

## ARCHITETTO MARCO COSTA

Ordine Architetti P.P.C. di Pavia n° 1199 - C.T.U. Tribunale di Pavia  
Via Famiglia Cignoli 16D - Montebello della Battaglia (PV)  
347 4371189 - 0383 890285  
c.f. CST MRC 71L31 D969F / P. Iva 02618890186  
mail: marco.71@tin.it - PEC: marco.costa1@archiworldpec.it

## TRIBUNALE DI PAVIA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 350 / 2020 R.G.ES.**

creditore procedente



contro

**OMISSIS**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Codega Antonio Maria**

**Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa**

**VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

**IN MORTARA (PV), VIA BALDUZZI - VIA GOIA**



**CONCLUSIONI DEFINITIVE****PREMESSA**

Durante le operazioni di sopralluogo sono emerse diverse numerose e sostanziali difformità sia catastali sia urbanistiche. Dalla documentazione catastale reperita l'intero compendio appariva composto da un unico locale commerciale con accesso dalla via Goia e retrostante via Balduzzi costituito da un corpo di fabbrica a due piani con ulteriore accesso ad alcuni locali deposito anche dal cortile interno mappale 2169 delle abitazioni con ingresso su corte dalla via Balduzzi. L'ampio locale commerciale, distribuito su due piani collegati tra loro da scale interne private, aveva diretto collegamento sia ad alcuni locali deposito con accesso dalla corte di cui sopra sia diretto accesso anche dal locale commerciale stesso.

Nella realtà i locali deposito posti al 1P con accesso secondario dalla corte comune che precedentemente erano collegati ai locali commerciali sono stati trasformati in 3 unità residenziali ed è stato chiuso con porta interna il collegamento all'attività commerciale. Dei tre appartamenti solamente uno risulta parzialmente in regola e dotato di iter burocratico per la sua trasformazione da commerciale (deposito) ad abitativo mentre i restanti due sono stati realizzati senza titolo abilitativo.

Stante la complicata situazione catastale che non rende possibile alla data odierna una corretta identificazione catastale delle unità immobiliari in quanto prive di accatastamento, per la messa in vendita sarà considerato un unico lotto composto sia dai locali commerciali sia dalle unità immobiliari abitative.

NOTA: l'intervento di trasformazione dei locali commerciali in residenziali per gli appartamenti 2 e 3 è stato realizzato senza titolo abilitativo mentre per l'unità abitativa 1 è stata presentata una pratica in sanatoria tuttavia non conclusa in quanto mancante della regolare documentazione.

Più precisamente per tutti gli appartamenti non è presente regolare individuazione catastale e si renderà necessaria la presentazione di SCIA e conseguente aggiornamento catastale. Le variazioni interne apportate ai locali hanno infine reso non conforme anche la stessa identificazione catastale dell'immobile commerciale.

- **QUOTA DI PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI**

L'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS.

- **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- ISCRIZIONE del 04/07/2002 - Registro Particolare 1304 Registro Generale 5961

Pubblco ufficiale SEDINO PAOLO Repertorio 83618 del 12/06/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



ipotecario eletto VIGEVANO – CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 39;

- Contro: OMISSIS;
- *Note: L'ipoteca ricade sui beni oggetto di esecuzione allora censiti al foglio 49 mappale 416 subalterno 22 categoria C/2, subalterno 13 categoria C/2, subalterno 14 categoria C/2, subalterno 11 categoria C/2, subalterno 12 e subalterno 10 per un capitale di € 230.000,00 a fronte di un totale di € 460.000,00 Tasso interesse annuo 4.767% Durata 10 anni*
- ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/2022 - Registro Particolare 782 Registro Generale 5076  
Pubblico ufficiale SEDINO PAOLO Repertorio 83618 del 12/06/2002  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Contro: OMISSIS

- *Note: L'ipoteca in rinnovazione ricade sui beni oggetto di esecuzione oggi censiti al foglio 49 mappale 2169 (in virtù di Variazione del 11/02/2013 protocollo n. PV0015993 in atti dal 11/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 5705.1/2013 che ha soppresso il precedente mappale 416) subalterno 22 categoria C/2, subalterno 13 categoria C/2, subalterno 14 categoria C/2, subalterno 11 categoria C/2, subalterno 12 e subalterno 10 per un Capitale € 230.000,00 oltre spese a fronte di un totale di € 460.000,00.*
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/02/2010 - Registro Particolare 250 Registro Generale 984

*Note: L'ipoteca ricade su parte dei beni oggetto di esecuzione oggi censiti al foglio 49 mappale 2169 (allora mappale 416 in virtù di Variazione del 11/02/2013 protocollo n. PV0015993 in atti dal 11/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 5705.1/2013) subalterno 11 categoria C/2, subalterno 13 categoria C/2, subalterno 22 categoria C/2 per un Capitale di € 81.110,69 Tasso interesse annuo 6,836% oltre interessi e spese per un totale di € 162.221,38.*

- TRASCRIZIONE CONTRO del 26/11/2020 - Registro Particolare 6201 Registro Generale 8796  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1474 del 13/11/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



- Relativamente all'unità negoziale
- Contro: OMISSIS
- *Note: Il pignoramento ricade sui beni oggetto di esecuzione oggi censiti al foglio 49 mappale 2169 (in virtù di Variazione del 11/02/2013 protocollo n. PV0015993 in atti dal 11/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 5705.1/2013 che ha soppresso il precedente mappale 416) subalterno 22 categoria C/2, subalterno 13 categoria C/2, subalterno 14 categoria C/2, subalterno 11 categoria C/2, subalterno 12 e subalterno 10.*

#### - STATO DI POSSESSO

LIBERO; di fatto occupato dalla società [REDACTED] per attività commerciali. Risulta in essere un contratto di comodato d'uso gratuito titolo non opponibile alla procedura.

