
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

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

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

➤ **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- quota di proprietà dei beni pignorati:

- INTERO;

- regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto:

- SEPARAZIONE DEI BENI;

- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 05/12/2007 n.ri 11041/2255 a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA SPA;

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 11/02/2011 n.ri 1047/207 a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA;

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca giudiziale) del 18/01/2018 n.ri 347/27 a favore di XXXXXXXXXXXX SPA;

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca giudiziale) del 19/07/2018 n.ri 5323/599 a favore di XXXXXXXXXXXXX;

- TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 20/11/2019 n.ri 7763/5842 a favore di UBI FINANCE SRL, UBI SPV GROUP 2016 SRL;

- stato di possesso dei beni:

- IN PARTE LIBERI, IN PARTE OCCUPATI DAL DEBITORE;

- determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA € 150.000,00

- 15% riduzione forfettaria € 22.500,00

- regolarizzazione edilizia-catastale € 30.000,00

- PREZZO BASE D'ASTA € 97.500,00

- criticità varie:

- OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLI AUTORIZZATIVI (sub. 12).

Beni in VARZI (PV) Via Giuseppe Verdi n. 2**➤ UNICO LOTTO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:**

Piena proprietà in capo al debitore esecutato, per la quota di 1/1 delle seguenti unità immobiliari, facenti parte di caseggiato abitativo:

- a) appartamento uso civile abitazione posto a piano terra, composto da due locali e servizio;**
- b) 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;**
- c) appartamento uso civile abitazione disposto su due piani (secondo-terzo) uniti da scala interna, composto da due locali e servizio;**
- d) porticato e legnaia a piano terra con soprastanti due porticati e balcone a piano primo, 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.**

Si precisa che l'originario accesso ai porticati e balcone a piano primo (allo stato attuale modificato) avveniva esclusivamente con transito su particella sub. 13 (scala e ballatoio) proprietà di terzi.

Il tutto facente parte di fabbricato edificato nella sua originaria consistenza in data antecedente il 1° settembre 1967, di totali due/tre piani fuori terra oltre piano sottotetto e interrato, edificato in fregio alla via Verdi (per una parte angolo via Pietro Mazza) e oggetto di totale ristrutturazione nel 2007. 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).

Si evidenzia altresì che sulla particella 1301 sub. 12 Fg. 31/A oggetto di pignoramento, raffigurante in parte l'androne e il cortile, è costituita a vantaggio dell'unità immobiliare particella 1301 sub. 13 Fg. 31/A proprietà di terzi, servitù di passaggio pedonale e carraio al fine di permettere di raggiungere la scala di accesso a detta unità (p. primo) e al porticato (p. terra). Il tutto come meglio riportato nella nota di trascrizione (in allegati) e nell'atto a rogito Notaio Muzio Giovanni del 23/12/2016 rep. 1320/977 trascritto a Voghera il 27/12/2016 ai n.ri 8505/6267 che qui si intende richiamato integralmente.

Trattasi di tre unità abitative site in caseggiato di remota edificazione (di cui fanno parte altre due u.i. di terzi), ristrutturato nel 2014, localizzato in zona semi-centrale del paese (nucleo di antica formazione) lungo la strada principale che lo attraversa, in sufficiente stato manutentivo, con vano scala comune senza ascensore. Completa il lotto dei beni pignorati, originari porticato e legnaia a piano terra con soprastanti porticati e balcone a piano primo (sub. 12) oltre ad androne di accesso e cortile pertinenziali gravati da servitù di passaggio come sopra precisato. Il porticato con legnaia (p.t.) e i porticati con balcone (p.1°) sono stati trasformati rispettivamente in autorimessa/locali accessori e abitazione, senza alcun titolo edilizio.

L'alloggio a piano terra (sub. 6) è composto da due locali, disimpegno e bagno; l'alloggio a piano terra/primo (sub. 7) è composto da due locali, disimpegno e bagno, uniti da scala interna, oltre a vano cantina posta a piano interrato; l'alloggio a piano secondo/terzo (sub. 10) è composto da due locali, disimpegno e bagno, uniti da scala interna. Completa il lotto dei beni pignorati, l'unità immobiliare sub. 12 come sopra.

