

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**E.I. n. 21/2023 R.G.E.**

**FIRE S.P.A.**

(Avv. Alessandro Barbaro)

**CONTRO**

.....

Giudice dell'Esecuzione *Dott. Alessandro MAIOLA*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

---

## CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: l'esecutato dichiara di essere celibe.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 29/06/2007 ai n.ri 15776/4025.
  - Trascrizione (pignoramento) del 25/01/2023 ai n.ri 1071/721.
- Stato di possesso del bene: al momento del sopralluogo in data 14/07/2023 l'immobile era occupato da terzi con regolare contratto **opponibile alla procedura.**
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 32.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 4.800,00
- 10% riduzione per locazione opponibile alla procedura	€ 3.200,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 6.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 18.000,00
- Criticità varie:

l'abitazione in oggetto, oltre a varie difformità urbanistico/catastali, ha un'altezza interna al piano terra di cm. 250 circa, in difformità al progetto depositato, che ne pregiudica l'agibilità: tale situazione non è risolvibile senza interventi drastici ed è stata attentamente ponderata nelle valutazioni finali.

**Beni in MAGHERNO (PV)**

**LOTTO UNICO**

\*\*\*\*\*

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**FABBRICATO RESIDENZIALE SU DUE LIVELLI CON, IN CORPO STACCATO, ORTO DI PERTINENZA CON SOPRASTANTE RUSTICO**

(QUOTA DI 1000/1000 prop. **DELL'ESECUTATO**), nel Comune di Magherno (PV), via della Chiesa n. 24.

Superficie complessiva lorda abitazione P.T. + P.1 di circa mq. 45.

La proprietà è costituita da una porzione di fabbricato residenziale su due livelli collegati da scala interna, composta da un locale con angolo cucina e ripostiglio al piano terra e da un locale e bagno al piano primo. Compete all'abitazione orto di pertinenza, di catastali mq. 95, con soprastante ripostiglio rustico.

L'accesso avviene da passaggio, diramazione di via della Chiesa, che immette nel cortile comune; l'accesso all'orto è praticato da passaggio pedonale in prosecuzione del cortile comune.

L'abitazione non dispone di box e/o posto auto esclusivo.

**SI PRECISA PRELIMINARMENTE CHE** l'abitazione in oggetto, come spiegato nel prosieguo della relazione, ha un'altezza interna al piano terra di cm. 250 circa, in difformità al progetto depositato, che ne pregiudica l'agibilità: tale situazione non è risolvibile senza interventi drastici ed è stata attentamente ponderata nelle valutazioni finali.

Il tutto riportato al **Catasto Fabbricati** del Comune di **MAGHERNO** come segue:

- **Fg. 3 mapp. 2219 graffato col mapp. 2583**, P.T.-1, Via Della Chiesa n. 24, cat. A/3, cl. 2, vani 3, sup. catastale totale mq. 49, RC€ 96,06.

Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- ..... nato a ..... il ....., C.F. .... –  
proprietà per 1/1.

Coerenze mapp. 2219 (già mapp. 1244) secondo la mappa di catasto terreni da nord in senso orario (rif. Titolo di provenienza):

mappali 1069, 680, 672.

Coerenze mapp. 2583 (già mapp. 1251) secondo la mappa di catasto terreni da nord in senso orario (rif. Titolo di provenienza):

mappali 628, 973, 1022, 675, 674, 1386.

Nota:

le risultanze dei vigenti registri catastali **non corrispondono** alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, come peraltro precisato nella “sezione D” della nota di trascrizione, poiché l'originaria particella citata nel pignoramento al **fg. 3 mapp. 2219 graffata col mappale 1251** è stata soppressa con Variazione del 20/03/2014 (prot. PV0033776) in atti dal 20/03/2014 per Bonifica Identificativo Catastale (n. 15507.1/2014), generando l'attuale corrispondente unità immobiliare al **fg. 3 mapp. 2219 graffata col mapp. 2583**.

Storia catastale:

- **fg. 3 mapp. 2219 graffata col mapp. 2583.**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: Variazione del 20/03/2014 pratica n. PV0033776 in atti dal 20/03/2014 – Bonifica Identificativo Catastale (n. 15507.1/2014) con la quale è stata soppressa la particella al **fg. 3 mapp. 1251 graffata col mapp. 2219**.