Per quanto riguarda le unità abitative queste risultano occupate da terzi estranei alla procedura, familiari del soggetto debitore.

#### - SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO: secondo le risultanze dell'Agenzia delle Entrate i locali commerciali nella loro precedente identificazione al foglio 46 mappale 416 subalterni 22 - 14 - 13 - 12 - 11 - 10 sono stati oggetto di un contratto di comodato d'uso gratuito tra [REDACTED]

[REDACTED] registrato il 14/05/2013 al n. 1519 serie 3 con decorrenza dal 09/05/2013 e scadenza il 09/05/2019 contratto commerciale di anni 6+6, tuttavia titolo non opponibile alla procedura.

Per quanto riguarda le unità abitative risultano occupate senza titolo da terzi estranei alla procedura familiari del soggetto debitore.

#### - VALORE DEL BENE PIGNORATO

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato gli immobili come segue:

**Valore dei fabbricati LIBERI = 903.750,00 € (novecento tremila settecento cinquanta/00 €)**

#### **ADEGUAMENTI DELLA STIMA**

##### - IMMOBILE LIBERO

*Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:*

	€	-135.562,50
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0.00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€	0.00



Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	€	0.00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0.00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€	0.00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:		
<i>Oneri professionali sanatoria</i>	€	-5.000,00
<i>Aggiornamento catastale</i>	€	-3.500,00
<i>Oneri per sanatoria appartamento 2</i>	€	-7.636,18
<i>Oneri per sanatoria appartamento 3</i>	€	-6.293,60
<i>Sanzione</i>	€	-2.000,00
<i>Dichiarazioni conformità impianti locale commerciale</i>	€	-4.800,00
<i>Dichiarazioni conformità appartamenti</i>	€	-6.000,00
IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	731.757,72

**IMMOBILE LIBERO****PREZZO BASE D'ASTA****€ 731.700,00****(settecento trentuno mila settecento /00 €)**

## **RELAZIONE**

### **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Marco Costa, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pavia al num. 1199 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Pavia è stato nominato via PEC in data 14/01/2021 dal G.E. Dott. Codega Antonio per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Mortara (PV), Via Goia via Balduzzi. Il sottoscritto il giorno 15/01/2021 dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento telematico.

Il compendio è stato oggetto di più sopralluoghi tuttavia caratterizzati da impedimenti ostativi da parte del rappresentante soggetto debitore sig. OMISSIS: in data definitiva il giorno 02 Dicembre 2022 alle ore 10:00 è stato possibile effettuare il sopralluogo definitivo alla presenza delle Forze dell'Ordine.

### **OPERAZIONI PERITALI**

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo visionato presso il Tribunale di Pavia;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Mortara – Ufficio Tecnico, al fine di reperire documentazione per un inquadramento urbanistico e territoriale;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Il giorno 07/09/2021 e successivamente il 02/12/2022 alle ore 10:30, tramite accordi telefonici congiunti con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, il soggetto debitore e le Forze dell'Ordine di Mortara, è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

In sede di accesso agli immobili è stato possibile verificare che la proprietà ha eseguito modifiche interne sottraendo superficie ai locali deposito parte dell'attività commerciale posti al piano primo sul lato Sud per realizzare tre appartamenti indipendenti. Le modifiche non risultano sulle planimetrie catastali e pertanto non è possibile identificare le unità abitative che ad oggi, risultano inesistenti e pertanto parte del locale commerciale. Allo stesso modo le modifiche attuate hanno modificato consistenza e superficie del locale commerciale che risulta pertanto mancante della porzione suesposta destinata ad abitativo.

*Precisazioni*



*La situazione catastale dell'unità immobiliare destinata ad attività commerciale è di complessa individuazione in quanto l'intero compendio è composto da più subalterni separati graficamente tra loro come meglio descritto nei prossimi capitoli e nella sezione "Individuazione catastale" di cui si riporta stralcio a seguire.*

## **QUOTA DI PROPRIETÀ**

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- OMISSIS.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Descrizione del bene secondo le visure dei registri catastali C.F. del comune di Mortara:

- **Locale commerciale oltre appartamenti PT - 1P:** per una migliore identificazione del compendio si ritiene opportuno suddividere il tutto in due porzioni, una che si estende sia al PT sia al 1P sull'asse Est Ovest con doppio accesso (uno dalla via Balduzzi uno dalla via Goia) e ulteriore accesso dal cortile comune, l'altra al 1P che si sviluppa lungo l'asse Nord Sud con accesso dal cortile comune tramite scala esterna e balcone comune dove si trovano le tre unità immobiliari a destinazione residenziale.

**Si precisa che la situazione catastale, di difficile comprensione, non risulta corrispondente alla reale situazione in quanto i locali deposito parte del 1P del locale su via Goia corrispondenti al subalterno 12 sono stati trasformati in tessuto abitativo senza pratica edilizia e senza aggiornamento catastale; in definitiva anche le planimetrie e le risposdenze catastali di tutti i locali dovranno essere aggiornate.**

Dall'ingresso di via Balduzzi con direzione Est Ovest - locali al PT

- Comune di Mortara (PV), **Foglio 49, Mappale n° 2169, subalterno 22**, Via Balduzzi 24, 1P, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 186 mq, Superficie Catastale 194 mq, Rendita Catastale € 288,18 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Nota: l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla soppressione della particella 416 subalterno 22 del foglio 49 per Variazione del Variazione del 11/02/2013 protocollo n. PV0015993 in atti dal 11/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5715.1/2013) e ancor prima dalla precedente particella 416 subalterno 8 per VARIAZIONE del 28/05/2002 protocollo n. 133625 in atti dal 28/05/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICANEGOZIO - MAGAZZINO (n. 17044.1/2002).*

