXXXXXXX. L'atto è stato trascritto anche ai n.ri 4179/2755 quale accettazione tacita.

Alle Sigg. XXXXXXX i beni sono pervenuti per la quota di 1/6 ciascuna da successione *ex lege* di XXXXXXX nato a Varzi il XXXX e deceduto il 22.10.2004, successione trascritta a Voghera il 13.12.2005 ai n.ri 7142/11392 e per la quota di 3/6 alla Sig.ra XXXXXXX per atto di compravendita notaio Muzio del 17.05.1992 N° 66171/16524.

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del P.G.T. Comunale e ricadono nella zona "Città storica – Ambiti del tessuto storico – Ambiti residenziali del tessuto storico", regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione - sez. 1 art 14-22 (allegato stralcio).

➤ **PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale si sono reperite le seguenti pratiche edilizie (allegati stralci):

- Autorizzazione Edilizia N° 98/97 rilasciata il 23.08.1997 a XXXXX per "realizzazione di servizio igienico con aerazione forzata".
- Permesso di Costruire N° 01/08 rilasciato il 01.02.2008 a XXXXXXX e XXXXXXX per "risanamento conservativo di fabbricato esistente".

Non risultano presenti agli atti comunicazioni di fine lavori, certificati di collaudo finale delle opere, richieste di agibilità.

➤ **CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di progetto allegate al PdC N° 01/08 depositato presso l'Ufficio tecnico comunale, si riscontra una sostanziale conformità dell'immobile, salvo la posizione una tramezza a divisione del bagno dalla camera e la posizione della porta del guardaroba. Si segnala poi la mancata realizzazione di un arco in muratura a vista sul fronte.

Si fa poi presente che esiste una scala che mette in comunicazione l'immobile con il sottostante locale che costituisce il successivo Lotto 4. Attualmente la scala è chiusa da un semplice pannello posto a PS1.

Le opere in difformità sono passibili di sanatoria onerosa. Si segnala che sarà necessario procedere all'ottenimento dell'agibilità, con la presentazione delle idonee certificazioni e il pagamento di sanzioni. La scala, autorizzata dal PdC citato, andrà chiusa in forma definitiva, per separare fisicamente le due unità.

In sede di valutazione si terrà conto di tali circostanze.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Presso l'Agenzia del Territorio non risulta reperibile la planimetria. Nei documenti del PdC N° 01/08 è stata reperita la planimetria della particella 549/1 (oggi 1490/1). Non vi è conformità tra detta planimetria e lo stato dei luoghi, perché non si è mai proceduto alla presentazione di una variazione catastale.

In sede di valutazione verrà indicato un costo minimo per la presentazione di variazione catastale con procedura DOCFA, finalizzata anche all'ottenimento dell'agibilità.

➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

Si segnala come in atto di compravendita si indichi la *servitù attiva di passo pedonale e carraio, con diritto di carico e scarico, sui mappali 295, 445 e 419 del Foglio 6, come da atto Notaio Muzio Emilio N° 66171/16524 del 17.05.1992.*

➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Fabbricato abitativo**

**Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde con struttura mista, copertura in tegole di laterizio; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni.

*Fondazioni:* non visibili.

*Scala interna:* scala di collegamento con il locale di cui a Lotto 4 a PS1 – gradini rivestiti in ceramica, in normali condizioni.

*Solai:* solai con struttura mista latero cemento o latero acciaio, in normali condizioni.

*Strutture verticali:* murature esterne portanti, in normali condizioni.

### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* porta di ingresso blindata con pannellatura in legno; le finestre sono in alluminio con ante a battente, vetro camera e grate in metallo, oscuramento a gelosia in legno solo per la camera in normali condizioni.

*Infissi interni:* porte interne parte a scrigno e parte a battente in legno stoppe, in buone condizioni.

*Pareti esterne:* pareti intonacate e tinteggiate, in modeste condizioni;

*Pavim. interna:* nei locali pavimenti in gress porcellanato, nel bagno in ceramica, il tutto in buone condizioni.

*Rivestimenti interni:* nel bagno e nella zona cucina piastrelle in ceramica sulle pareti attrezzate, il tutto in buone condizioni.

*Plafoni e pareti:* intonacati e tinteggiati, in normali condizioni.

*Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio / cartongesso, in normali condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

*Elettrico:* sottotraccia - *tensione di rete:* 230 V – recente e in normale stato, non verificabile se a norma.

Si ipotizza la presenza di un unico contatore a servizio

dell'unità e dell'unità costituente il lotto 4. Si dovrà procedere a separazione degli impianti. Nel capitolo di stima si indicherà un costo per tale attività.

*Idrico:* piano rialzato – sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* lavello, vaso, bidet e vasca da bagno, in buone condizioni.

*Termico:* in comune con l'unità Lotto 4 e con radiatori e termoarredi - *alimentazione:* metano - *rete di distribuzione gas:* tubazioni in acciaio - *apparecchi diffusori:* radiatori in ghisa e termoarredi in alluminio; il tutto in normali condizioni.

L'impianto è alimentato da caldaia murale in nicchia posta sotto il piccolo portico in cortile. La caldaia alimenta anche l'impianto dell'unità 4 (risulterebbero presenti due zone). Si dovrà procedere a separazione degli impianti. Nel capitolo di stima si indicherà un costo per tale attività.

## ➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Voghera, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari; Borsino Immobiliare.

### Stima del valore commerciale

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto

del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili similari.

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

**Superfici di riferimento per il negozio – ufficio e l'abitazione:**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>PIANO RIALZATO</b>			
Portico su corte	3,50		Normali
Soggiorno – cucina	23,77	Nord	Buone
Disimpegno	0,98		Buone
Camera	11,62	Ovest	Buone
Guardaroba	3,10		Buone
Bagno	5,24	Sud	Buone

Altezza interna: h 2,77 m.

Superficie Lorda complessiva abitazione: **mq 55,00**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 55,00**

**Valore di mercato:**

	Sup. commerciale lorda	Valore di stima
Abitazione	mq 55,00	<b>€ 72.000,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

**€ 10.800,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (separazione impianti):	<b>€ 6.000,00</b>
Decurt. per lo stato di possesso (immobile occupato) 10%:	<b>€ 7.200,00</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	<b>€ 0</b>
Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	<b>€ 2.000,00</b>
quota relativa a 1000/1000:	<b>€ 26.000,00</b>

**Prezzo base d'asta**

Il valore dell'immobile, attuate le decurtazioni, risulta pari ad € 46.000,00

In funzione della quota di 1/2 il prezzo a base d'asta viene determinato in  
complessivi **€ 23.000,00 (euro ventitremila/00).**

\*\*\*\*\*

***LOTTO 4***

**Quota di 1/2**

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Varzi (PV) in Via Roma n°4.

Sono costituiti da un ufficio posto a piano terra con locali ad uso deposito e accessori a piano seminterrato.

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Varzi come segue:

- Foglio 6, Mappale 1308 sub.3 – Mappale 1491 sub.2, categoria: C/1, classe: 4,  
consistenza: 15 mq, superficie catastale: 17 mq, Via Roma n° 4, piano: S1,  
rendita: € 205,29.

Intestato a:

- XXXXXXXXX nato a Varzi il XXXX, C.F.: XXXXXXXX, Proprietà per 1/2,
- XXXXXXXXX nata a Varzi il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, Proprietà per 1/2.
- Foglio 6, Mappale 1490 sub. 3, categoria: B/8, classe: U, consistenza: 125 mq, superficie catastale totale: 53 mq, Via Reponte Vecchio n° 13, piano: S1, rendita: € 51,65.

Intestati a:

- XXXXXXXXX nato a Varzi il XXXX, C.F.: XXXXXXXX, Proprietà per 3/6,
- XXXXXXXXX nata a Varzi il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, Proprietà per 3/6.

Coerenze catastali della particella 1308 (secondo mappa NCT):

Nord: Mappale 1487, Est: Mappale 1311, 1312 e 1313, Sud: Mappali 1312 e 1313 e Via Roma, Ovest: Mappale 1490 e Mp 1491.

Coerenze catastali della particella 1490 (secondo mappa NCT):

Nord: Vicolo del Pozzo, Est: Mappale 1487 (corte interna), Sud: Mappale 1308, Ovest: Mappale 1491.