Dati derivanti da: Variazione nel Classamento del 15/09/2012 pratica n. PV0182113 in atti dal 15/09/2012 – Variazione di Classamento (n. 26756.1/2012).

Dati derivanti da: Variazione del 18/05/2012 pratica n. PV0085174 in atti dal 18/05/2012 – Bonifica Identificativo Catastale (n. 11663.1/2012) con la quale è stata soppressa la particella al **fg. 3 mapp. 1244 graffata col mapp. 1251.**

Dati derivanti da: variazione del 15/09/2011 pratica n. PV0253870 in atti dal 15/09/2011 – Diversa Distribuzione degli Spazi Interni-Ristrutturazione-Variazione di Toponomastica (n. 115871.1/2011).

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1982 – Variazione del Quadro Tariffario.

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

## **2. STATO DI POSSESSO**

Appartamento occupato con regolare contratto di locazione ad uso abitativo [All. 6], durata dal 15/02/2022 al 15/01/2026 (durata prorogabile automaticamente per uguale periodo), registrato a Pavia in data **07/02/2022** al n. 000999 – serie 3T, anteriormente al pignoramento trascritto in data **25/01/2023**.

### Occupato con contratto opponibile alla procedura.

Conformemente ai criteri adottati dal Tribunale di Pavia nelle valutazioni si tiene in debito conto dello stato di occupazione, operando una decurtazione per lo stato di possesso del 10%.

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 30 giugno 2023 con i Repertori aggiornati al giorno **30/06/2023**.

### **3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.*

*3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.*

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno.*

3.1.4. Altre formalità:

- **ACCORDO DI MEDIAZIONE AVENTE AD OGGETTO DIRITTI REALI** [All. 5]

sottoscritto in data 16/12/2014 presso lo studio legale Perotti in Pavia viale della Libertà n.

63, n. 80/55 di Rep., e trascritto a Pavia in data 23/12/2014 ai n.ri 16857/11822, tra i sig.ri:

- .....  
.....;
- .....  
.....;
- .....  
.....;
- .....  
.....;

Oggetto dell'accordo:

I signori .....  
trasferiscono al signor ....., che accetta, la piena proprietà del seguente bene  
immobile:

in Comune di Maghero (PV), via Della Chiesa, area urbana di mq. 5 ca., censita presso il  
Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 3, mappale 2123, via Della Chiesa snc, piano  
T, mq. 5, senza rendita.

Confini: mappali 2122, 2235 e 2583.

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

*3.2.1 Iscrizioni:*

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 29/06/2007 ai n.ri 15776/4025, per complessivi Euro  
130.000,00 (capitale Euro 65.000,00 – durata anni 25) a favore di **MELIORBANCA**

**S.P.A.**, con sede in Milano, C.F. 00651540585, e domicilio ipotecario eletto in Milano, via Borromei n. 5, in forza di **atto di mutuo condizionato** del 21/06/2007 n. 2008/1370 di rep. Notaio Raffaele Ciccariello di Mortara, a carico del sig. .... nato a ....., C.F. .... L'ipoteca grava sui beni oggetto di E.I. decritti con i precedenti identificativi catastali (Comune di Magherno, C.F. fg. 3 mapp. 1244 graffato col mapp. 1251).

### 3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 25/01/2023 ai n.ri 1071/721, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 09/01/2023 n. 8733 di rep. Tribunale di Pavia, a favore di **SUMMAR SPV S.R.L.**, con sede a Conegliano (TV), C.F. 05128970265, contro ..... Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'immobile oggetto di E.I. descritto con i precedenti identificativi catastali (Comune di Magherno, C.F. fg. 3 mapp. 2219 graffato col mapp. 1251).

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* normali spese di gestione per questa tipologia di immobile con l'avvertenza che l'orto di pertinenza con soprastante rustico è invaso da vegetazione spontanea pressoché impenetrabile.

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

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* nessuna.

Altre spese: l'immobile, si ribadisce, attualmente non dispone dei necessari requisiti igienico-sanitari e necessita di significativi interventi di ristrutturazione da concertarsi, a seguito di progetto specifico, con l'U.T. del Comune di Magherno.