Il tutto sito nel Comune di Varzi (PV), 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 m²; RC Euro 74,89; via Giuseppe Verdi n. 2, piano: T;

- Sez. Urb. A; Foglio **31**; P.lla **1301 sub. 7**; Cat. A/3; Cl. 1; 3 vani; sup. catastale tot. 48 m²; 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 m²; RC Euro 74,89; via Giuseppe Verdi n. 2, piano: 2-3;

- Sez. Urb. A; Foglio **31**; P.lla **1301 sub. 12**; Cat. C/2; Cl. 1; 53 m²; sup. catastale tot. 69 m²; RC Euro 95,80; via Giuseppe Verdi n. 2, piano: T-1.

Intestazione catastale:

- il debitore esecutato, nato a xxxxxx il 11/06/1980 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Confini in contorno dell'unità immobiliare sub. 6 (da elaborato planimetrico):

particella 1387, particella 1386, vano scala comune (sub. 14), via Verdi, bene al sub. 12.

Confini in contorno dell'unità immobiliare sub. 7 (da elaborato planimetrico):

particella 1386, via Pietro Mazza, via Verdi, vano scala comune (sub. 14).

Confini in contorno dell'unità immobiliare sub. 10 (da elaborato planimetrico):

particella 1386, via Pietro Mazza, via Verdi, vano scala comune (sub. 14).

Confini in contorno dell'unità immobiliare sub. 12 (da elaborato planimetrico):

p. terra: particella 1387, bene al sub. 6, via Verdi, bene al sub. 13, ancora via Verdi, particella 1302, ancora bene al sub. 13;

p. primo: particella 1387, bene al sub. 13, via Verdi, particella 1302.

Eventuali osservazioni o discrepanze con l'Atto di Pignoramento.

Si precisa che le unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, identificate alla Sez. Urbana A Foglio 31 Particella 1301 subb. 2, 3, 4 a seguito di variazioni catastali del 11/03/2013 per "bonifica identificativo catastale" e successive

variazioni del 02/07/2014 per “diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione” e del 05/09/2016 per “frazionamento e fusione”, sono state soppresse e hanno originato le attuali u.i. identificate alla Sez. Urbana A Foglio 31 Particella 1301 subb. 6, 7, 10 e 12 come tra altro riportato nella sezione D della nota di trascrizione del pignoramento.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo, effettuato in data 29/05/2020, le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano nel seguente stato di possesso: quanto agli appartamenti sub. 6, 7, 10 liberi, nella disponibilità del debitore, e in parte arredati con mobili vari (cucina, armadi, letti et.); quanto all'unità immobiliare sub. 12 trasformata in abitazione a p. 1° con autorimessa e locali accessori a p. terra, risulta occupata dal debitore esecutato.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione del 18/06/2020 con i Repertori aggiornati al 17/06/2020.

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 limitazioni d'uso:

Servitù di passaggio pedonale e carraio sull'unità immobiliare a C.F. sez. A Foglio 31 particella 1301 sub. 12 raffigurante l'androne e il cortile, a favore dell'unità immobiliare a C.F. sez. A Foglio 31 particella 1301 sub. 13 al fine di permettere di raggiungere la scala di accesso all'appartamento ed al porticato; detta servitù costituita con atto a rogito Notaio Giovanni Muzio del 23/12/2016 repertorio 1320/977 trascritto a Voghera in data 27/12/2016 ai n.ri 8505/6267 (nota in allegati).