- Comune di Mortara (PV), **Foglio 49, Mappale n° 2169, subalterno 11**, Via Luigi Goia 27, PT, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 70 mq, Superficie Catastale 65 mq, Rendita Catastale € 108,46 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Nota: l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla soppressione della particella 416*



*subalterno 11 del foglio 49 per Variazione del 11/02/2013 protocollo n. PV0015993 in atti dal 11/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5706.1/2013) FRAZIONAMENTO del 25/09/1985 in atti dal 02/01/1989 (n. 306/1985) e precedentemente dalla soppressione del precedente identificativo foglio 49 mappale 416 subalterno 1 per FRAZIONAMENTO del 25/09/1985 in atti dal 02/01/1989 (n. 306/1985).*

- Comune di Mortara (PV), **Foglio 49, Mappale n° 2169, subalterno 13**, Via Luigi Goia 27, PT, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 57 mq , Superficie Catastale 65 mq, Rendita Catastale € 88,31 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Nota: l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla soppressione della particella 416 subalterno 13 del foglio 49 per Variazione del 11/02/2013 protocollo n. PV0015993 in atti dal 11/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5705.1/2013) FRAZIONAMENTO del 25/09/1985 in atti dal 02/01/1989 (n. 306/1985) e precedentemente dalla soppressione del precedente identificativo foglio 49 mappale 416 subalterno 1 per FRAZIONAMENTO del 25/09/1985 in atti dal 02/01/1989 (n. 306/1985).*

- Comune di Mortara (PV), **Foglio 49, Mappale n° 2169, subalterno 10**, Via Luigi Goia 27, PT, Categoria D/8, Classe ---, Consistenza --- , Superficie Catastale ---, Superficie catastale totale escluse aree scoperte ---, Rendita Catastale € 855,60 - Variazione del 11/02/2013 protocollo n. PV0015993 in atti dal 11/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5705.1/2013);

*Nota: l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla soppressione della particella 416 subalterno 10 del foglio 49 per Variazione del 11/02/2013 protocollo n. PV0015993 in atti dal 11/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5705.1/2013) FRAZIONAMENTO del 25/09/1985 in atti dal 02/01/1989 (n. 306/1985) e precedentemente dalla soppressione del precedente identificativo foglio 49 mappale 416 subalterno 1 per FRAZIONAMENTO del 25/09/1985 in atti dal 02/01/1989 (n. 306/1985).*

Direzione Est Ovest - locali al 1P

- Comune di Mortara (PV), **Foglio 49, Mappale n° 2169, subalterno 14**, Via Balduzzi 24, 1P, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 227 mq, Superficie Catastale 256 mq, Rendita Catastale € 351,71 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Nota: l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla soppressione della particella 416 subalterno 14 del foglio 49 per Variazione del 11/02/2013 protocollo n. PV0015993 in atti dal 11/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5709.1/2013).*

Direzione Est Ovest e Nord Sud - locali al 1P

- Comune di Mortara (PV), **Foglio 49, Mappale n° 2169, subalterno 12**, Via Luigi Goia 31, PT, Categoria D/8, Classe 2, Consistenza --- mq, Superficie Catastale --- mq, Rendita Catastale € 2.572,32.

*Nota: l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla soppressione della particella 416 subalterno 12 del foglio 49 per Variazione del 11/02/2013 protocollo n. PV0015993 in atti dal 11/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5707.1/2013) e ancor prima per VARIAZIONE del 16/11/1985 in atti dal 20/06/1990 FRAZIONAMENTO (n. 307.1/1985).*



**Nota: nella porzione al 1P sull'asse Nord Sud sono stati ricavati i tre appartamenti privi di identificazione catastale.**

## - **PRECEDENTI PROPRIETARI**

Viene riportata la storia ventennale dei passaggi di proprietà desunti dall'esame dei Registri Immobiliari e dalla visura storica catastale.

### Attuali Proprietari:

ad oggi l'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS.

A lei pervenuto in virtù di atto di compravendita del 11/01/2010 a rogito Notaio Pandolfi in Mortara Rep. 49546/13305 trascritto il 15/01/2010 ai n. 294/184 da potere del precedente proprietario sig. Sig. OMISSIS.

### Precedenti Proprietari:

Il Sig. OMISSIS divenne proprietario di:

OMISSIS I precedenti titoli sono anteriori al ventennio.

## **COERENZE**

Si riportano a seguire le coerenze secondo le attuali risultanze dell'estratto di mappa:

Complesso commerciale PT-1P compreso magazzino ora trasformato in residenza:

Nord: altra proprietà mappali 1886 - 2452;

Est: via Balduzzi;

Sud: altra proprietà mappale 2166;

Ovest: Via Goia;

## **CONDIZIONI**

**Locali commerciali:** Normale stato di manutenzione.

**Appartamento 1:** Buono stato di manutenzione.

**Appartamento 2:** Buono stato di manutenzione.

**Appartamento 3:** Buono stato di manutenzione.

## **STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA**

LIBERO: secondo le risultanze dell'Agenzia delle Entrate i locali commerciali nella loro precedente identificazione al foglio 46 mappale 416 subalterni 22 - 14 - 13 - 12 - 11 - 10 sono stati oggetto di un contratto di comodato d'uso gratuito tra la società proprietaria OMISSIS tuttavia titolo non opponibile alla



procedura.