*Cause in corso:* nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

*Servitù:* nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

## 5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Vigevano, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

### TITOLARE ATTUALE:

A tutto il **30 giugno 2023** l'unità immobiliare in oggetto risulta di **piena proprietà** dell'esecutato sig. .... nato a ....., C.F. ...., pervenuto con **atto di compravendita** del 21 giugno 2007 n. 2007/369 di rep. notaio Raffaele Ciccariello di Mortara, registrato a Mortara in data 28/06/2007 al n. 2166 Serie 1T e trascritto a Pavia il 29.06.2007 ai n.ri 15775/8916, contro il sig. .... nato a ....., C.F. ....  
Valore dichiarato Euro 28.000,00.

### NOTE:

ai fini della L. n. 151/75, il sig. .... dichiara di essere celibe.

### PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Al sig. ...., con **atto di compravendita** del 14/05/1999 n. 21080/9323 di rep. notaio Antonio Tonali di Belgioioso, registrato a Corteolona il 01/06/1999 al n. 136 e trascritto a Pavia il 29/05/1999 ai n.ri 6980/4943.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### *7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:*

Con riferimento al **P.G.T.** vigente del Comune di Maghero [stralcio in allegati] **il**

**fabbricato residenziale** risulta inserito nei Tessuti Urbani Consolidati ed in particolare nel “Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto -TS”, disciplinato dall’art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

Per il fabbricato in oggetto, individuato con apposita simbologia nelle *Tavole PR.02 Perimetrazione e analisi dei centri storici. Definizione delle modalità di intervento - R. 1:1.000*, è previsto l’intervento edilizio diretto di “Ristrutturazione Edilizia (M5)”, che prevede:

**"c.4) Ristrutturazione edilizia**

*Il criterio della Ristrutturazione edilizia si applica a quegli edifici che al seguito di sostanziali interventi di rinnovamento stratificatisi nel tempo presentano solo parti superstiti dell’impianto tipologico e del sistema distributivo originale. La finalità dell’intervento è la salvaguardia del valore storico-ambientale che riveste l’edificio, da conseguire attraverso il recupero delle parti superstiti dell’impianto strutturale originale e la riorganizzazione del sistema distributivo per ridare razionalità all’intero organismo. E’ obbligatorio:*

- a) conservare eventuali elementi decorativi di pregio (gronde, marcapiani, portali, ecc.);*
- b) conservare le parti superstiti delle strutture verticali (murature perimetrali e di spina) e di quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;*
- c) conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);*
- d) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.*

*E’ consentito:*

- a) installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata, sistemati in locali illuminati ed aerati naturalmente;*
- b) traslare i solai privi di valore architettonico senza aumentare il numero dei piani esistenti;*
- c) introdurre nuove scale, ascensori e montacarichi; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;*
- d) modificare gli elementi strutturali variabili (tavolati) senza compromettere l'unità di volte e pregevoli soffitti in legno;*
- e) utilizzare a scopo residenziale i sottotetti conformemente ai disposti di cui alla Parte II Titolo IV Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. 12/2005 senza modificare l'involucro edilizio esistente (è consentito installare abbaini non prospettanti verso le vie principali);*
- f) dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre ed introdurre nuove aperture su tutte le facciate purché queste non abbiano pregevoli connotati architettonici e non alterino l'immagine originaria dell'edificio;*
- g) sostituire quelle porzioni della struttura muraria originale laddove l'uso di tecnologie costruttive precarie ed inadeguate rendano la loro conservazione impossibile o eccessivamente onerosa. Ogni intervento edilizio che comporti aumento delle superfici utili (sono ammessi piccoli ampliamenti fino a 10 mq di Su per unità edilizia al fine di inserire vani scala e servizi igienici, a condizione che l'intervento edilizio sia architettonicamente e compositivamente ben integrato con il contesto circostante e col volume principale), alterazione delle caratteristiche architettoniche e modificazione delle destinazioni d'uso, è subordinato alla approvazione di un permesso di costruire convenzionato. Gli*

*edifici rustici adiacenti ad edifici residenziali, per cui è stata prevista la Ristrutturazione Edilizia come modalità di intervento potranno essere recuperati ad uso residenziale o ad altro uso previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Il recupero di tali unità oltre a consentire l'adeguamento funzionale degli edifici residenziali annessi, consente il recupero ambientale di zone degradate".*

\*\*\*\*\*

L'orto di pertinenza con sovrastante rustico risulta inserito negli Ambiti non soggetti a Trasformazione ed in particolare nell'"Ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale", disciplinato dall'art. 72 che prevede:

- 1.** *Trattasi di zone destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati.*
- 2.** *L'"Ambito a verde privato" viene classificato come "Ambito non soggetto a trasformazione" ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompreso in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.*

**3.**

**a) Normativa funzionale:** *Uso principale: Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale: U1 Uso Residenziale Usi vietati: Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali: U2 Uso Primario (limitatamente alle attività di carattere edificatorio) U3 Uso Secondario U4 Uso Terziario U5 Uso Servizi (ad eccezione dell'uso U5/6 Attrezzature per il verde) U6 Uso Mobilità e parcheggi (ad eccezione degli usi U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata, U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile, U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati) U7 Uso Turistico-alberghiero*

**b) Parametri urbanistici ed edilizi:** *Non sono consentite nuove edificazioni.*

*Fanno eccezione gli eventuali edifici presenti in queste zone, che possono essere ristrutturati ed ampliati con un incremento massimo "una-tantum" di mq 50 di Superficie Utile (Su o SIp), finalizzato al miglioramento igienico e funzionale e dello standard abitativo, comunque nel rispetto della consistenza e della morfologia della vegetazione presente. Si considera ampliamento anche la costruzione delle pertinenze quali box o legnaie anche se edificati in corpi staccati da quello principale esistente. In detta zona è ammessa, con opportuno provvedimento abilitativo, la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campo da tennis, piscina, ecc.) ad uso esclusivo del fabbricato di cui l'"Ambito a verde privato" è pertinenza. Gli eventuali locali accessori (spogliatoi ecc.) devono essere ricavati nell'ambito dei fabbricati esistenti, sulle aree edificabili limitrofe o applicando l'incremento di Su "una-tantum".*

**c) Modalità di attuazione:** *E' previsto l'intervento edilizio diretto.*

**d) Prescrizioni particolari:**

- 1. La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, secondo le indicazioni di cui al precedente art. 17.*
- 2. Per gli eventuali ampliamenti valgono, ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio, le prescrizioni di cui al precedente art. 16.*

\*\*\*\*\*

Porzione del suddetto orto di pertinenza è interna al "Limite di rispetto dei pozzi idropotabili" regolamentata dall'art. 48 che prescrive:

*Relativamente ai pozzi idrici destinati al consumo umano, individuati con apposita simbologia negli elaborati grafici del PR, valgono le seguenti indicazioni:*

- alle zone di tutela assoluta, previste dal D.Lgs. 258/2000 art. 5 comma 4, aventi un'estensione di 10 metri di raggio, è attribuita la classe 4 di fattibilità*

*geologica. Esse sono protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.*

*- per le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute nell'art. 5 comma 5 del D.lgs. 258/2000. A tali aree è attribuita la classe 3 di fattibilità geologica. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermutazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse.*

*7.2. Pratiche edilizie e amministrative:*

Fabbricato di tipologia rurale di remota costruzione, ante 1° settembre 1967, oggetto di intervento di restauro e risanamento conservativo a partire dal 2007 oltre a rustico in corpo staccato.

Consultato l'Ufficio Tecnico del Comune di Maghero sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- **FABBRICATO RESIDENZIALE**

- **D.I.A. n. 25/07 - prot. n. 2012 del 27 luglio 2007** [All. 12 e All. 13] presentata dal sig. .... per intervento di restauro e risanamento conservativo, sinteticamente consistente in *“diversa distribuzione degli spazi interni e adeguamento igienico sanitario”*.

Nella Relazione Tecnica allegata al progetto viene precisato che:

*“... Si andrà a creare un'abitazione di circa 40 mq (superficie pavimentata); al piano terra verrà ricavata la zona giorno e un piccolo bagno; al piano primo avremo una camera da*

*letto e il bagno.*

*La struttura portante costituita da mattoni pieni, verrà mantenuta.*

*Il solaio intermedio e quello di copertura, saranno demoliti per adeguare le altezze interpiano alle normative igieniche vigenti”.*

- **SCIA n. 10/11 - prot. n. 2433 del 5 agosto 2011** [All. 14 e All. 15] presentata dal sig. .... per *“Modifiche dei tavolati interni del bagno, sostituzione di una porta finestra in una finestra infine costruzione di un’apertura per un nuovo ingresso sulla facciata sud-est dell’immobile in oggetto”.*

- **Certificato di Agibilità Prot. Gen. 3141 del 19/10/2011** [All. 16] riferimento u.i. in via Chiesa 24 P.T.-1 – Fg. 3 mapp. 1244 graffato col mapp. 1251, cat. A/3 cl. 2, vani 3.