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Voghera in data **05/12/2007 ai n.ri 11041/2255** in forza di mutuo fondiario a rogito Notaio Emilio Muzio del 03/12/2007 rep. n. 92122/27942, per complessivi Euro 300.000,00 (capitale Euro 150.000,00) a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A. contro il debitore esecutato, nato a xxxxxx il 11/06/1980 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/1, gravante sulle unità immobiliari in oggetto nella loro originaria consistenza, censite a C.F. sez. A Fg. 6 mappale 1301 subb. 2, 3, 4.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 548 del 27/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

- Annotazione n. 1198 del 27/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Voghera in data **11/02/2011 ai n.ri 1047/207** in forza di mutuo fondiario a rogito Notaio Emilio Muzio del 10/02/2011 rep. n. 94432/29749, per complessivi Euro 145.668,00 (capitale Euro 72.833,22) a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. contro il debitore esecutato, nato a xxxxxxxx il 11/06/1980 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/1, gravante sulle unità immobiliari in oggetto nella loro originaria consistenza, censite a C.F. sez. A Fg. 6 mappale 1301 subb. 2, 3, 4.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 549 del 27/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

- Annotazione n. 1199 del 27/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Voghera in data **18/01/2018 ai n.ri 347/27** in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 19/12/2017 n. 7371/2017, per complessivi Euro 16.450,00 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx SPA con sede a Calvisano contro il debitore esecutato, nato a xxxxxxxx il 11/06/1980 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/1, gravante tra altro sulle unità immobiliari in oggetto.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Voghera in data **19/07/2018 ai n.ri 5323/599** in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pavia in data 4/6/2018 n. 310/2018, per complessivi Euro 19.128,20 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il 19/5/1977 codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro il debitore esecutato, nato a xxxxxxxx il 11/06/1980 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/1, gravante tra altro sulle unità immobiliari in oggetto.

3.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data **20/11/2019 ai n.ri 7763/5842** in forza di atto esecutivo del Tribunale di Pavia del 09/10/2019 n. 7507, a favore di UBI FINANCE SRL e UBI SPV GROUP 2016 S.R.L. contro il debitore esecutato, nato a xxxxxxxx il 11/06/1980 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/1, che colpisce le unità immobiliari in oggetto, censite a C.F. sez. A Fg. 6 mappale 1301 subb. 2, 3, 4.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia.

Il fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto di pignoramento, nella sua originaria consistenza, è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967; dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali è stata reperita una pratica edilizia per la ristrutturazione dell'immobile con successiva richiesta di Agibilità formalizzata con silenzio-assenso. Dai riscontri effettuati al sopralluogo si sono evidenziate difformità relative a: modifiche interne con diversa dimensione locali e altezze nelle unità abitative; modifica aperture esterne relative a finestre e realizzazione di nuovo ingresso, con parziale demolizione del muro in pietra a vista sulla via Verdi, per accesso all'u.i. sub. 12 (p. primo) con costruzione di scala esterna. Inoltre si è rilevata la realizzazione di opere e manufatti (tra cui la scala sopra citata), con modifica di sagoma, volumetrie, superfici, et., in assenza di titoli autorizzativi, consistenti in: autorimessa e locali accessori a piano terra in luogo degli

originari porticato e legnaia; realizzazione a piano primo di unità abitativa con terrazzo/balcone (ampliato) in luogo degli originari porticati e balcone come riportati nella scheda catastale sub. 12.

Per le difformità relative alle unità abitative (subb. 6, 7, 10) si dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia con idonea pratica in sanatoria e contestuale pratica per aggiornamento catastale. Per le opere realizzate in assenza di titoli edilizi, relative al sub. 12, si dovrà provvedere alla rimessa in pristino come preesistente con demolizione di quanto realizzato. Il tutto con una spesa minima quantificata e detratta nei conteggi finali pari a € 30.000,00.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

le schede catastali delle u.i. in oggetto non risultano conformi allo stato di fatto date le difformità come sopra descritte. Inoltre si segnala che nelle schede delle singole u.i. ad abitazione, il vano scala comune viene indicato come sub. 11 anziché come sub. 14 (correttamente indicato nell'elaborato planimetrico del 2016). Si dovrà provvedere alla regolarizzazione catastale con costi ricompresi al punto precedente.

3.3.3 Intestazione:

l'intestazione catastale identifica correttamente l'attuale proprietà, per la quota intera.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione delle unità immobiliari o di manutenzione: *non reperibili*.

Per l'immobile in cui sono site le unità immobiliari in oggetto, facenti parte di fabbricato con altre u.i. proprietà di terzi, non vi è costituito un condominio e non è pertanto presente un amministratore. Le eventuali spese ed oneri insoluti che dovessero sussistere per le parti e/o utenze comuni, sono comunque ricomprese nella riduzione del 15% di abbattimento del valore, come in seguito indicato.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.