## **DIVISIBILITÀ**

### **NO**

Come anticipato in sede di sopralluogo è stato possibile verificare che alcuni locali di deposito sono stati trasformati in unità immobiliari residenziali per un totale di 3 appartamenti. Tuttavia allo stato attuale questi ultimi risultano privi di identificazione catastale e sono stati realizzati senza titolo abilitativo.

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

- Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuna
- Altre limitazioni d'uso: nessuna

### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

- ISCRIZIONE del 04/07/2002 - Registro Particolare 1304 Registro Generale 5961  
Pubblico ufficiale SEDINO PAOLO Repertorio 83618 del 12/06/2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- A favore: CREDITO ITALIANO S.P.A., Sede GENOVA (GE) Codice fiscale 12931320159 Domicilio ipotecario eletto VIGEVANO – CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 39;
- Contro: OMISSIS;
- *Note: L'ipoteca ricade sui beni oggetto di esecuzione allora censiti al foglio 49 mappale 416 subalterno 22 categoria C/2, subalterno 13 categoria C/2, subalterno 14 categoria C/2, subalterno 11 categoria C/2, subalterno 12 e subalterno 10 per un capitale di € 230.000,00 a fronte di un totale di € 460.000,00 Tasso interesse annuo 4.767% Durata 10 anni*
  
- ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/2022 - Registro Particolare 782 Registro Generale 5076  
Pubblico ufficiale SEDINO PAOLO Repertorio 83618 del 12/06/2002  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- A favore: CREDITO ITALIANO S.P.A. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale 12931320159  
Contro: OMISSIS
- *Note: L'ipoteca in rinnovazione ricade sui beni oggetto di esecuzione oggi censiti al foglio 49 mappale*



2169 (in virtù di Variazione del 11/02/2013 protocollo n. PV0015993 in atti dal 11/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 5705.1/2013 che ha soppresso il precedente mappale 416) subalterno 22 categoria C/2, subalterno 13 categoria C/2, subalterno 14 categoria C/2, subalterno 11 categoria C/2, subalterno 12 e subalterno 10 per un Capitale € 230.000,00 oltre spese a fronte di un totale di € 460.000,00.

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/02/2010 - Registro Particolare 250 Registro Generale 984

Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 968/79 del 19/01/2010

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

A favore: EQUITALIA ESATRI S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 09816500152 Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ESATRI S.p.A. VIALE CAMPARI 37 PAVIA

Contro: OMISSIS

*Note: L'ipoteca ricade su parte dei beni oggetto di esecuzione oggi censiti al foglio 49 mappale 2169 (allora mappale 416 in virtù di Variazione del 11/02/2013 protocollo n. PV0015993 in atti dal 11/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 5705.1/2013) subalterno 11 categoria C/2, subalterno 13 categoria C/2, subalterno 22 categoria C/2 per un Capitale di € 81.110,69 Tasso interesse annuo 6,836% oltre interessi e spese per un totale di € 162.221,38.*

- TRASCRIZIONE CONTRO del 26/11/2020 - Registro Particolare 6201 Registro Generale 8796

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1474 del 13/11/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore: FINO 2 SECURITISATION S.R.L. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 09966400963;

- Relativamente all'unità negoziale

- Contro: OMISSIS

- *Note: Il pignoramento ricade sui beni oggetto di esecuzione oggi censiti al foglio 49 mappale 2169 (in virtù di Variazione del 11/02/2013 protocollo n. PV0015993 in atti dal 11/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 5705.1/2013 che ha soppresso il precedente mappale 416) subalterno 22 categoria C/2, subalterno 13 categoria C/2, subalterno 14 categoria C/2, subalterno 11 categoria C/2, subalterno 12 e subalterno 10.*

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mortara, il sottoscritto ha potuto verificare che il mappale sito in territorio del Comune di Mortara, identificato al Catasto al Foglio 49 Mappale 2169 risulta identificato come segue:

Secondo il Piano di Governo del Territorio approvato con delibera C.C. n. 30 del 18/10/2011, pubblicato



sul BURL n. 10 del 07/03/2012 Serie Avvisi e Concorsi, Testo coordinato con le modifiche introdotte da:  
D.C.C. N.43 del 20.11.2012 (rettifica errori) - B.U.R.L. Serie avvisi e concorsi n. 51 del 19.12.2012  
D.C.C. N. 50 del 16.09.2013 (Variante 1) - B.U.R.L. Serie avvisi e concorsi n. 49 del 04.12.2013  
D.C.C. N. 53 del 27.11.2014 (Variante 2) - B.U.R.L. Serie avvisi e concorsi n. 53 del 31.12.2014:

- Tessuti residenziali consolidati – tessuti residenziali ad alta densità - Art. 25-26-27-28 delle N.A. del PDR.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mortara e dagli atti di provenienza risulta che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967; in seguito ad accesso agli atti sono state reperite alcune pratiche edilizie che hanno interessato modifiche e trasformazioni dell'immobile sino a portarlo nell'attuale consistenza.

Tralasciando i vari passaggi e cambi di destinazione in quanto negli anni '80 il complesso era destinato a residenza assistenziale, più precisamente "Residenza Arianna", la sostanziale modifica è quella più recente con la quale alcuni locali ad uso deposito posti al 1P con accesso dal cortile interno del complesso sono stati trasformati da deposito ad abitazione.

### **Locali commerciali:**

REGOLARITA' CATASTALE: NO

REGOLARITA' EDILIZIA: NO

Considerate le modifiche sostanziali della pratica in sanatoria tuttavia non regolare, il complesso commerciale sotto il punto di vista edilizio e urbanistico appare mancante della porzione dei locali che sono stati trasformati in residenza, pertanto NON REGOLARE. Risultano inoltre inesatte le planimetrie catastali depositate.