Coerenze catastali della particella 1491 (secondo mappa NCT):

Nord: via pubblica, Est: Mappale 1490, Sud: Mappale 1308, Ovest: via pubblica.

(allegate visure, mappa, planimetrie)

A XXXXXXXX e XXXXXXXX i beni siti in Via Roma n° 4 sono pervenuti tramite atto di compravendita Notaio Nai Giovanni del 27.04.2007 n° 72/61 di rep., trascritto a Voghera il 08.05.2007 ai n.ri 4177/2753 e 4178/2754.

In tale atto la Sig.ra XXXXXXXX dichiara di essere nubile e il Sig. XXXXXXXX di essere celibe (allegato).

➤ **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Gli immobili sono costituiti da un ufficio posto a piano terra con locali ad uso deposito e accessori a piano seminterrato. L'accesso si pratica dalla Via Roma (allegate planimetria e foto).

### **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l' ufficio/deposito risultava inutilizzato, ma ancora occupato da arredi e suppellettili appartenuti alla Fffffff Ccccccc.

### **➤ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

#### **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:**

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 7371/2017 di rep. del 19.12.2017 emesso dal Tribunale di Brescia e iscritto a Voghera il 18.01.2018 ai n.ri 347/27, per complessivi € 16.450,00 (capitale € 8.427,00), a favore di Cammi Group S.p.A., con sede in Calvisano, e contro Fffffff Ccccccc di XXXXXXXXXs.n.c., con sede in Varzi, e XXXXXXXXX nato a Varzi il XXXX.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 310/2018 di rep. del 04.06.2018 emesso dal Tribunale di Pavia e iscritto a Voghera il 19.07.2018 ai n.ri 5323/599, per complessivi € 19.128,20 (capitale € 11.128,20), a favore di Gullì Francesco nato a Scilla (RC) il 19.05.1977, e contro Fffffff Ccccccc di XXXXXXXXXs.n.c., con sede in Varzi, e XXXXXXXXX nato a Varzi il XXXX.

### **➤ PROPRIETA'**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

A XXXXXXXX e XXXXXXXXXi beni siti in Via Roma n° 4 (Mp 1308/3-

1491/2) sono pervenuti tramite atto di compravendita Notaio Nai Giovanni del 27.04.2007 n° 72/61 di rep., trascritto a Voghera il 08.05.2007 ai n.ri 4177/2753, a carico di XXXXXXXXX; mentre i beni siti in Via Reponte Vecchio n° 13 (Mp 1490/3) sono pervenuti tramite il medesimo atto, trascritto a Voghera il 08.05.2007 ai n.ri 4178/2754, a carico di XXXXXXXXX. L'atto è stato trascritto anche ai n.ri 4179/2755 quale accettazione tacita.

Ai Sigg. XXXXXXXXX i beni sono pervenuti per successione ex lege della Sig.ra XXXXXX, nata a Varzi il XXXXX e deceduta in data 24.01.2005, successione trascritta a Voghera il 20.03.2006 ai n.ri 1730/2502. Alla Sig.ra XXXXXX i beni sono pervenuti in forza di titoli ante ventennio.

Alle Sigg. XXXXXXXXX i beni sono pervenuti per la quota di 1/6 ciascuna da successione *ex lege* di XXXXXX nato a Varzi il XXXXX e deceduto il 22.10.2004, successione trascritta a Voghera il 13.12.2005 ai n.ri 7142/11392 e per la quota di 3/6 alla Sig.ra XXXXXX per atto di compravendita notaio Muzio del 17.05.1992 N° 66171/16524.

#### ➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del P.G.T. Comunale e ricadono nella zona “Città storica – Ambiti del tessuto storico – Ambiti residenziali del tessuto storico”, regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione - sez. 1 art 14-22 (allegato stralcio).

#### ➤ **PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale si sono reperite le seguenti pratiche

edilizie (allegati stralci):

- DIA N° 44/95 intestata a XXXXX per “realizzazione rampa accesso box seminterrato”
- Permesso di Costruire N° 01/08 rilasciato il 01.02.2008 a XXXXXXXX e XXXXXXXX per “risanamento conservativo di fabbricato esistente”.

Non risultano presenti agli atti comunicazioni di fine lavori, certificati di collaudo finale delle opere, richieste di agibilità.

Nell’atto di compravendita viene anche indicato il PdC N° 05/07 del 12.0.2007. Tale pratica risulterebbe superata dal PdC N° 01/08.

#### ➤ **CONFORMITA’ EDILIZIA**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di progetto allegate al PdC N° 01/08 depositato presso l’Ufficio tecnico comunale, si riscontra una sostanziale conformità dell’immobile. Si segnala comunque come sul fronte di Via Roma, a livello progettuale sia indicata una vetrina sino a terra, nella realtà la vetrina è sollevata da terra con una porzione in muratura di circa 50 cm; la porta di ingresso è inoltre dotata di sopra luce, non presente a progetto.

Si segnala poi la presenza di una scala che mette in comunicazione l’immobile con il soprastante locale che costituisce il precedente Lotto 3. Attualmente la scala è chiusa da un semplice pannello posto a PS1. In ultimo, il locale di maggiori dimensioni è indicato a livello progettuale come deposito e, pertanto, un uso come ufficio risulterebbe improprio e non regolare sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Le opere in difformità sono passibili di sanatoria onerosa. Si segnala che sarà necessario procedere all’ottenimento dell’agibilità, con la presentazione delle idonee certificazioni e il pagamento di sanzioni. La scala, autorizzata dal PdC

citato, andrà chiusa in forma definitiva, per separare fisicamente le due unità.

In sede di valutazione si terrà conto di tali circostanze.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Presso l'Agenzia del Territorio si sono reperite le planimetrie. Non vi è conformità tra dette planimetrie e lo stato dei luoghi, perché non si è mai proceduto alla presentazione di una variazione catastale.

In sede di valutazione verrà indicato un costo minimo per la presentazione di variazione catastale con procedura DOCFA, finalizzata anche all'ottenimento dell'agibilità.

➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

Si segnala come in atto di compravendita si indichi, relativamente al Mappale 1308/3-1491/2 la rinunzia alla servitù di passaggio pedonale accertata con sentenza di usucapione emessa dal Tribunale di Voghera in data 28.12.1994 N° 6792, trascritta a Voghera il 22.09.1998 ai n.ri 4351/5663. Tale servitù riguarda l'area di pertinenza del mappale 1311 e i mappali 1312 e 1313, aree poste sul lato S-E e in fregio alla Via Roma.

➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Edificio adibito ad ufficio**

*Copertura:* a falde con struttura mista, copertura in tegole di laterizio; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni.

*Fondazioni:* non visibili.

*Scala interna:* scala di collegamento con il locale di cui a Lotto 4 a PS1 – gradini rivestiti in ceramica, in normali condizioni.

*Solai:* solai con struttura mista latero cemento o latero acciaio, in normali condizioni.

*Strutture verticali:* murature esterne portanti, in normali condizioni.

### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* porta di ingresso blindata con pannellatura in legno; le finestre sono in alluminio con ante a battente, vetro camera e grate in metallo, in normali condizioni.

*Infissi interni:* porte interne a battente in legno stoppe o con specchiatura a vetri, in buone condizioni.

*Pareti esterne:* pareti intonacate e tinteggiate, in modeste condizioni;

*Pavim. interna:* nei locali pavimenti in ceramica, nel bagno in ceramica, il tutto in discrete condizioni.

*Rivestimenti interni:* nel bagno piastrelle in ceramica sulle pareti, il tutto in discrete condizioni.

*Plafoni e pareti:* intonacati e tinteggiati, in normali condizioni.

*Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio / cartongesso, in normali condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

*Elettrico:* sottotraccia - *tensione di rete:* 230 V – recente e in normale stato, non verificabile se a norma.

Si ipotizza la presenza di un unico contatore a servizio dell'unità e dell'unità costituente il lotto 3. Si dovrà procedere a separazione degli impianti. Nel capitolo di stima si indicherà un costo per tale attività.

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* lavello e vaso, in buone condizioni.

*Termico:* in comune con l'unità Lotto 3 e con radiatori e termoarredi - *alimentazione:* metano - *rete di distribuzione gas:* tubazioni in acciaio - *apparecchi diffusori:* radiatori in ghisa e termoarredi in alluminio; il tutto in normali condizioni.

