

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

IMMOBILIARE

**Es. Imm. N. 552/2019 RGE**

promossa da

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.**

**procuratrice di UBI Finance Srl e UBI SPV Group 2016 Srl**

(Studio Legale Garrone e Ravasio)

contro

**XXXXXXXXXXXXX**

**Giudice DOTT. ANTONIO CODEGA**

**INTEGRAZIONE ALLA CTU**

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

---

**Beni in VARZI (PV) Via Giuseppe Verdi n. 2**

Premesso che:

- su istanza del creditore procedente per una suddivisione in più lotti dei beni pignorati, all'udienza del 04/02/2021 il GE Dott. Antonio Codega incaricava il sottoscritto CTU *“ad integrare la perizia suddividendo i beni pignorati in più lotti con indicazione delle opere necessarie a rendere gli appartamenti autonomi e dei relativi costi”*;
- veniva assegnato termine di giorni sessanta per il deposito dell'elaborato, fissando l'udienza al giorno 11/05/2021.

Il sottoscritto CTU, in relazione all'incarico ricevuto, ha provveduto a ricontrollare la documentazione reperita presso i pubblici uffici, ha verificare le risultanze dei sopralluoghi effettuati ai beni oggetto di pignoramento e la documentazione fotografica già allegata alla perizia. In particolare si è nuovamente accertato lo stato di fatto degli impianti tecnologici (riscaldamento, gas, luce e acqua) delle unità immobiliari pignorate, da cui è emerso che:

le unità immobiliari subb. 7 e 10 hanno l'impianto termico e l'impianto idrico in comune le cui predisposizioni (attacchi caldaia, canna fumaria per scarico fumi, allaccio e distribuzione con unico contatore acqua) sono posti nel vano cantina di pertinenza del solo sub. 7. Non sussistono possibilità di separazione degli impianti se non con ingenti lavori e costi (le unità immobiliari sono finite e fruibili) che renderebbero anti-economica la vendita (costi superiori al valore del bene).

A seguito delle considerazioni sopra riportate, si è giunti alla seguente suddivisione in lotti:

**- LOTTO 1:**

- appartamento uso civile abitazione posto a piano terra, composto da due locali e servizio, censito a Catasto Fabbricati come segue:
- Sez. Urb. A; Foglio **31**; P.lla **1301 sub. 6**; Cat. A/3; Cl. 1; 2,5 vani; sup. catastale tot. 60

m<sup>2</sup>; RC Euro 74,89; via Giuseppe Verdi n. 2, piano: T.

Situazione impianti - manca caldaia con predisposizione attacchi posti nel disimpegno; predisposizione allacci utenze gas, luce, acqua indipendenti con precisazione che si dovrà provvedere all'interruzione della tubazione provvisoria che attualmente fornisce l'acqua anche agli appartamenti del lotto 2 (subb. 7 e 10) posto che gli stessi hanno già predisposizione allaccio separato. Dei costi di tale intervento, per altro di relativa entità, se ne è tenuto in debito conto nella valutazione del bene.

**- LOTTO 2:**

- appartamento uso civile abitazione disposto su due piani (terra-primo) uniti da scala interna, composto da due locali e servizio oltre vano cantina al piano interrato;

- appartamento uso civile abitazione disposto su due piani (secondo-terzo) uniti da scala interna, composto da due locali e servizio;

censiti a Catasto Fabbricati come segue:

- Sez. Urb. **A**; Foglio **31**; P.lla **1301 sub. 7**; Cat. A/3; Cl. 1; 3 vani; sup. catastale tot. 48 m<sup>2</sup>; RC Euro 89,86; via Giuseppe Verdi n. 2, piano: S1-T-1;

- Sez. Urb. **A**; Foglio **31**; P.lla **1301 sub. 10**; Cat. A/3; Cl. 1; 2,5 vani; sup. catastale tot. 43 m<sup>2</sup>; RC Euro 74,89; via Giuseppe Verdi n. 2, piano: 2-3;

È compresa altresì la quota proporzionale di comproprietà sulle cose comuni del fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte, così come elencate dall'art. 1117 c.c., dal regolamento di condominio ove esistente o per destinazione; in particolare del vano scala identificato alla particella 1301 sub. 14 (bene comune non censibile ai subb. 7, 9, 10, 13).