Si precisa che relativamente agli impianti acqua, luce, gas e in generale per gli impianti tecnologici, le unità abitative subb. 6, 7 e 10 sono da adeguare e/o completare in quanto: allo stato attuale non vi sono allacci alle reti pubbliche di luce e gas; il contatore acqua a servizio delle tre unità è attualmente unico e si trova nell'appartamento sub. 6 a p. terra; l'unico contatore luce a servizio delle tre unità (con cavi provvisori) è ancora quello di cantiere che si trova nell'autorimessa (irregolare) realizzata a p. terra del sub. 12; la predisposizione per l'installazione dei contatori luce delle singole unità abitative è all'ultimo piano (sottotetto) del vano scala comune; gli attacchi caldaia predisposti per il riscaldamento delle unità abitative al subb. 7 e 10 si trovano attualmente nella cantina dello stesso sub. 7; l'abitazione al sub. 6 ha impianto di riscaldamento incompleto (solo termosifoni) in quanto manca la caldaia (come nelle altre abitazioni), con predisposizione attacchi nel disimpegno in cui è installato anche bollitore elettrico per l'acqua calda.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi della DGR n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) della Regione Lombardia non vi è più l'obbligo di allegare l'Attestato di Prestazione Energetica per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

A tutto il 17/06/2020 gli immobili oggetto di pignoramento risultano in piena proprietà per la quota intera al debitore esecutato.

Anteriormente al ventennio, i beni in oggetto, nella loro originaria consistenza, erano di proprietà esclusiva di:

xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il 24/6/1947 cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in forza di successione in morte del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx apertasi il 18/12/1988,

dichiarazione di successione registrata a Voghera il 18/11/1991 al n. 96 vol. 494, trascritta a Voghera il 14/11/1991 ai n.ri 6633/5151 e successiva dichiarazione registrata a Voghera il 17/10/2002 al n. 70 vol. 641, trascritta a Voghera il 6/2/2006 ai n.ri 1003/685, di successione in morte della signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx apertasi in data 1/3/1999, dichiarazione di successione registrata a Voghera il 30/8/1999 al n. 76 vol. 604, trascritta a Voghera l'8/3/2001 ai n.ri 1532/1078 e successiva divisione per atto a rogito Notaio Emilio Muzio del 9/4/2006 rep. n. 90635/26830, trascritto a Voghera il 19/4/2006 ai n.ri 3612/2498.

Con atto a rogito Notaio Emilio Muzio in data 3/12/2007 rep. n. 92121/27941, trascritto a Voghera il 5/12/2007 ai n.ri 11040/7142, i beni in oggetto, nella loro originaria consistenza, venivano acquistati dal debitore esecutato per la piena proprietà.

Regime patrimoniale (ai sensi della Legge n. 151/1975): il debitore esecutato era, al momento dell'acquisto, coniugato in regime di separazione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica:

in riferimento ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Varzi (PV), il fabbricato di via Verdi n. 2 in cui sono site le unità immobiliari in oggetto, risulta inserito in “*Ambiti residenziali del tessuto storico A*” capo 1, sezione 1, art. 14 e successivi delle N.T.A.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Il fabbricato con le unità immobiliari in oggetto, nella sua consistenza originaria, è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967; lo stato attuale è derivante da interventi di ristrutturazione edilizia effettuati a seguito di titoli autorizzativi rilasciati dai preposti enti, ad esclusione della porzione identificata alla particella 1301 sub. 12 (originariamente legnaia e porticati p. T-1 oltre al cortile) modificata/realizzata in assenza di titoli edilizi. Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Varzi, sono state reperite le seguenti pratiche:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) del 21/03/2014 prot. n. 1526 per intervento di “risanamento conservativo di fabbricato residenziale” sito in via Verdi n. 2;
- richiesta permesso di Agibilità del 08/10/2014 prot. n. 5092; Agibilità formulata per silenzio-assenso in data 14/12/2014 ai sensi dell’art. 25 comma 4 del DPR 380/2001, come riportato in calce alla citata richiesta.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona

Zona semi-centrale a prevalente destinazione abitativa delimitata dalle via Luigi Mazza e via Pietro Mazza (SP 461 del passo Penice), caratterizzata da un tessuto urbano di antica formazione con tipologie edilizie a cortina su strada con corti interne; presenza di alcuni negozi di vicinato alimentari e non; la sede municipale e i principali pubblici uffici (municipio, poste, farmacia, et.) si trovano nel centro a circa 350/400 mt.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici

le aree limitrofe sono per la maggior parte caratterizzate come quella sopra descritta, con presenza altresì di sportelli bancari, farmacia, supermercati, ufficio postale et. Varzi comune di circa 3.100 abitanti della provincia di Pavia, si trova nell'Oltrepò Pavese, in una conca al centro della valle Staffora, sulla ex strada statale 461 del Passo Penice. Dista circa 55 km da Pavia, capoluogo provinciale, mentre Voghera è a circa 29 km e Milano a circa 100 km.

Collegamenti con servizio pubblico di autolinee; non è servito da linea ferroviaria, la stazione più vicina è quella di Voghera (linea Piacenza-Alessandria). Il casello autostradale più vicino è quello di Tortona a circa 36 km. o Serravalle Scrivia (A7 Mi-Ge) che dista a circa 42 km.

8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di tre unità abitative site in caseggiato di remota edificazione (di cui fanno parte altre due u.i. di terzi), ristrutturato nel 2014, localizzato in zona semi-centrale del paese

(nucleo di antica formazione) lungo la strada principale che lo attraversa, in sufficiente stato manutentivo, con vano scala comune senza ascensore. Completa il lotto dei beni pignorati, originari porticato e legnaia a piano terra con soprastanti porticati e balcone a piano primo (sub. 12) oltre ad androne di accesso e cortile pertinenziali gravati da servitù di passaggio come sopra precisato. Il porticato e la legnaia (p.t.) e porticati e balcone (p.1°) sono stati trasformati rispettivamente in autorimessa/locali accessori con soprastante abitazione, senza alcun titolo edilizio. L'alloggio a piano terra (sub. 6) è composto da due locali, disimpegno e bagno; l'alloggio a piano terra/primo (sub. 7) è composto da due locali, disimpegno e bagno, uniti da scala interna, oltre a vano cantina posta a piano interrato; l'alloggio a piano secondo/terzo (sub. 10) è composto da due locali, disimpegno e bagno, uniti da scala interna. Completa il lotto dei beni pignorati, l'unità immobiliare sub. 12 come sopra. 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).

Si precisa che l'originario accesso ai porticati e balcone a piano primo del sub. 12 (allo stato attuale modificato) avveniva esclusivamente con transito su particella sub. 13 (scala e ballatoio) proprietà di terzi.

Il tutto sito nel Comune di Varzi (PV), 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 m²; RC Euro 74,89; via Giuseppe Verdi n. 2, piano: T;
- Sez. Urb. A; Foglio **31**; P.lla **1301 sub. 7**; Cat. A/3; Cl. 1; 3 vani; sup. catastale tot. 48 m²; 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 m²; RC Euro 74,89; via Giuseppe Verdi n. 2, piano: 2-3;

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'alloggio, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze. Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente ci si rifà alle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra cui: 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.

ACCESSORI / PERTINENZE (catastalmente distinti): *nessuno*.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Le finiture interne e la fruibilità degli immobili, sono da considerarsi più che sufficienti; il grado di manutenzione, tenuto conto della mancata occupazione delle abitazioni, è da considerarsi mediocre.

Caratteristiche edilizie fabbricato

<i>Fondazioni:</i>	cls semplice e/o armato.
<i>Struttura:</i>	c.a., muratura portante.
<i>Solai:</i>	tradizionali in latero-cemento e/o in legno a vista.
<i>Copertura:</i>	a falde con struttura in legno, tegole di laterizio, gronda in cemento con elementi prefabbricati, canali e pluviali in rame.
<i>Facciate esterne:</i>	intonacate e tinteggiate, parzialmente ammalorate (p. terra).
<i>Scala comune:</i>	rampe in cls con gradini rivestiti in pietra naturale, ringhiera in ferro, ingresso e pianerottoli in piastrelle gres.
<i>Accessi:</i>	ingresso unità abitative da vano scala comune su via Verdi (escluso sub. 6 con accesso diretto da strada); androne con cancello in ferro per accesso al sub. 12.