L'impianto è alimentato da caldaia murale in nicchia posta sotto il piccolo portico in cortile. La caldaia alimenta anche l'impianto dell'unità 4 (risulterebbero presenti due zone). Si dovrà procedere a separazione degli impianti. Nel capitolo di stima si indicherà un costo per tale attività.

## ➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità

Immobiliare di Voghera, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio –

Osservatorio valori immobiliari; Borsino Immobiliare.

### **Stima del valore commerciale**

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

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

### **Superfici di riferimento per il negozio – ufficio e l'abitazione:**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>PIANO TERRA</b>			
Ufficio	13,41	Sud	Modeste
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>			
Deposito	35,95	Nord/Ovest	Modeste
Disimpegno	2,78		Modeste
Bagno	3,82	Est	Modeste

Altezza interna ufficio P.T. h 2,50 m, altezza interna ufficio P.S1° h 2,30 m.

Superficie Lorda complessiva ufficio: **mq 19,00**

Superficie Lorda complessiva accessori: **mq 61,00**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 55,50**

(locali accessori a PS1° al 60%)

### **Valore di mercato:**

	Sup. commerciale lorda	Valore di stima
Negozio – Ufficio	mq 55,50	<b>€ 55.500,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

**€ 8.300,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione,

ristrutturazione ed adeguamenti (separazione impianti): **€ 6.000,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione

urbanistico e/o catastale: **€ 2.000,00**

quota relativa a 1000/1000: **€ 16.300,00**

**Prezzo base d'asta**

Il valore dell'immobile, attuate le decurtazioni, risulta pari ad € 39.200,00

In funzione della quota di 1/2 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 19.600,00 (euro diciannovemilaseicento/00)**.

\*\*\*\*\*

**Immobili in Santa Margherita di Staffora (PV)**

**LOTTO 5**

**Quota di 1/1**

**NB: il presente Lotto 5 dovrà essere venduto assieme al successivo Lotto 6, stante il vincolo pertinenziale (di cui nel seguito) tra i due immobili.**

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Santa Margherita di Staffora (PV) – frazione Casale Staffora. Sono costituiti da un'abitazione a un piano fuori terra (piano strada) più due piani seminterrati (primo sotto strada e secondo sotto strada).

All'immobile è vincolata con vincolo pertinenziale ex L. 22/99 quota di 5822/10.000 dell'immobile di cui al successivo Lotto 6 (Fg. 28 Mp. 239). Il tutto come da Atto di Compravendita Notaio Muzio Emilio n° 87488/24662 di rep. del 27.04.2003, atto trascritto a Voghera il 09.05.2003 ai n.ri 4202/3202 (allegato).

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Margherita di Staffora come segue:

- Foglio 28, Mappale 913, categoria: A/7, classe: 2, consistenza: 9,5 vani, superficie catastale totale: 214 mq, totale escluse aree scoperte: 210 mq, Frazione Casale Staffora, piano: T-S1-S2, rendita: € 588,76.

Intestato a:

- XXXXXXXX nato a Voghera il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze catastali della particella 913 (secondo mappa NCT):

Nord: Mappale 215, Est: Mappali 577, 918, 660, 229 e 639, Sud: Mappali 230, 237 e 914, Ovest: Mappali 239 e 238. (allegate visura, mappa, planimetria).

A XXXXXXXX i beni sono pervenuti tramite Atto di compravendita Notaio Muzio Emilio n° 87488/24662 di rep. del 27.04.2003. In tale atto il Sig.

XXXXXXX dichiarava di essere celibe (allegato).

➤ **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Gli immobili sono costituiti da un'abitazione indipendente a un piano fuori terra (piano strada) più due piani seminterrati (primo sotto strada e secondo sotto strada).

L'accesso carraio e pedonale si pratica da strada (SP 48), attraverso cancelli (allegata planimetria e foto).

➤ **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano abitati dalla Sig.ra YYYYYYY, ex coniuge del Sig. XXXXXX, e dai suoi figli, in virtù di verbale di separazione consensuale del Tribunale di Pavia N° 1100/2019, omologato in data 17.04.2019. Nel suddetto verbale l'immobile oggetto di perizia viene assegnato alla Sig.ra YYYYYYYY quale abitazione con i figli minori (allegato stralcio).

Il verbale di separazione e omologa non risulta trascritto ed è successivo alla sentenza di fallimento (20.12.2018) e quindi, secondo lo scrivente, non sarebbe opponibile.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:**

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 7371/2017 di rep. del 19.12.2017 emesso dal Tribunale di Brescia e iscritto a Voghera il 18.01.2018 ai n.ri 347/27, per complessivi € 16.450,00 (capitale € 8.427,00), a favore di

Cammi Group S.p.A., con sede in Calvisano, e contro Fffffff Cccccc di

XXXXXXXXXs.n.c., con sede in Varzi, e XXXXXXXX nato a Varzi il XXXX.

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 310/2018 di rep. del 04.06.2018 emesso dal Tribunale di Pavia e iscritto a Voghera il 19.07.2018 ai n.ri 5323/599, per complessivi € 19.128,20 (capitale € 11.128,20), a favore di Gullì Francesco nato a Scilla (RC) il 19.05.1977, e contro Fffffff Cccccc di XXXXXXXXs.n.c., con sede in Varzi, e XXXXXXXX nato a Varzi il XXXX.

➤ **PROPRIETA'**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

A XXXXXXXXi beni sono pervenuti tramite Atto di compravendita Notaio Muzio Emilio n° 87488/24662 di rep. del 27.04.2003, trascritto a Voghera il 09.05.2003 ai n.ri 4201/3201 – 4202/3202 – 4203/3203, a carico di XXXXXXXX.

Ai Sigg. XXXXXXXX l'immobile è pervenuto nella allora consistenza di terreno, con Atto Notaio Caridi del 12.12.1983 NN 21072/4106.

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del P.G.T. Comunale e ricadono nella zona "Sistema insediativo – Ambiti prevalentemente residenziali a media densità edilizia – TR2", regolamentata dall'art. 65 dalle Norme Tecniche di Attuazione (allegati stralci).

➤ **PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale si sono reperite le seguenti pratiche

edilizie (allegati stralci):

- Concessione Edilizia N° 9/83 rilasciata a XXXXXXXX in data 10.11.1983, per edificazione abitazione unifamiliare.
- Concessione Edilizia in sanatoria N° 2/2003 rilasciata a XXXXXXXX in data 19.04.2003 per opere in difformità alla CE N° 9/83.

Non risultano presenti agli atti comunicazioni di fine lavori, certificati di collaudo finale delle opere, richieste di agibilità.

#### ➤ **CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di progetto allegate alla CE N° 2/2003 depositate presso l'Ufficio tecnico comunale, si riscontra una sostanziale conformità dell'immobile, salvo minime difformità interne delle posizioni di alcuni divisori, l'uso di alcuni locali in modo difforme rispetto alle indicazioni di progetto, le diverse altezze interne del piano strada (stante un tetto a capriate) e la minor altezza rispetto a progetto del primo piano sottostrada. Tali altezze rispettano comunque il minimo di legge per le comunità montane sopra 1000 m slm (2,55 m).

Le modifiche rilevate sono passibili di un eventuale sanatoria onerosa.

Parimenti si segnala la mancanza di un certificato di agibilità che andrebbe richiesto, presentando tutte le necessarie certificazioni e pagando le relative sanzioni. In sede di valutazione si terrà conto di tali circostanze.

#### ➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Presso l'Agenzia del Territorio si sono reperite le planimetrie. Il confronto con lo stato dei luoghi evidenzia le medesime difformità indicate al punto precedente,

In sede di valutazione verrà indicato un costo minimo per la presentazione di

variazione catastale con procedura DOCFA, finalizzata anche all'ottenimento dell'agibilità.

➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

Si segnala come già indicato, la presenza di vincolo pertinenziale ex L. 22/99 con la quota di 5822/10.000 dell'immobile di cui al successivo Lotto 6 (Fg. 28 Mp. 239).

Il tutto come da Atto di Compravendita Notaio Muzio Emilio n° 87488/24662 di rep. del 27.04.2003, atto trascritto a Voghera il 09.05.2003 ai n.ri 4202/3202.

Si segnala inoltre come nell'atto precedente, Atto Notaio Caridi NN 21072/4106, sul terreno su cui sorge l'immobile veniva costituita servitù attiva di passo carraio e pedonale a favore "della residua proprietà dei venditori" (i Sigg.XXXXXXX). Tale servitù riguarda la strada privata che corre a valle dell'immobile, sul fronte Est.

➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Fabbricato abitativo e Autorimessa**

**Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde con struttura in legno e manto in tegole di laterizio; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni.

*Fondazioni:* non visibili.

- Scala interna:* in C.A. e muratura con gradini parte rivestiti in pietra e parte rivestiti in legno, in normali condizioni.
- Solai:* solai con struttura mista latero cemento, in normali condizioni.
- Strutture verticali:* muratura portante con elementi in C.A. e tamponamenti in laterizio, in normali condizioni.
- Spazi esterni:* in parte a verde e in parte pavimentati, intero lotto recintato, in normali condizioni.

### **Componenti Edilizie**

- Infissi esterni:* le finestre sono in legno con ante a battente e vetro camera, antoni in legno, in normali condizioni.
- Infissi interni:* porta d'ingresso in legno, porte interne in legno tipo noce tanganica, in normali condizioni.
- Pareti esterne:* pareti intonacate e tinteggiate, in normali condizioni.
- Pavim. interna:* in ceramica, in normali condizioni.
- Rivestimenti interni:* piastrelle in ceramica sulle pareti attrezzate della cucina e dei bagni, in normali condizioni.
- Plafoni e pareti:* pareti intonacate e tinteggiate, plafoni in parte intonacati e tinteggiati e in parte con tetto a vista (piano strada), in normali condizioni.
- Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni.
- Balcone:* solai in cemento con parapetti in metallo e legno, pavimenti in pietra, in normali condizioni.
- Cantina e Box:* pavimenti in ceramica, plafoni e pareti intonacati e

tinteggiati, porte in parte in metallo e in parte in legno stoppe, serranda in lamiera zincata e impianto elettrico canalizzato, in normali condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

- Citofonico:* campanello posto di fianco all'ingresso pedonale su strada.
- Elettrico:* sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V - in normale stato, non verificabile se a norma.
- Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* lavello, vaso e piatto doccia per il bagno a piano secondo sotto strada, lavello, vaso e bidet per l'antibagno – bagno a piano strada e lavello, vaso, bidet, piatto doccia e vasca da bagno per il bagno a piano primo sotto strada, il tutto in buone condizioni;
- Termico:* autonomo con radiatori in ghisa e caldaia a basamento al secondo piano sotto strada, con stufa a pellet posta a piano primo sotto strada nel locale C.T. - lavanderia, il tutto in normali condizioni, non verificabile se a norma.

### **➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

#### **Fonti d'informazione**

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Voghera, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari; Borsino Immobiliare.

### Stima del valore commerciale

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

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

### Superfici di riferimento per l'abitazione e l'autorimessa:

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO 2° SOTTO STRADA</b>			
Box	29,13	Nord	Normali
Cantina A	2,86	Est	Normali
Cantina B	7,49	Est	Normali
C.T. – Lavanderia	9,77	Sud	Normali
W.C.	2,22		Normali
Disimpegno	7,10		Normali
Ripostiglio	1,08	Est	Normali
Porticato	8,10		Normali
<b>PIANO 1° SOTTO STRADA</b>			
Camera A	16,17	Nord - Est	Normali
Camera B	12,36	Sud - Est	Normali
Camera C	12,66	Sud	Normali
Bagno	7,29	Est	Normali
Disimpegno	14,37		Normali

Ripostiglio A	2,95		Normali
Ripostiglio B	6,16		Normali
Ripostiglio C	17,99		Normali
Sgombero	9,65	Nord	Normali
Balcone A	9,74		Normali
Balcone B	3,00		Normali
Balcone C	9,88		Normali
<b>PIANO STRADA</b>			
Soggiorno	31,43	Sud – Est - Ovest	Normali
Disimpegno	5,39		Normali
Anti – bagno	1,93		Normali
Bagno	2,25	Est	Normali
Cucina	16,65	Nord - Ovest	Normali
Balcone	2,40		Normali

Altezza interna piano secondo sotto strada h 2,60 m, altezza interna piano primo sotto strada h 2,55 m altezza interna media piano strada h 2,80 m.

Superficie Lorda complessiva abitazione Piano strada e Piano 1° sotto strada:

**mq 192,89**

Superficie Lorda complessiva accessori a P 1 e 2 sotto str.:

**mq 116,19**

Superficie Commerciale complessiva:

**mq 218,00**

(accessori al 50%, porticato e balconi al 25%)

**Valore di mercato:**

	Sup. commerciale lorda	Valore di stima
Abitazione	mq 218	<b>€ 130.000,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

**€ 19.500,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

**€ 0**

Decurt. per lo stato di possesso (immobile occupato) 10%:

**€ 13.000,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

**€ 0**

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione

urbanistico e/o catastale:

**€ 5.000,00**

quota relativa a 1000/1000:

**€ 37.500,00**

**Prezzo base d'asta**

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 92.500,00 (euro novantaduemilacinquecento/00)**.

\*\*\*\*\*

***LOTTO 6***

**Quota di 58,22/100**

**NB: il presente Lotto 5 dovrà essere venduto assieme al precedente Lotto 5, stante il vincolo pertinenziale (di cui nel seguito) tra i due immobili.**

**➤ IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Santa margherita di Staffora (PV)

– frazione Casale Staffora. Sono costituiti da un' autorimessa posta a piano terra.

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Margherita di Staffora come segue:

- Foglio 28, Mappale 239, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 109 mq, superficie catastale: 159 mq, Frazione Casale Staffora, piano: T, rendita: € 168,88.

Intestato a:

- XXXXXXXX nato a Santa Margherita di Staffora il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, Proprietà per 2089/10000 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX;
- XXXXXXXX nato a Voghera il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, Proprietà per 5822/10000;
- XXXXXXXX nata a Garlasco il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, Proprietà per 2089/10000 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX.

Coerenze catastali della particella 239 (secondo mappa NCT):

Nord: Mappale 213, Est: Mappali 238, 913 e 914, Sud: Mappali 245, 242, 241 e 926, Ovest: Mappali 249 e 245. (allegate visura, mappa, planimetria)

A XXXXXXXXi terreni sui quali insiste il box sono pervenuti tramite il seguente atto di compravendita: Atto Notaio Muzio Emilio n° 81984 di rep. del 16.11.1998, a carico di XXXXXXXX (all'epoca Mappali 239, 243 e 244).

Con successivo Atto Notaio Muzio Emilio n° 87488/24662 di rep. del 27.04.2003, il Sig. XXXXXXXX vendeva (Primo Luogo) ai genitori Sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXXi suddetti terreni. Nel medesimo atto (Secondo Luogo) i Sigg.

XXXXXXXX e XXXXXXXX istituivano vincolo pertinenziale ex L. Regione Lombardia N 22/99 tra le unità immobiliari di loro proprietà Mappali 611 e 913 e la costruenda autorimessa sui mappali 239, 243 e 244. Quale Terzo Luogo dell'atto i Sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXX vendevano al Sig. XXXXXXXX l'immobile Mappale 913 (la villetta del Lotto 5), comprendendo nella vendita la quota di 58,22% del parcheggio pertinenziale in costruzione sui Mappali 239, 243 e 244.

Nell'atto il Sig. XXXXXXXX dichiarava di essere celibe (allegato).

L'immobile, per la quota di 5822/10000, è vincolato con vincolo pertinenziale ex L.R. 22/99 all'immobile di cui al precedente Lotto 5 (Fg. 28 Mp. 913). Il tutto come da Atto di Compravendita Notaio Muzio citato. Con riferimento al vincolo, l'atto è stato trascritto a Voghera il 09.05.2003 ai n.ri 4202/3202 (allegato).

➤ **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Gli immobili sono costituiti da un'autorimessa posta a piano terra con terreno circostante. L'accesso si pratica dalla SP 48, tramite stradetta privata (allegata planimetria e foto).

➤ **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano utilizzati dai proprietari ed in particolare dal Sig. XXXXXXXX come ricovero attrezzi e automezzi.

Da ricerche presso l'AdE Ufficio di Voghera non sono emersi contratti di locazione o di altro genere (allegati).