- **RUSTICO IN CORPO STACCATO**

- **Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 758 del 18 marzo 2014** [All. 17] presentata dal sig. .... per l’esecuzione dei seguenti lavori: *“Costruzione di Locale Accessorio per ricovero attrezzatura da giardino”.*

Il Comune di Maghero in data 31/03/2014 [All. 18], in relazione alla suddetta domanda ha riscontrato l’assenza delle ricevute relative ai versamenti dei diritti di segreteria, € 100,00 e della sanzione di € 516,00, sospendendo il termine previsto per il rilascio del PdC che *“ricomincerà a decorrere per intero dalla data di ricezione della documentazione integrativa suddetta”.*

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

Nel sopralluogo in data **14/07/2023** si sono accertate difformità connesse alla distribuzione interna del fabbricato residenziale concernenti alla mancata formazione del bagno con relativo antibagno al P.T. (risulta solo un ripostiglio); alla modifica nel posizionamento dell’apertura della porta del bagno al P.1 che prospetta direttamente verso la cameretta, ed alla modifica dimensionale di alcuni serramenti rispetto a quanto indicato nell’ultimo

progetto depositato.

**Si segnala inoltre che** le altezze interne rilevate non corrispondono a quanto indicato in progetto; in particolare si segnala che l'altezza interna del piano terra è di circa **cm. 248** anziché i previsti **cm. 270**, necessari per ottemperare ai requisiti igienico-sanitari richiesti dalle normative vigenti e per i quali era stata appositamente prevista la traslazione del solaio interno (evidentemente non eseguita) e l'innalzamento del fabbricato con allineamento all'edificio contermina (realizzato).

Al piano primo, di conseguenza, le altezze rilevate sono le seguenti:

- altezza minima verso il cortile = cm. 275 (in progetto cm. 218)
- altezza massima = cm. 358 (in progetto cm. 294)
- altezza minima parete bagno = cm. 218 (in progetto cm. 214).

Tale situazione, considerato altresì che l'immobile è stato oggetto di pratica edilizia specifica per "adeguamento igienico-sanitario" con precisa indicazione di traslazione solaio (demolizione solaio esistente e formazione di nuovo solaio ai fini del raggiungimento dell'altezza interna di cm. 270 al P.T.), pregiudica l'agibilità del fabbricato stesso venendo a mancare uno dei requisiti primari.

Le modalità di adeguamento dell'immobile dovranno essere concertate con l'Ufficio Tecnico del Comune di Maghero. Allo stato non è possibile quantificare i costi per l'adeguamento che potrebbero riguardare il rifacimento completo del solaio, con conseguente rifacimento dell'intero piano primo, o l'adeguamento del solo locale al piano terra con l'ottenimento dell'altezza di cm. 270 mediante scavo della pavimentazione esistente, con opere complementari relative a sottofondazioni, impermeabilizzazioni, vespai, gradini, ecc..., oltre alla formazione del servizio igienico al P.T., per il quale l'altezza attuale di cm. 248 è sufficiente, con accesso da spazio non di civile abitazione (vano scala con quota immutata), così da evitare modifiche al piano primo ed in particolare il

rifacimento del bagno.

Ai fini della valutazione finale, perdurando l'incertezza ed in ottica cautelativa nei confronti dell'acquirente, si ritiene congruo applicare una decurtazione specifica rispetto al valore comparato in condizioni normali, di circa il **30%**, come precisato al cap. 9.1 - Criteri di Sima. Oltre alla citata decurtazione si quantificano oneri tecnici per pratiche edilizie e catastali, pari a **Euro 6.000,00**.

#### 7.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Ultimata la sanatoria del fabbricato residenziale e del rustico in corpo staccato si provvederà all'adeguamento catastale con pratica Docfa ed al corretto inserimento in mappa degli immobili, con costi tecnici già stimati al paragrafo precedente.