Caratteristiche edilizie/finiture unità abitative

Infissi esterni: portoncino di ingresso sub. 6 in legno e vetro; portoncino d'ingresso vano scala comune, tipo blindato; porte di ingresso abitazioni subb. 7, 10, in legno. Finestre e portefinestre in legno con vetro-camera, no oscuranti.

Infissi interni: porte interne in legno, a battente e/o scorrevoli, complete di coprifilo e ferramenta.

Pavimenti: piastrelle in gres e/o ceramica.

Rivestimenti: pareti di bagni e zone cottura, con piastrelle in ceramica/gres.

Scale: scale interne alle abitazioni, tutte in legno.

Plafoni: in latero-cemento intonacati e tinteggiati e/o in legno a vista; camera sub. 10 (p. terzo) con controsoffitto.

Tramezzature: in laterizio e/o cartongesso, intonacate e tinteggiate.

Balconi: in pietra naturale con ringhiera in ferro (sub. 7 su via P. Mazza); con pavimentazione in piastrelle di gres e/o pietra, ringhiera in ferro (sub. 12 su via Verdi).

Caratteristiche Impianti

Premesso quanto indicato al punto 4) relativamente ad adeguamenti, completamenti e/o rifacimenti da effettuare sugli impianti, si riportano di seguito le caratteristiche delle unità abitative (subb. 6, 7, 10).

Termico: abitazioni con impianto autonomo incompleto (manca caldaia), rete distribuzione sottotraccia, termosifoni in acciaio/alluminio verniciato; per tutte le unità manca la caldaia e contatori gas; predisposizione attacchi caldaia per l'unità sub. 6 nel disimpegno della stessa, per le unità sub. 7 e 10 nel locale cantina del sub. 7.

Elettrico: impianto standard sottotraccia; ogni abitazione ha dotazione di punti luce, prese e interruttori; *impianto tv:* presente; *impianto citofonico:* presente. Allacci contatori all'ultimo piano del vano scala comune. Attualmente serviti da contatore di cantiere posto nel garage a p. terra del sub. 12.

Idrico: impianto di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* bagni delle unità abitative tutti con lavabo, doccia, vaso e bidè; attacchi per zone cucine; produzione acqua calda da impianto o con boiler elettrico (sub. 6). Attualmente unico contatore a servizio delle tre abitazioni, posto a p. terra all'interno dell'unità sub. 6.

Si fa espressa riserva sulla conformità normativa di tutti gli impianti.

STIMA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia); rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene.

9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate: servizi catastali; Conservatoria RR.II. Vigevano/Pavia, ufficio tecnico

di Varzi; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari; Borsino immobiliare prov. Pavia; altre fonti: operatori del settore edilizio e immobiliare della zona.

9.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore mq.	Valore accessori	Valore Totale
Tre unità abitative (p. T-1-2-3) di cui una con cantina, oltre corte interna e androne gravati da servitù, con accessori in corpo separato.	mq. 190,00	a corpo	--	€ 150.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 150.000,00

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: **€ 22.500,00**

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

Decurtazione per lo stato di possesso: **nessuna**

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **nessuna**

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-edilizia e/o catastale: **€ 30.000,00**

9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 97.500,00**

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.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, lì 21/09/2020

il C.T.U.

Arch. Fabio Malandra

Allegati:

1. Perizia privacy senza nomi.
2. Atto provenienza.
3. Ispezioni ipotecarie.
4. Nota trascrizione servitù a carico sub. 12.
5. Visure Catastali.
6. Estratto di mappa.
7. Planimetrie catastali.
8. Elaborato planimetrico.
9. Pratica edilizia.
10. Stralcio P.G.T.
11. Fotografie.
12. Valori immobiliari OMI.