### **Appartamento 1 - 1P:**

REGOLARITA' CATASTALE: NO

REGOLARITA' EDILIZIA: NO

In sede di accesso agli atti è stata reperita la seguente pratica edilizia:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria del 09/04/2008 prot. 7930/2008 Pratica Edilizia 06/2008 poi revisionata con la SCIA del 03/01/2014 Pratica Edilizia 42/2013 per trasformazione dei locali deposito ad abitazione.
- Richiesta di agibilità presentata in data 08/07/2014 tuttavia non completa in quanto il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mortara aveva a suo tempo già rilevato incongruenze e lacune sulla documentazione prodotta, più precisamente:
- Verifica degli identificativi catastali in quanto inesistenti:
- Mancanza di dichiarazioni da parte del Direttore dei Lavori su conformità progetto, esecuzione e strumenti urbanistici; assenza certificati di idoneità statica, assenza dichiarazione conformità impianti DM



37 e assenza attestato di Prestazione Energetica APE.

- Dalle indagini esperite è stato possibile verificare che la documentazione in allegato alla domanda di agibilità del 07/08/2014 conteneva tra gli altri documenti NON conformi a quelli richiesti e, presumibilmente, fuorvianti per l'iter burocratico della pratica edilizia. **Risultano tuttavia saldati i pagamenti per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oltre al contributo del costo di costruzione dovuti per il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale.**
- **Dalla presa visione della documentazione infatti si fa riferimento ad un Attestato di prestazione Energetica per il subalterno 25 della particella 2169 differente dal subalterno 24; il suindicato subalterno 24 risulta tuttavia inesistente e parrebbe "non regolare" la visura catastale prodotta con la variazione planimetrica (anch'essa inesistente) depositata dall'allora tecnico geom. Rocco D'angelo. Una successiva interrogazione presso il Collegio dei Geometri della provincia di Pavia ha infatti confermato che il suindicato tecnico, già sospeso per morosità il 10/07/2014, poi a seguito di esposto presentato dalla Cassa Italiana Geometri è stato cancellato con provvedimento del Consiglio di Disciplina Territoriale il 22/10/2019.**

#### **Appartamenti 2 e 3 - 1P**

REGOLARITA' CATASTALE: NO

REGOLARITA' EDILIZIA: NO

Le unità immobiliari sono state realizzate con cambio di destinazione d'uso SENZA PRATICA ABILITATIVA. Le planimetrie catastali e le stesse risultanze sono inesistenti.

Secondo il parere dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mortara la regolarizzazione è possibile con la presentazione di una pratica in sanatoria: i locali residenziali come allo stato di fatto rispettano i requisiti in riferimento alle vigenti norme in materia di Igiene (Regolamento di Igiene Tipo Regione Lombardia) e delle principali norme edilizie. In fase di valutazione saranno inseriti i relativi calcoli per sanzioni, corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e conteggi in riferimento al costo di costruzione.

Si precisa che il Comune di Mortara settore tecnico, stante le numerose richieste sia via mail ordinaria sia via PEC, non ha mai risposto: le uniche informazioni sono state verbali durante le quali i tecnici hanno comunicato che i conteggi definitivi saranno valutati solamente dopo la presentazione di una pratica edilizia sul Cportal del Comune (portale delle pratiche edilizie).

I conteggi predisposti sono a titolo orientativo, anche se calcolati in base alle attuali norme e tariffe comunali quantificati su indicazioni verbali ma soggetti a variazioni in fase di istruttoria in capo al futuro acquirente. Questo anche dovuto al fatto che le tariffe in vigore sono soggette a indicizzazione e aumenti su fonte Istat.



## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In sede di sopralluogo, complice anche la reticenza del proprietario, non è stato possibile verificare la presenza di impianto di riscaldamento. Dalla presa visione dei luoghi non è emersa la presenza di termosifoni o ventilconvettori; in sede del secondo accesso è stata rinvenuta una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria ACS e riscaldamento installata nel locale tecnico con accesso dal cortile che, secondo informazioni verbali ricevute, è a servizio dell'appartamento 3, tuttavia NON FUNZIONANTE.

Non si riscontrano documenti correlati ai dati catastali depositati nel Catasto Energetico Edifici (CEER).

*Secondo quanto previsto dalla Regione Lombardia nel punto 3, lettera b) dell'Allegato alla Delibera 3868/2015, l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali. Al punto 10.4 dell'Allegato al D.D.U.O. tale disposizione è integrata con il punto 1.1 dell'Allegato al decreto 224 del 18/01/2016 che specifica "E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali. E' abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015." Pertanto l'immobile è esonerato dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.*

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Mortara è il centro più importante della Lomellina centro-settentrionale e conta circa 15.000 abitanti.

Il comune di Mortara ha un'economia principalmente agricolo/commerciale, oggi si distingue per le coltivazioni di riso e mais e per l'allevamento di oche.

Il fabbricato si inserisce in una zona semicentrale del Comune di Mortara, sulla porzione cittadina posta a Sud rispetto al centro. Il lotto in oggetto ha doppio accesso sia sulla via Balduzzi sia su via Goia. Il tessuto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza di aree residenziali semi rade, con la prevalenza di condomini.

### **CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE E PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI**

I collegamenti viari sono caratterizzati dalla presenza di un importante nodo ferroviario, ed è inoltre ben collegato ai principali comuni limitrofi dal servizio pubblico di autobus e linee ferroviarie per Pavia-Milano-Alessandria-Casale-Asti-Novara-Vercelli.

Dista Km. 15 da Vigevano, Km. 24 da Novara, Km. 30 da Vercelli, Km. 60 da Milano e Km. 37 da Pavia, capoluogo di Provincia. L'autostrada più vicina è l'A7 al casello di Gropello Cairoli, circa 27 km.