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:**

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 7371/2017 di rep. del 19.12.2017 emesso dal Tribunale di Brescia e iscritto a Voghera il 18.01.2018 ai n.ri 347/27, per complessivi € 16.450,00 (capitale € 8.427,00), a favore di Cammi Group S.p.A., con sede in Calvisano, e contro Fffffff Cccccc di XXXXXXXXs.n.c., con sede in Varzi, e XXXXXXXX nato a Varzi il XXXX.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 310/2018 di rep. del 04.06.2018 emesso dal Tribunale di Pavia e iscritto a Voghera il 19.07.2018 ai n.ri 5323/599, per complessivi € 19.128,20 (capitale € 11.128,20), a favore di Gullì Francesco nato a Scilla (RC) il 19.05.1977, e contro Fffffff Cccccc di XXXXXXXXs.n.c., con sede in Varzi, e XXXXXXXX nato a Varzi il XXXX.

➤ **PROPRIETA'**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

I terreni sui quali insiste il box sono pervenuti al Sig. XXXXXXXX tramite i seguenti atti di compravendita:

- Atto Notaio Muzio Emilio n° 81984 di rep. del 16.11.1998, atto trascritto a Voghera il 01.12.1998: ai n.ri 7259/5497, per il Mappale 239, contro di Gabbiuzzi Giuseppe nato a Santa Margherita di Staffora il 17.04.1938; ai n.ri 7260/5498, per il Mappale 243, contro XXXXXXXX; ai n.ri 7261/5499, per il Mappale 244 contro XXXXXXXX.
- Con successivo Atto Notaio Muzio Emilio n° 87488/24662 di rep. del 27.04.2003, il Sig. XXXXXXXX vendeva (Primo Luogo) ai genitori Sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXX i suddetti terreni. Nel medesimo atto (Secondo

Luogo) i Sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXX istituivano vincolo pertinenziale ex L Regione Lombardia N 22/99 tra le unità immobiliari di loro proprietà Mappali 611 e 913 e la costruenda autorimessa sui mappali 239, 243 e 244. Quale Terzo Luogo dell'atto i Sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXX vendevano al Sig. XXXXXXXX l'immobile Mappale 913 (la villetta del Lotto 5), comprendendo nella vendita la quota di 58,22% del parcheggio pertinenziale in costruzione sui Mappali 239, 243 e 244.

I beni sono pervenuti ai Sigg. XXXXXXXX per titoli ultraventennali.

#### ➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del P.G.T. Comunale e ricadono nella zona “Sistema insediativo – Ambiti prevalentemente residenziali a media densità edilizia – TR2”, regolamentata dall'art. 65 dalle Norme Tecniche di Attuazione (allegato stralcio).

#### ➤ **PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale si sono reperite le seguenti pratiche edilizie (allegati stralci):

- Concessione Edilizia N° 13/2000 rilasciata a XXXXXXXX in data 09.04.2001, per “realizzazione di parcheggio interrato”.

Allegati alla concessione vi sono i pareri della commissione paesaggio e della Provincia di Pavia, vista l'edificazione in fregio alla SP 48.

La commissione paesaggio esprima parere favorevole a patto che l'autorimessa sia completamente all'interno del profilo naturale del terreno esistente. La provincia segnala che in caso di futuro allargamento della sede stradale, la parte cessionaria

dovrà farsi carico della costruzione di opere di contenimento del terreno.

Non risultano presenti agli atti comunicazioni di fine lavori, certificati di collaudo finale delle opere, richieste di agibilità.

➤ **CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di progetto allegate alla C.E. N° 13/2000 depositate presso l'Ufficio tecnico comunale, si riscontrano corpose difformità.

In primo luogo il fabbricato è leggermente più ampio, circa 15 mq in più, la sagoma non è poi pari a quella di progetto, poiché il fronte Est risulta più in avanti, tanto che sul fronte Sud ove erano previsti due accessi carrai, ne è presente uno solo. Pure difforme dal progetto l'altezza interna. L'autorimessa doveva poi essere "interrata" ossia il solaio doveva essere ricoperto di terreno con modellamento del profilo della collina. Ciò non è nei fatti, perchè il solaio di copertura è scoperto. Si può ipotizzare che ciò sia dipeso dalla tipologia di terreno rinvenuta in fase di scavo con problematiche di mantenimento del pendio. L'immobile risulta poi collocato più a Nord sul terreno, rispetto alla posizione di progetto. In ultimo, sul lato Sud è presente un piccolo ricovero attrezzi non indicato in progetto.

Si renderà pertanto necessario procedere a demolizione del ricovero abusivo e, stante la corposità delle difformità rilevate, si può solo ipotizzare la richiesta di permesso di costruire a sanatoria (si tenga conto che l'immobile è in comproprietà e vincolato a due abitazioni, quale autorimessa pertinenziale). In caso di mancato ottenimento l'impossibilità di regolarizzazione porterebbe alla necessità di restituzione in pristino che, vista la tipologia di immobile, avrebbe un costo superiore al valore stesso del bene. Stanti le suddette problematiche, in fase di stima

si inserirà una forte riduzione del valore.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

L'immobile, per quanto visionato, risulta conforme alla planimetria catastale.

➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

Si segnala come già indicato, la presenza di vincolo pertinenziale ex L. 22/99 con l'immobile di cui al precedente Lotto 5 (Fg. 28 Mp. 913). Il tutto come da Atto di Compravendita Notaio Muzio Emilio n° 87488/24662 di rep. del 27.04.2003, atto è trascritto a Voghera il 09.05.2003 ai n.ri 4202/3202.

➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Autorimessa**

**Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* piana, con struttura mista latero cementizia e copertura in manto impermeabile, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni.

*Fondazioni:* non visibili.

*Solai:* solai con struttura mista latero cemento, in normali condizioni.

*Strutture verticali:* muratura e travi in C.A., in normali condizioni.

*Spazi esterni:* parte pavimentata in asfalto, parte a verde. Il lotto è parzialmente recintato, il tutto in modeste condizioni.

### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* portoni d'ingresso in acciaio zincato e pannelli coibentati, in normali condizioni.

*Pareti esterne:* pareti in C.A. parzialmente rivestite con elementi a motivo (tipo pietra), in modeste condizioni.

*Pavim. interna:* in battuto di cls, in normali condizioni.

*Plafoni e pareti:* pareti e plafoni non intonacati e non tinteggiati, in modeste condizioni.

*Tramezzature interne:* non presenti.

### **Caratteristiche Impianti**

*Elettrico:* a vista - *tensione di rete:* 220 V - in modesto stato, non verificabile se a norma,

*Idrico:* non presente.

*Termico:* non presente.

### **➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

#### **Fonti d'informazione**

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Voghera, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari; Borsino Immobiliare.

#### **Stima del valore commerciale**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto

del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

**Superfici di riferimento per l'abitazione e l'autorimessa:**

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO TERRA</b>			
Autorimessa	106,75		Modeste

Altezza interna media piano terra h 3,40 m.

Superficie Lorda complessiva autorimessa: **mq 116,60**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 116,60**

**Valore di mercato:**

	Sup. commerciale lorda	Valore di stima
Autorimessa	mq 116,00	<b>€ 23.500,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

**€ 3.500,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

**€ 8.000,00**

(si consideri anche la riduzione del 15%)

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione

urbanistico e/o catastale: € 2.000,00

quota relativa a 1000/1000: € 13.500,00

**Prezzo base d'asta**

Il valore dell'immobile, attuate le decurtazioni, risulta pari ad € 10.000,00

In funzione della quota di 58,22/100 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € 5.822,00 (euro cinquemilaottocentoventidue/00).

\*\*\*\*\*

**LOTTO 7**

**Quota di 1/1**

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Santa Margherita di Staffora (PV) – frazione Casale Staffora. Sono costituiti da un'abitazione indipendente in fase di ristrutturazione a due piani fuori terra.

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Margherita di Staffora come segue:

- Foglio 28, Mappale 925, categoria: A/4, classe: 1, consistenza: 5 vani, superficie catastale totale: 122 mq, totale escluse aree scoperte: 121 mq, Frazione Casale Staffora, piano: T-1, rendita: € 131,70.

Intestato a:

- XXXXXXXX nato a Varzi il XXXX, C.F.: XXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze catastali della particella 925 (secondo mappa NCT):

Nord: Mappali 609 e 613, Est: viabilità pubblica, Sud: Mappale 933, Ovest:

Mappali 976 e 609. (allegate visure, mappa, planimetrie)

A XXXXXXXX i beni sono pervenuti tramite Atto di compravendita Notaio Caridi Paolo n° 161835/17022 di rep. del 23.07.2009. In tale atto il Sig. XXXXXXXX dichiarava di essere celibe (allegato).