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

8.1 Caratteristiche della zona: Il fabbricato, accessibile da passaggio laterale diramazione di via della Chiesa, s'inserisce all'interno del nucleo di antica formazione caratterizzato da tipologie a cortina o d'impianto a corte. Il tessuto urbano circostante è in maggior parte costituito da insediamenti residenziali derivanti di tipologie rurali, con la prevalenza di edifici a due piani fuori terra, in linea, con cortili e passaggi interni; il traffico lungo via della Chiesa è limitato e la dotazione di parcheggi in strada è scarsa.

La zona, con pochi servizi pubblici e alcuni negozi di vicinato, è servita dalle reti tecnologiche principali (telefonica, fognaria, acqua, gas, energia elettrica).

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: **Magherno** è un comune a vocazione agricola di 1.778 abitanti (ISTAT 01/01/2023) della provincia di Pavia. Si trova nel Pavese orientale alla destra del Lambro meridionale. Il Comune, ai margini della viabilità interprovinciale, è collegato con i centri limitrofi e con il capoluogo di provincia da servizio pubblico di autolinee. Dista circa Km. 24 da Lodi, Km. 36 dal centro di Milano e Km. 18 da Pavia, capoluogo di Provincia. Il casello autostradale di Lodi (A1

Milano-Roma), dista circa 18 km, il casello autostradale di Bereguardo (A7 Milano-Genova), tramite il raccordo autostradale Bereguardo-Pavia, dista circa Km. 28.

### 8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di beni ubicati nel Comune di Maghero e costituiti da una porzione di fabbricato residenziale su due livelli collegati da scala interna, composta da un locale con angolo cucina e ripostiglio al piano terra e da un locale e bagno al piano primo. Compete all'abitazione orto di pertinenza, di catastali mq. 95, con soprastante ripostiglio rustico di circa mq. 15. L'accesso avviene da passaggio, diramazione di via della Chiesa, che immette nel cortile comune; l'accesso all'orto è praticato da passaggio pedonale in prosecuzione del cortile comune. L'abitazione non dispone di box e/o posto auto esclusivo.

L'immobile, edificio di remota costruzione ristrutturato e risanato, denota un livello di finiture, manutenzione e impianti, compatibile con gli interventi di manutenzione e risanamento effettuati circa quindici anni or sono, che hanno comportato l'aumento di volume con innalzamento del fabbricato per allineamento al contermino, rifacimento copertura, formazione servizi igienici e l'aggiornamento di finiture e impianti. Attualmente si ribadisce la necessità di eseguire significativi interventi di ristrutturazione, da concertarsi a seguito di progetto specifico con l'U.T. del Comune di Maghero, ai fini di adeguamento igienico-sanitario.

### SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	locale al P.T.	12,80	sud	sufficienti
P.T.	ripostiglio	3,40	est	scarso
P.T./1	vano scala	2,50	interno	sufficienti
P.1	locale al P.1	12,80	sud	sufficienti
P.1	bagno	4,20	oblò tetto	sufficienti

- ✓ Altezza locali: PT: cm. 248 – P1: h.min. lato cortile cm. 275; h. max cm. 358; h. min. lato bagno cm. 218.
- ✓ Superficie netta calpestabile P.T. + P.1: **mq. 35,70**
- ✓ Superficie lorda P.T. + P.1: **mq. 45,00**
- ✓ Superficie orto esclusivo con soprastante rustico (catastale): **mq. 95,00**
- ✓ **Superficie Commerciale:** **mq. 54,00**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

Nel caso specifico si è ritenuto di ragguagliare l'orto esclusivo con soprastante rustico al 10% (arrotondato).

**ACCESSORI E PERTINENZE** (catastalmente distinti):

- **nessuno.**

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 14.07.2023**

- **Tipologie**

*Immobili:* porzione di fabbricato residenziale su due livelli di tipologia rurale.

- **Caratteristiche del fabbricato**

*Fondazioni:* non verificabili.

- Copertura:* a falde inclinate con manto in coppi e gronde in legno – sufficientemente integra.
- Solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls; copertura inclinata a vista al P.1 – sufficientemente integri compatibilmente con la vetustà del fabbricato.
- Strutture verticali:* murature portanti in mattoni pieni – sufficientemente integre compatibilmente con la vetustà del fabbricato.
- Pareti esterne:* lato cortile: intonacate e tinteggiate (zoccolatura in pietra a spacco) – sufficiente stato di manutenzione.
- Area esterna:* cortile comune in terra battuta, marciapiedi in cls in fregio alle abitazioni, direttamente accessibile da passaggio con sbocco su via della Chiesa.