La dotazione di posti auto è garantita dai parcheggi posti sulle vie pubbliche e sul parcheggio in fregio



all'ingresso principale del locale commerciale.

## DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

### Locale commerciale

Il fabbricato principale, edificato in epoca anteriore al 1967, presenta struttura in cemento armato con copertura di tipo piano; e pareti sul lato Est di via Lomellina sono rivestite in pannelli di lamiera in colore grigio chiaro e azzurro mentre il prospetto sul lato opposto è intonacato e tinteggiato in colore giallo.

Dal cortile destinato a parcheggio dell'esercizio commerciale si accede tramite una porta a vetri con struttura in alluminio alla zona cassa del locale destinato alla vendita al dettaglio, ampio locale che si sviluppa verso la retrostante via Goia. Il locale è delimitato da una muratura sull'asse Nord Sud che lo divide in due parti, una con accesso dalla via Balduzzi e l'altra con accesso dalla via Goia. Il locale commerciale sul lato Est è dotato di un piccolo spazio destinato ad ufficio mentre nella porzione su via Goia si trovano due servizi igienici con antibagno. La porzione su via Balduzzi è collegata direttamente al locale magazzino sul corpo centrale mentre la porzione su via Goia ha accesso diretto anche al cortile interno. Dalla porzione sul lato Est con accesso dalla via Balduzzi e da quella sul lato Ovest con accesso da via Goia si accede al piano superiore tramite due scale indipendenti. Al piano superiore si trovano due ampi locali, uno su via Balduzzi con presenza di apparecchiature per il cucito, l'altra su via Goia con una piccola saletta da registrazione e uno spazio libero dove si trovano arredi e giochi, quasi fosse stato realizzato un piccolo spazio di accoglienza per bambini.

Nella porzione di locali commerciali su via Goia è presente un impianto montacarichi che collega il piano sottostante: in corrispondenza dell'impianto è stata realizzata una tramezza interna con porta di accesso ad un disimpegno che collega l'unità residenziale qui individuata come appartamento 3.

Le superfici:

- Superficie lorda locale commerciale PT:	mq	429.00	x	100%	mq	429.00
- Superficie lorda depositi PT:	mq	84.00	x	50%	mq	42.00
- Superficie lorda locale commerciale 1P - dedotta scala:	mq	398.00	x	100%	mq	398.00
Superficie Commerciale complessiva				Arr.	mq	869.00

### Appartamento 1

L'accesso all'unità residenziale avviene dal cortile interno tramite una scala esterna che conduce al terrazzo al 1P dove si trovano gli ingressi degli altri appartamenti.

L'unità residenziale presenta pavimentazione di tutti i locali eccetto il bagno in piastrelle di ceramica colore rosa chiaro formato 33x33; il servizio igienico, dotato di lavabo, vaso, vasca, doccia e bidet, presenta pavimentazione formato 15x15 colore rosa scuro e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica colore rosa. Le finiture interne sono intonaci e tinteggiature tendenti all'arancione a al bianco



con plafoni tinteggiati in colore bianco. L'unità è dotata di serramenti esterni in legno con vetro camera, zanzariere e persiane esterne in legno colore marrone; le porte interne sono in legno di buona fattura.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni ma si segnala la presenza di muffe ed efflorescenze dovute a umidità interna con scrostamento degli intonaci in alcuni punti.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento e produzione acqua sanitaria ACS con caldaia installata sul balcone esterno marca UNICAL: non sono presenti dichiarazioni di conformità e libretto di impianto.

Le superfici:

- <i>Superficie lorda appartamento 1:</i>	mq	136.30	x	100%	mq	136.30
Superficie Commerciale complessiva				Arr.	mq	136.00

### **Appartamento 2 - 1P**

Come per l'appartamento 1 e il successivo 3 l'accesso avviene dal terrazzo accessibile dalla scala esterna dal cortile interno.

Gli spazi rispetto al confinante appartamento 1 sono ridotti e l'unità è sostanzialmente dotata di un ingresso con zona cottura, un servizio igienico e due camere da letto.

Gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica colore grigio azzurro, le pareti risultano intonacate e tinteggiate in colori tendenti all'azzurro, plafoni in colore bianco. Il servizio igienico, dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca, presenta pavimentazione in colore azzurro e rivestimento parietali in piastrelle colore azzurro. L'unità è dotata di serramenti esterni in legno con doppi vetri, zanzariere e persiane esterne in legno colore marrone; le porte interne sono in legno di buona fattura.

Come per l'appartamento 1 l'unità è dotata di impianto di riscaldamento e produzione acqua sanitaria ACS con caldaia installata sul balcone esterno marca UNICAL: non sono presenti dichiarazioni di conformità e libretto di impianto.

Le superfici:

- <i>Superficie lorda appartamento 2:</i>	mq	68.80	x	100%	mq	68.80
Superficie Commerciale complessiva				Arr.	mq	69.00

### **Appartamento 3 - 1P**

Gli spazi sono più piccoli e l'unità presenta un ingresso su piccolo disimpegno collegato alla cucina con zona cottura, servizio igienico, una camera da letto e un ripostiglio.

Gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica colore grigio, le pareti risultano intonacate e tinteggiate in colori tendenti al beige e giallo, plafoni in colore bianco. Il servizio igienico, dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia, presenta pavimentazione in colore rosa e rivestimento parietali in piastrelle colore beige. L'unità è dotata di serramenti esterni in legno con doppi vetri, zanzariere e persiane esterne in legno colore marrone; le porte interne sono in legno di buona fattura.