Situazione impianti - impianto di riscaldamento in comune: manca caldaia che ha predisposizione attacchi (gas, elettrico, acqua, scarico fumi) nella cantina di pertinenza del sub. 7; impianto idrico in comune: predisposizione allaccio per unico contatore acqua posto nella cantina di pertinenza del sub. 7; impianto gas in comune: predisposizione allaccio

unico contatore, in apposito vano su strada; impianto elettrico in comune: predisposizione allaccio unico contatore, all'ultimo piano (sottotetto) del vano scala comune.

### - LOTTO 3:

- Sez. Urb. A; Foglio 31; P.lla 1301 sub. 12; Cat. C/2; Cl. 1; 53 m<sup>2</sup>; sup. catastale tot. 69 m<sup>2</sup>; RC Euro 95,80; via Giuseppe Verdi n. 2, piano: T-1.

Trattasi di originari porticato e legnaia a piano terra con soprastanti due porticati e balcone a piano primo (come rappresentato nella relativa planimetria catastale), oltre ad androne e cortile pertinenziali, con precisazione che detta unità immobiliare (p.lla 1301 sub. 12), è stata in parte trasformata senza i necessari titoli autorizzativi in autorimessa con locali accessori a piano terra e abitazione con terrazzo/balcone a piano primo, con lavori eseguiti presumibilmente nel 2016. Come precisato in perizia gli abusi eseguiti non sono passibili di sanatoria per cui i costi per la rimessa in pristino (come indicati in perizia) sono di molto superiori al valore del bene.

### - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI

#### ➤ LOTTO 1

unità immobiliare	dati catast.	Sup. Comm.	Valore mq.	Valore Totale
appartamento a piano terra di due locali e servizio	P.lla 1301 sub. 6	mq. 55,00	a corpo	<b>€ 48.000,00</b>

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 48.000,00**

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione di valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale

e reale, per assenza di garanzia di vizi, per spese condominiali insolute nel

biennio anteriore la vendita e per eventuale smaltimento dei beni mobili: **€ 7.200,00**

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

Interruzione del tratto di tubazione che attualmente fornisce l'acqua agli appartamenti del lotto 2 (subb. 7 e 10) posto che gli stessi hanno la predisposizione per allaccio contatore, nella cantina del sub. 7.

Decurtazione per lo stato di possesso:	<b>nessuna</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	<b>nessuna</b>
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	<b>nessuna</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale:	<b>€ 3.000,00</b>

#### **9.5 PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1**

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 37.800,00**

#### **➤ LOTTO 2**

<b>unità immobiliare</b>	<b>dati catast.</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Valore mq.</b>	<b>Valore Totale</b>
appartamento su due piani (terra-primo) uniti da scala interna, di due locali e servizio oltre vano cantina al piano interrato;	<b>P.Illa 1301 sub. 7</b>	mq. 51,00	a corpo	<b>€ 45.000,00</b>
appartamento su due piani (secondo-terzo) uniti da scala interna, composto da due locali e servizio;	<b>P.Illa 1301 sub. 10</b>	mq. 46,00	a corpo	<b>€ 40.000,00</b>

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 85.000,00**

#### **9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione di valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia di vizi, per spese condominiali insolute nel

biennio anteriore la vendita e per eventuale smaltimento dei beni mobili:	<b>€ 12.750,00</b>
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	<b>nessuna</b>
Decurtazione per lo stato di possesso:	<b>nessuna</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	<b>nessuna</b>
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	<b>nessuna</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale:	<b>€ 4.500,00</b>

### **9.5 PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2**

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di

fatto in cui si trovano: **€ 67.750,00**

### **➤ LOTTO 3**

<b>unità immobiliare</b>	<b>dati catast.</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Valore mq.</b>	<b>Valore Totale</b>
Porticati e locali accessori trasformati abusivamente in abitazione a p.1° e autorimessa a p.T, non passibili di sanatoria	P.IIa <b>1301 sub. 12</b>	mq. 32,00	a corpo	<b>€ 7.000,00</b>

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 7.000,00**

**Come indicato in perizia e sopra precisato, i costi per la rimessa in pristino dei luoghi (stimabili in circa 20/25.000 euro) risultano di molto superiori al valore del bene originario in seguito trasformato, da cui ne deriva l'anti-economicità della vendita.**

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto, in evasione all'incarico ricevuto.

Vigevano, lì 05/04/2021

il C.T.U.

*Arch. Fabio Malandra*