➤ **Componenti Edilizie**

- Portoncino d'ingresso:* porta blindata – adeguata.
- Infissi esterni:* serramento in legno con vetro semplice protetto da tapparella in pvc e inferriata al P.T. – serramento in legno con doppi vetri al P.1 – oblò cm 50x50 nel bagno al P.1 – scarsi.
- Porte interne:* a battente in legno (porta a soffietto bagno P.1) – scarse.
- Pavimenti interni:* ceramica cm. 33x33 – sufficienti.
- Rivestimenti interni:* ceramica al P.T.; *bagno:* ceramica cm. 20x25 h. cm. 200 + fascia – sufficienti.
- Scala interna:* scala a chiocciola prefabbricata con pedate in legno.
- Tramezzature interne:* in mattoni forati cm. 8, intonacati a civile e tinteggiati – sufficienti.

*Plafoni:* intonacati e tinteggiati – sufficienti.

➤ **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* -----

*Elettrico:* impianto interno sottotraccia, con prese e punti luce in numero sufficiente - *tensione di rete:* 220 V; *impianto tv:* antenna e prese nei locali – funzionamento e conformità non verificabile.

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa esterna; lavello zona cucina; *bagno:* lavabo, sanitari, doccia – funzionamento non verificabile.

*Telefonico:* -----

*Termico:* autonomo con caldaia murale interna e radiatori in alluminio a piastra nei locali (termoarredo in bagno) - *alimentazione:* gas metano - *acqua calda:* dall'impianto - funzionamento e conformità non verificabile.

*Rete fognaria:* fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

➤ **Accessori/pertinenze**

Orto in corpo staccato di catastali mq. 95 con soprastante rustico di circa mq. 15, accessibile da passaggio pedonale in prosecuzione del cortile comune. Attualmente il ripostiglio, locale accessorio per ricovero attrezzature da giardino, è costituito da sola struttura in muratura (sp. cm. 10) con fori per aperture e copertura costituita da assito. Il fabbricato è immerso in vegetazione spontanea praticamente impenetrabile.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **9.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assumono come parametri di riferimento i valori per mq. di superficie commerciale riportati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontati e raggugliati con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, un valore medio di riferimento per immobili comparabili in normale stato d'uso e manutenzione, pari a **€ 850,00/mq.** che, considerato l'effettivo stato dei luoghi ed in particolare tutte le considerazioni effettuate in merito alla necessità di adeguamento igienico-sanitario (altezza locale al P.T.), viene ridotto di circa il **30%**.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

## 9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico di: Magherno -PV-.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio – OMI 2-2022. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

## 9.3. Valutazione delle superfici

<b>IMMOBILE</b>	<b>Sup. comm.</b>	<b>Valore sup.</b>	<b>Accessori</b>	<b>VALORE totale</b>
fabbricato residenziale su due livelli con, in corpo staccato, orto di pertinenza con soprastante rustico	mq. 54,00	a corpo	compresi	<b>EURO 32.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 32.000,00** (Euro trentaduemila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 32.000,00** (Euro trentaduemila/00)

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

**Riduzione del valore del 15%**, per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto all'asta: **€ 4.800,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **comprese**

Decurtazione per lo stato di possesso:

- - 10% sul valore degli immobili **€ 3.200,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€ 6.000,00**

**9.5. PREZZO BASE D'ASTA**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **€ 18.000,00**

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 18 agosto 2023

il C.T.U.

*Dott. Arch. Roberto Barrese*

**ALLEGATI:**

1. Copia relazione senza nomi
2. Documentazione Fotografica
3. Ispezione Ipotecaria (agg. 30.06.2023)
4. Atto di Provenienza
5. Accordo di Mediazione
6. Contratto di Locazione
7. Estratto di Mappa evidenziato
8. Visura catastale storica
9. Scheda Catastale
10. Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari (Magherno 2-2022)
11. Stralcio di P.G.T. con N.A.
12. D.I.A. del 2007
13. D.I.A. del 2007 – Elaborati Grafici
14. SCIA del 2011
15. SCIA del 2011 elaborato grafico
16. Certificato di Agibilità del 2011
17. PdC Sanatoria Rustico - Richiesta
18. PdC Sanatoria Rustico - Sospensione