Come per gli altri appartamenti l'unità è dotata di impianto di riscaldamento e produzione acqua sanitaria



ACS con caldaia installata nel locale caldaia accessibile dal cortile al PT: secondo informazioni verbali ricevute la caldaia NON FUNZIONA ed è stata rinvenuta una piccola stufa a legna nell'ingresso dell'appartamento.

NOTA: l'unità immobiliare sul lato Nord è collegata tramite una porta interna ad disimpegno che si trova di fronte al montacarichi a servizio dell'unità commerciale.

Le superfici:

- Superficie lorda appartamento 3:	mq	72.00	x	100%	mq	75.00
Superficie Commerciale complessiva				Arr.	mq	75.00

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI** - stato di fatto

### **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Complesso commerciale disposto su due piani f.t. collegati da scale interne private con accesso sia dalla via Balduzzi sia dalla via Goia con cortile privato ad uso parcheggio in fregio alla via Balduzzi, oltre locale deposito al PT e piccolo spazio esterno coperto in cortile e tre appartamenti indipendenti con accesso da scala esterna dal cortile e ingresso da terrazzino comune; i tre appartamenti derivano dalla trasformazione dei locali dell'unità commerciale.

## **CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI**

### **Corpo di fabbrica**

*Fondazioni:* in cls armato – integre.

*Solai:* solai in laterizio armato, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.

*Strutture verticali:* struttura portante in travi e pilastri in cls, tamponamenti esterni di facciata in mattoni, finitura in lamiera sulla via Balduzzi - integri.

*Copertura:* copertura a falde inclinate con struttura in cemento e sovrastante manto in coppi tradizionali - integra;

*Accesso da strada:* commerciale: accesso al locale commerciale dalla via Balduzzi e secondo accesso dalla via Goia; accesso carrabile e pedonale dal cortile interno; appartamenti: accesso dal cortile tramite scala esterna e ingresso dal terrazzino al 1P;

*Ascensore:* presente montacarichi;

### **INTERNI**

#### **Locali commerciali PT - 1P**

*Porte d'ingresso:* PT: serramento vetrato in alluminio in fregio alla via Balduzzi, accesso



secondario sulla via Goia non visibile internamente ma esternamente portone in legno di vecchia fattura;

*Porte interne:* porta interna di collegamento tra il corpo di fabbrica su via Balduzzi e il secondo su via Goia in metallo colore nero; porte interne per i servizi igienici in alluminio e pvc - integre;

*Serramenti esterni:* PT: serramenti esterni in legno di vecchia fattura - integri;

*Pavimenti - rivestimenti:* PT: pavimentazione di tutti i locali in piastrelle di ceramica colore beige chiaro, porzione su via Goia in cemento liscio;  
1P: in parte pavimentazione in piastrelle di ceramica colore grigio in parte cemento liscio - normali condizioni;

*Finiture interne:* pareti dei locali intonacate e tinteggiate in colore bianco; i plafoni dei locali al PT presentano una controsoffittatura in lamiera colore blu - integri;

### **Magazzino PT**

*Porta d'ingresso:* porta di accesso dal cortile in ferro colore marrone - normali condizioni;

*Pavimenti - rivestimenti:* pavimentazione in battuto di cemento - normali condizioni;

*Finiture interne:* pareti dei locali intonacate e tinteggiate in colore bianco; plafoni intonacati e tinteggiati in colore bianco - normali condizioni;

### **CARATTERISTICHE IMPIANTI**

*Elettrico:* impianto elettrico di epoca remota; in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare la presenza di quadri elettrici opportunamente sezionati e realizzati a regola d'arte, dichiarazioni di conformità assenti;

*Idrico:* impianto idrico sottotraccia con rete di distribuzione; in sede di sopralluogo l'unico locale dotato di acqua è quello che ospita i servizi igienici;

*Gas - impianto termico* nella centrale termica al PT con accesso dal cortile è presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento, tuttavia collegata all'appartamento 3 e, secondo informazioni verbali ricevute, non funzionante;

*Telefonico:* presente – non verificabile;

*Antincendio:* assente;

*Ascensore:* assente;

### **Appartamento 1**

*Porte d'ingresso:* porta di ingresso sul soggiorno cucina in alluminio tinta legno con doppi vetri - buone condizioni;

*Porte interne:* porte interne in legno di buona fattura in parte dotate di porzioni vetrate - buone condizioni;



*Serramenti esterni:* serramenti esterni in legno con doppi vetri, zanzariere e persiane esterne in legno - buone condizioni;

*Pavimenti - rivestimenti:* pavimentazione di tutti i locali in piastrelle di ceramica colore beige chiaro ad eccezione del servizio igienico che, dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia e vasca, presenta pavimentazione in piastrelle in colore rosa scuro e rivestimento parietale in colore beige - buone condizioni;

*Finiture interne:* pareti dei locali intonacate e tinteggiate in colore arancio e bianco, plafoni in colore bianco; alcuni locali presentano controsoffittature in cartongesso e segni di umidità dovuti a probabili infiltrazioni dalla copertura - normali condizioni;

### **CARATTERISTICHE IMPIANTI**

*Elettrico:* impianto elettrico sottotraccia; quadro elettrico presente, dichiarazioni di conformità assenti;

*Idrico:* impianto idrico sottotraccia con rete di distribuzione; dichiarazioni di conformità assenti;

*Gas - impianto termico* presente caldaia per la produzione ACS e riscaldamento posizionata in facciata sul terrazzino esterno marca Unical - funzionante, dichiarazioni di conformità e libretto di impianto assenti;

*Telefonico:* presente – funzionante;

### **Appartamento 2**

*Porte d'ingresso:* porta di ingresso sul soggiorno cucina in alluminio tinta legno con doppi vetri - buone condizioni;