➤ **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Gli immobili sono costituiti da un'abitazione indipendente in fase di ristrutturazione a due piani fuori terra. L'accesso si pratica direttamente dalla viabilità pubblica (allegate planimetrie e foto).

➤ **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano in fase di ristrutturazione, ma in totale stato di abbandono.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:**

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 7371/2017 di rep. del 19.12.2017 emesso dal Tribunale di Brescia e iscritto a Voghera il 18.01.2018 ai n.ri 347/27, per complessivi € 16.450,00 (capitale € 8.427,00), a favore di Cammi Group S.p.A., con sede in Calvisano, e contro Fffffff Cccccc di XXXXXXXXs.n.c., con sede in Varzi, e XXXXXXXX nato a Varzi il XXXX.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 310/2018 di rep. del 04.06.2018 emesso dal Tribunale di Pavia e iscritto a Voghera il 19.07.2018 ai

n.ri 5323/599, per complessivi € 19.128,20 (capitale € 11.128,20), a favore di Gullì Francesco nato a Scilla (RC) il 19.05.1977, e contro Fffffff Cccccc di XXXXXXXXs.n.c., con sede in Varzi, e XXXXXXXX nato a Varzi il XXXX.

➤ **PROPRIETA'**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

A XXXXXXXX i beni sono pervenuti tramite Atto di compravendita Notaio Caridi Paolo n° 161835/17022 di rep. del 23.07.2009, trascritto a Voghera il 05.08.2009 ai n.ri 6124/4381, a carico di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Santa Margherita di Staffora il XXXXXXXX.

Alla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX i beni sono pervenuti per usucapione, sentenza del Pretore di Voghera N° 592/76 del 29.10.1976, trascritta a Voghera il 11.11.1976 ai n.ri 4803/5588.

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del P.G.T. Comunale e ricadono nella zona "Sistema insediativo – Nuclei di antica formazione", regolamentata dall'art. 61 dalle Norme Tecniche di Attuazione (allegato stralcio).

➤ **PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

Nell'atto di Compravendita si indica la costruzione ante 01.09.1967 e dall'aspetto dei beni è ipotizzabile che la stessa risalga o agli inizi del 1900 o al secolo precedente.

➤ **CONFORMITA' EDILIZIA**

I beni risultano essere stati oggetto, in tempi recenti, non è determinabile se prima o dopo l'acquisto, di interventi edili di manutenzione e ristrutturazione con rifacimento del tetto, rifacimenti parziali delle solette, costruzione di tavolati ed altre opere. L'attività, per quanti si è appreso è stata posta in essere senza alcun titolo autorizzativo, ma non risulta aver modificato l'impianto planimetrico dell'edificio, che è confinato tra la strada ed altre proprietà, salvo la realizzazione di un sottotetto, non presente nella planimetria catastale.

Stanti le condizioni dell'immobile, si procederà alla sua valutazione nello stato come visionato, essendo evidente che, ai fini di un utilizzo, si rendano necessari corposi interventi di ristrutturazione, **comprensivi di verifiche antisismiche, acustiche, energetiche** (in base alle nuove normative vigenti). In seno a detti interventi andrà verificata la regolarità di quanto già eseguito, procedendo o alla sanatoria se percorribile, ovvero alle restituzione in pristino di quanto non sanabile.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Stanti i lavori precedentemente descritti, non vi è conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Dovendosi procedere ad un intervento di ristrutturazione, in tale sede si dovrà procedere anche a denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA.

➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

## ➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Edificio**

#### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde con struttura lignea e copertura in tegole di laterizio; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni.

*Fondazioni:* non visibili.

*Scale interne:* in mattoni prive di rivestimento, in modeste condizioni.

*Solai:* solai con struttura mista latero cemento, latero acciaio o legno, in modeste condizioni.

*Strutture verticali:* muratura portante in mattoni con alcuni elementi in C.A. tamponamenti in laterizio, in normali condizioni.

#### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* in massima parte non presenti, sono stati posati solamente i falsi telai con pellicola cellophane, serramenti (di recupero) solo per i locali androne, legnaia, cantina B e locale B, in modeste condizioni.

*Infissi interni:* porte interne non presenti, sono stati posati solamente i falsi telai.

*Pareti esterne:* parte in pietra a vista, parte intonacata in normali condizioni.

*Pavim. interna:* in battuto di cls o legno.

*Rivestimenti interni:* non presenti.

*Plafoni e pareti:* pareti in muratura o con intonaco di vecchia realizzazione, plafoni non intonacati in modeste condizioni.

*Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* non presente.

*Elettrico:* non presente.

*Idrico:* non presente.

*Termico:* non presente.

### **➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

#### **Fonti d'informazione**

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Voghera, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari; Borsino Immobiliare.

#### **Stima del valore commerciale**

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

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

**NB: la valutazione, come già indicato ai punti precedenti, tiene conto del fatto che l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi privi di autorizzazione e**

pertanto sarà necessariamente soggetto a successive regolarizzazioni onerose ovvero a possibili ripristini. Stante lo stato complessivo del bene, necessitante di una corposa ristrutturazione (con i dovuti adeguamenti alle attuali normative) ai fini di un uso abitativo, non si sono formulate stime ipotizzandone la regolarità e quindi detraendo i costi per le attività di regolarizzazione (interventi, oneri, sanzioni, costi tecnici, ...) ma si è considerato un valore minimo di mercato. Si segnala che nel 2009 il bene è stato acquistato per € 7.000.00.

**Superfici di riferimento per l'edificio:**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>PIANO TERRA</b>			
Legnaia	13,40	Est	Modeste
Androne	18,01	Est	Modeste
Cantina A	22,80	Est	Modeste
Cantina B	12,55	Est	Modeste
<b>PIANO PRIMO</b>			
Locale A	13,40	Est	Modeste
Locale B	7,80	Est	Modeste
Balcone	3,97	Est	Modeste
Disimpegno	4,83		Modeste
Locale C	5,96	Ovest	Modeste
Locale D	29,04	Est – Ovest	Modeste
Locale E	10,84	Est	Modeste

Vano scala	2,16	Ovest	Modeste
<b>PIANO SECONDO</b>			
Locale F	9,26	Est	Modeste
Locale G	2,38		Modeste

Altezza interna piano terra: h 2,00/2,25 m, altezza interna piano primo: h 2,65 m.

Superficie Lorda complessiva piano terra: **mq 104,37**

Superficie Lorda complessiva piano primo: **mq 100,40**

Superficie Lorda complessiva piano secondo: **mq 19,23**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 153,00**

(piano terra al 50% e balcone al 25%, piano secondo non conteggiato)

**Valore di mercato:**

	Sup. commerciale lorda	Valore di stima
Edificio	mq 153,00	<b>€ 12.000,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

**€ 2.000,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione,

ristrutturazione ed adeguamenti: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione

urbanistico e/o catastale: **€ 0**

quota relativa a 1000/1000:

**€ 2.000,00**

**Prezzo base d'asta**

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 10.000,00 (euro diecimila/00)**.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 8**

**Quota di 1/1**

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Santa Margherita di Staffora (PV) – frazione Cella di Bobbio e sono costituiti da piccoli appezzamenti di terreni in massima parte incolti.

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Gli immobili sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Santa Margherita di Staffora – frazione Cella di Bobbio come segue (allegate visure e mappe):

- Foglio 26, Mappale 109, qualità: Prato, classe: 4, superficie: 1482 mq, R.D. € 1,15, R.A. € 1,91;
- Foglio 27, Mappale 92, qualità: Seminativo, classe: 5, superficie: 108 mq, R.D. € 0,06, R.A. € 0,14;
- Foglio 29, Mappale 19, AA qualità: Prato, classe: 4, superficie: 598 mq, R.D. € 0,46, R.A. € 0,77 – BB qualità: Pascolo, classe: U, superficie: 1100 mq, R.D. € 0,28, R.A. € 0,17;
- Foglio 30, Mappale 167, qualità: Incolt. Prod., classe: U, superficie: 118 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;

- Foglio 30, Mappale 168, qualità: Seminativo, classe: 5, superficie: 575 mq, R.D. € 0,30, R.A. € 0,74;
- Foglio 31, Mappale 126, qualità: Seminativo, classe: 5, superficie: 678 mq, R.D. € 0,35, R.A. € 0,88;
- Foglio 32, Mappale 139, qualità: Prato, classe: 4, superficie: 1747 mq, R.D. € 1,35, R.A. € 2,26;
- Foglio 32, Mappale 205, qualità: Prato, classe: 4, superficie: 2353 mq, R.D. € 1,82, R.A. € 3,04;
- Foglio 33, Mappale 9, qualità: Seminativo, classe: 5, superficie: 573 mq, R.D. € 0,30, R.A. € 0,74;
- Foglio 33, Mappale 136, qualità: Prato, classe: 4, superficie: 3403 mq, R.D. € 2,64, R.A. € 4,39.

Intestati a:

- XXXXXXXXX nato a Varzi il XXXX, C.F.: XXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze catastali della particella 109 (secondo mappa NCT):

Nord: mappali 103 e 111, Est: mappali 111 e 110, Sud: altro foglio, Ovest: mappale 108.

Coerenze catastali della particella 92 (secondo mappa NCT):

Nord: mappale 141, Est: mappale 141, Sud: mappale 78, Ovest: mappale 78.

Coerenze catastali della particella 19 (secondo mappa NCT):

Nord: altro foglio, Est: mappale 21, Sud: mappale 20, Ovest: mappale 18.

Coerenze catastali della particella 167 (secondo mappa NCT):

Nord: mappali 172, 170 e 168, Est: mappale 166, Sud: strada vicinale, Ovest:

mappale 171.

Coerenze catastali della particella 168 (secondo mappa NCT):

Nord: mappale 169, Est: mappale 166, Sud: mappale 167, Ovest: mappale 170.

Coerenze catastali della particella 126 (secondo mappa NCT):

Nord: mappale 120, Est: mappale 125, Sud: altro foglio, Ovest: mappale 127.

Coerenze catastali della particella 139 (secondo mappa NCT):

Nord: mappale 138, Est: mappale 288, Sud: mappali 290 e 140, Ovest: mappale 290.

Coerenze catastali della particella 205 (secondo mappa NCT):

Nord: mappale 291, Est: mappale 291, Sud: mappale 207, Ovest: mappale 206.

Coerenze catastali della particella 9 (secondo mappa NCT):

Nord, Est, Sud, Ovest: mappale 10.

Coerenze catastali della particella 136 (secondo mappa NCT):

Nord: mappali 126 e 127, Est: mappale 137, Sud: altro foglio, Ovest: mappale 135.

A XXXXXXXXX i beni sono pervenuti tramite Atto di compravendita Notaio Caridi Paolo n° 161835/17022 di rep. del 23.07.2009, trascritto a Voghera il 05.08.2009 ai n.ri 6124/4381. In tale atto il Sig. XXXXXXXXX dichiarava di essere celibe (allegato).

#### ➤ **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Gli immobili sono costituiti da piccoli appezzamenti collinari nella parte sud del comune di Santa Margherita di Staffora.

Lo scrivente, vista la natura dei beni e la loro ubicazione ne ha rilevato le caratteristiche sovrapponendo le mappe catastali alle aerofoto 2021 disponibili in

rete.

Fatta esclusione dei terreni Fg 31 Mp 126 (678 mq) e Fg 32 Mp 139 (1747 mq), dalle aerofoto i terreni risultano tutti a bosco. I due mappali precedentemente citati risultano coltivati, verosimilmente a prato.

Si allegano aerofoto 2015 prodotte dal Geoportale Lombardia con sovrapposizione della particella catastale (allegati).

#### ➤ **STATO DI POSSESSO**

Lo scrivente ha espressamente richiesto all'Agenzia delle entrate l'esistenza di eventuali contratti sui terreni.

L'AdE Ufficio di Voghera ha segnalato (allegato) l'esistenza di una denuncia cumulativa di affitto agrario registrata in data 21.10.2009 al n° 3149 serie 3, ove il Sig. XXXXXXXX, assieme ad altri 101 soggetti figura come dante causa. L'unico avente causa è il Sig. DDDDDDD, titolare di azienda che si occupa di coltivazione di piante da foraggio e di altre colture non permanenti. Il valore dichiarato è di € 1.565,00. Nell'interrogazione trasmessa allo scrivente non risultano indicazioni catastali, poiché l'atto è cartaceo e depositato presso l'archivio di Via Corelli in Milano.

Lo scrivente ritiene che, verosimilmente, il contratto riguardi i soli mappali che risulterebbero coltivati.

**NB: Si formula espressa riserva sulla presenza di materiali inquinanti od altro (sia sopra il suolo sia nel sottosuolo) necessitante di smaltimento specifico o di bonifica, non essendo visibile dalle aerofoto.**

#### ➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegato):

**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:**

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 7371/2017 di rep. del 19.12.2017 emesso dal Tribunale di Brescia e iscritto a Voghera il 18.01.2018 ai n.ri 347/27, per complessivi € 16.450,00 (capitale € 8.427,00), a favore di Cammi Group S.p.A., con sede in Calvisano, e contro Fffffff Cccccc di XXXXXXXXs.n.c., con sede in Varzi, e XXXXXXXX nato a Varzi il XXXX.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 310/2018 di rep. del 04.06.2018 emesso dal Tribunale di Pavia e iscritto a Voghera il 19.07.2018 ai n.ri 5323/599, per complessivi € 19.128,20 (capitale € 11.128,20), a favore di Gullì Francesco nato a Scilla (RC) il 19.05.1977, e contro Fffffff Cccccc di XXXXXXXXs.n.c., con sede in Varzi, e XXXXXXXX nato a Varzi il XXXX.

➤ **PROPRIETA'**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegato):

A XXXXXXXX i beni sono pervenuti tramite Atto di compravendita Notaio Caridi Paolo n° 161835/17022 di rep. del 23.07.2009, trascritto a Voghera il 05.08.2009 ai n.ri 6124/4381, a carico di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Santa Margherita di Staffora il XXXXXXXX.

Alla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX i beni sono pervenuti per usucapione, sentenza del Pretore di Voghera N° 592/76 del 29.10.1976, trascritta a Voghera il 11.11.1976 ai n.ri 4803/5588.

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica n° prot. 260 del 04.02.2021 rilasciato dal Comune di Santa Margherita di Staffora (allegato), i terreni di cui al presente lotto sono così destinati:

- Fg. 26 mp. 109: Aree di elevato contenuto naturalistico – art. 56; Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale – art. 72; Ambiti di particolare interesse naturalistico – art. 73; D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lett. c) e d) “Bellezze d’insieme” – D.M. 13.11.68; D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lett. d) “Territori Alpini e Appenninici”; D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lett. g) “Foreste e Boschi”; Vincolo idrogeologico; Aree di elevato contenuto naturalistico – art. 34 NTA del PTCP.
- Fg. 27 mp. 92: Aree di elevato contenuto naturalistico – art. 56; Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale – art. 72; Ambiti di particolare interesse naturalistico – art. 73; Zone di rispetto delle captazioni d’acqua per uso idropotabile – art. 79; Aree soggette a forti limitazioni per ragioni di natura geologica, idrogeologica e sismica – art. 80; D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lett. c) e d) “Bellezze d’insieme” – D.M. 13.11.68; D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lett. c) “Fiumi Torrenti e Corsi d’acqua e relative sponde per una fascia di 150 m”; D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lett. g) “Foreste e Boschi”; Vincolo idrogeologico; Aree di elevato contenuto naturalistico – art. 34 NTA del PTCP.
- Fg. 29 mp. 19: Aree di elevato contenuto naturalistico – art. 56; Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale – art. 72; Ambiti di particolare interesse naturalistico – art. 73; D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lett. c) e d) “Bellezze d’insieme” – D.M. 13.11.68; D.Lgs. 42/2004 art. 142,

- comma 1, lett. d) “Territori Alpini e Appenninici”; D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lett. g) “Foreste e Boschi”; Vincolo idrogeologico; Aree di elevato contenuto naturalistico – art. 34 NTA del PTCP.
- Fg. 30 mp. 167: Aree di elevato contenuto naturalistico – art. 56; Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale – art. 72; Ambiti di particolare interesse naturalistico – art. 73; Aree soggette a forti limitazioni per ragioni di natura geologica, idrogeologica e sismica – art. 80; D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lett. c) e d) “Bellezze d’insieme” – D.M. 13.11.68; Aree di elevato contenuto naturalistico – art. 34 NTA del PTCP.
  - Fg. 30 mp. 168: Zone di rispetto stradale – art. 57.2; Aree di elevato contenuto naturalistico – art. 56; Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale – art. 72; Ambiti di particolare interesse naturalistico – art. 73; Aree soggette a forti limitazioni per ragioni di natura geologica, idrogeologica e sismica – art. 80; D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lett. c) e d) “Bellezze d’insieme” – D.M. 13.11.68; Aree di elevato contenuto naturalistico – art. 34 NTA del PTCP.
  - Fg. 31 mp. 126: Zone di rispetto stradale – art. 57.2; Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale – art. 72; Ambiti di particolare interesse naturalistico – art. 73; Aree soggette a forti limitazioni per ragioni di natura geologica, idrogeologica e sismica – art. 80; D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lett. c) e d) “Bellezze d’insieme” – D.M. 13.11.68; D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lett. c) “Fiumi Torrenti e Corsi d’acqua e relative sponde per una fascia di 150 m”; D.Lgs. 42/2004 art. 142,

- comma 1, lett. g) “Foreste e Boschi”; Vincolo idrogeologico.
- Fg. 32 mp. 139: Aree di elevato contenuto naturalistico – art. 56; Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale – art. 72; Ambiti di particolare interesse naturalistico – art. 73; D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lett. c) e d) “Bellezze d’insieme” – D.M. 13.11.68; D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lett. d) “Territori Alpini e Appenninici”; D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lett. g) “Foreste e Boschi”; Vincolo idrogeologico; Aree di elevato contenuto naturalistico – art. 34 NTA del PTCP.
  - Fg. 32 mp. 205: Aree di elevato contenuto naturalistico – art. 56; Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale – art. 72; Ambiti di particolare interesse naturalistico – art. 73; Zone di rispetto delle captazioni d’acqua per uso idropotabile – art. 79; D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lett. c) e d) “Bellezze d’insieme” – D.M. 13.11.68; D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lett. d) “Territori Alpini e Appenninici”; D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lett. g) “Foreste e Boschi”; Vincolo idrogeologico; Aree di elevato contenuto naturalistico – art. 34 NTA del PTCP.
  - Fg. 33 mp. 9: Aree di elevato contenuto naturalistico – art. 56; Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale – art. 72; Ambiti di particolare interesse naturalistico – art. 73; Zone di rispetto delle captazioni d’acqua per uso idropotabile – art. 79; D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lett. c) e d) “Bellezze d’insieme” – D.M. 13.11.68; D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lett. d) “Territori Alpini e Appenninici”; D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lett. g) “Foreste e Boschi”; Vincolo idrogeologico; Aree di elevato contenuto naturalistico – art. 34 NTA del PTCP.

- Fig. 33 mp. 136: Aree di elevato contenuto naturalistico – art. 56; Aree destinate alla viabilità – art. 57; Zone di rispetto stradale – art. 57.2; Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale – art. 72; Ambiti di particolare interesse naturalistico – art. 73; D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lett. c) e d) “Bellezze d’insieme” – D.M. 13.11.68; D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lett. d) “Territori Alpini e Appenninici”; D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lett. g) “Foreste e Boschi”; Vincolo idrogeologico; Aree di elevato contenuto naturalistico – art. 34 NTA del PTCP.

➤ **PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente., Trattasi di terreni non edificati.

➤ **CONFORMITA' EDILIZIA**

Trattasi di terreni non edificati.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Trattasi di terreni.

➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

## ➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Voghera, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari; Borsino Immobiliare. Quale principale riferimento si è quindi assunto il Valore Agricolo Medio fornito dalla Commissione Provinciale per l'Annualità 2018 (ultimo disponibile), per la regione agraria Alta Staffora.

I valori di riferimento sono (1 ha = 10.000 mq):

- Incolto produttivo €/ha 3.500,00
- Pascolo €/ha 3.300,00
- Prato €/ha 5.600,00
- Seminativo €/ha 7.800,00

### Stima del valore commerciale

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

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

### **Superfici di riferimento per i terreni:**

<b>Identificativo catastale</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Mappale 109	1482,00		Bosco
Mappale 92	108,00		Bosco
Mappale 19	1698,00		Bosco

Mappale 167	118,00		Bosco
Mappale 168	575,00		Bosco
Mappale 126	678,00		Prato
Mappale 139	1747,00		Bosco
Mappale 205	2353,00		Prato
Mappale 9	573,00		Bosco
Mappale 136	3403,00		Bosco

Superficie Lorda complessiva terreni: **mq 12.735,00**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 12.735,00**

**Valore di mercato:**

<b>Id. catastale</b>	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Qualità</b>	<b>Valore (€)</b>
Fg 26 Mappale 109	1482,00	Prato	829,92
Fg 27 Mappale 92	108,00	Seminativo	84,24
Fg 29 Mappale 19	598	Prato	334,88
	1100	Pascolo	363,00
Fg. 30 Mappale 167	118,00	Incolto Prod.	41,30
Fg. 30 Mappale 168	575,00	Seminativo	448,50
Fg. 31 Mappale 126	678,00	Seminativo	528,84
Fg. 32 Mappale 139	1747,00	Prato	978,32
Fg. 32 Mappale 205	2353,00	Prato	1.317,68
Fg. 33 Mappale 9	573,00	Seminativo	680,94
Fg. 33 Mappale 136	3403,00	Prato	1.905,68

Totale			€ 7.513,30
<b>Totale arrotondato</b>			<b>€ 7.500,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

**€ 1.125,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

**€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso (affittati in parte) 10%:

**€ 750,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

**€ 0**

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione

urbanistico e/o catastale:

**€ 0**

quota relativa a 1000/1000:

**€ 1.875,00**

**Prezzo base d'asta**

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 5.625,00 (euro cinquemilaseicentoventicinque/00)**.

\*\*\*\*\*

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

Vigevano, lì 12.03.2020

il C.T.U.

(dott. ing. Asta Giuseppe)

**Allegati:**

Allegati comuni:

- Visura Ipotecaria .....

- Visura Ipotecaria .....
- Visura Ipotecaria .....
- Visure Ipotecarie soggetti danti causa,
- Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare Varzi e Santa Margherita di Staffora,
- Interrogazione AdE Ufficio di Voghera,
- Stralcio quotazioni Commissione Provinciale Agraria,

Lotto 1:

- Planimetria,
- Fotografie,
- Visura,
- Estratto mappa NCT,
- Elaborato planimetrico,
- Planimetrie catastali,
- Titolo di provenienza,
- Stralci pratiche edilizie,
- Stralcio PGT e NA,

Lotto 2:

- Planimetria,
- Fotografie,
- Visura,
- Estratto mappa NCT,
- Planimetria catastale,
- Titolo di provenienza,
- Stralci pratiche edilizie,
- Stralcio PGT e NA,

Lotto 3:

- Planimetria,
- Fotografie,
- Visura,
- Estratto mappa NCT,
- Planimetria catastale,
- Titolo di provenienza,
- Stralci pratiche edilizie,
- Stralcio PGT e NA,

Lotto 4:

- Planimetria,
- Fotografie,
- Visura,
- Estratto mappa NCT,
- Planimetria catastale,
- Titolo di provenienza,
- Stralci pratiche edilizie (vedasi Lotto 3),

- Stralcio PGT e NA,

Lotto 5:

- Planimetria,
- Fotografie,
- Visura,
- Estratto mappa NCT,
- Planimetria catastale,
- Titolo di provenienza,
- Verbale di separazione e omologa,
- Stralci pratiche edilizie,
- Stralcio PGT e NA,

Lotto 6:

- Planimetria,
- Fotografie,
- Visura,
- Estratto mappa NCT,
- Planimetria catastale,
- Titolo di provenienza,
- Stralci pratiche edilizie,
- Stralcio PGT e NA,

Lotto 7:

- Planimetria,
- Fotografie,
- Visura,
- Estratto mappa NCT,
- Planimetria catastale,
- Titolo di provenienza,
- Stralcio PGT e NA,

Lotto 8:

- Aerofoto Geoportale Lombardia,
- Visure,
- Estratto mappa NCT,
- Titolo di provenienza,
- Certificato di destinazione urbanistica.