*Porte interne:* porte interne in legno di buona fattura in parte dotate di porzioni vetrate - buone condizioni;

*Serramenti esterni:* serramenti esterni in legno con doppi vetri, zanzariere e persiane esterne in legno - buone condizioni;

*Pavimenti - rivestimenti:* pavimentazione di tutti i locali in piastrelle di ceramica colore beige ad eccezione del servizio igienico che, dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia, presenta pavimentazione in piastrelle in colore azzurro e rivestimento parietale in colore azzurro - buone condizioni;

*Finiture interne:* pareti dei locali intonacate e tinteggiate in colore azzurro e bianco, plafoni in colore bianco - normali condizioni;

### **CARATTERISTICHE IMPIANTI**

*Elettrico:* impianto elettrico sottotraccia; quadro elettrico presente, dichiarazioni di conformità assenti;



*Idrico:* impianto idrico sottotraccia con rete di distribuzione; dichiarazioni di conformità assenti;

*Gas - impianto termico* presente caldaia per la produzione ACS r riscaldamento posizionata in facciata sul terrazzino esterno marca Unical - funzionante, dichiarazioni di conformità e libretto di impianto assenti;

*Telefonico:* presente – funzionante;

### **Appartamento 3**

*Porte d'ingresso:* porta di ingresso sul soggiorno cucina in alluminio tinta legno con doppi vetri - buone condizioni;

*Porte interne:* porte interne in legno di buona fattura in parte dotate di porzioni vetrate - buone condizioni;

*Serramenti esterni:* serramenti esterni in legno con doppi vetri, zanzariere e persiane esterne in legno - buone condizioni;

*Pavimenti - rivestimenti:* pavimentazione di tutti i locali in piastrelle di ceramica colore beige ad eccezione del servizio igienico che, dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia, presenta pavimentazione in piastrelle in rosa e rivestimento parietale in colore chiaro - buone condizioni;

*Finiture interne:* pareti dei locali intonacate e tinteggiate in colore ocra e bianco, plafoni in colore bianco - normali condizioni;

### **CARATTERISTICHE IMPIANTI**

*Elettrico:* impianto elettrico sottotraccia; quadro elettrico presente, dichiarazioni di conformità assenti;

*Idrico:* impianto idrico sottotraccia con rete di distribuzione; dichiarazioni di conformità assenti;

*Gas - impianto termico* presente caldaia per la produzione ACS r riscaldamento posizionata in facciata sul terrazzino esterno marca Unical - funzionante, dichiarazioni di conformità e libretto di impianto assenti;

*Telefonico:* presente – funzionante;

### **CONSISTENZA**

Il sottoscritto effettuava visura catastale e svolgeva una perizia sommaria verificando personalmente la congruenza delle misure principali degli immobili a seguito di un sopralluogo.

Da ciò è emerso quanto segue:

### **Locali commerciali PT - 1P**



- Altezza PT: m 3.35 (controsoffitto)
- Altezza 1P: m 2.90

Le superfici:

- Superficie lorda locale commerciale PT:	mq	429.00	x	100%	mq	429.00
- Superficie lorda depositi PT:	mq	84.00	x	50%	mq	42.00
- Superficie lorda locale commerciale 1P - dedotta scala:	mq	398.00	x	100%	mq	398.00
Superficie Commerciale complessiva				Arr.	mq	869.00

### **Appartamento 1**

- Altezza appartamento: m 2.85

Le superfici:

- Superficie lorda appartamento 1P:	mq	136.30	x	100%	mq	136.30
Superficie Commerciale complessiva				Arr.	mq	136.00

### **Appartamento 2**

- Altezza appartamento: m 2.85

Le superfici:

- Superficie lorda appartamento 1P:	mq	68.80	x	100%	mq	68.80
Superficie Commerciale complessiva				Arr.	mq	69.00

### **Appartamento 3**

- Altezza appartamento: m 2.85

Le superfici:

- Superficie lorda appartamento 1P:	mq	72.00	x	100%	mq	75.00
Superficie Commerciale complessiva				Arr.	mq	75.00

## **VALUTAZIONE**

### **FONTI D'INFORMAZIONE**

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR. Il di: Pavia.
- Ufficio Tecnico di: Mortara.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
- Consultazione su internet del sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### **CRITERIO DI VALUTAZIONE**



Il sottoscritto si è basato su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; l'analisi di mercato tuttavia ha prodotto pochi risultati, soprattutto poco paragonabili all'immobile oggetto di perizia, viste le dimensioni e le caratteristiche dei locali oggetto di esecuzione.

Il mercato immobiliare rileva numerosi risultati per negozi e locali commerciali posti nel centro storico di Mortara ma non riporta risultati per le altre zone se non per fabbricati con caratteristiche differenti rispetto al fabbricato oggetto di perizia, talvolta valori per capannoni industriali privi di dotazioni impiantistiche e di finiture interne equiparabili agli immobili oggetto di esecuzione.

Le principali fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2022;

Consultazione su internet del sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);

Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche similari.

### **Locali commerciali**

Parametri medi di zona per destinazione commerciale (€/mq):

740,00 €/mq – 810,00 €/mq negozi in normale stato di conservazione;

940,00 €/mq – 1.100,00 €/mq negozi in buono stato di conservazione;

Valore medio – 701,89 €/mq negozi similari e capannoni commerciali in zone limitrofe;

### **Residenziali - appartamenti**

Parametri medi di zona per destinazione commerciale (€/mq):

1.000,00 €/mq – 1.300,00 €/mq appartamenti in normale stato di conservazione;

891,00 €/mq – 1.096,00 €/mq appartamenti in buono stato di conservazione;

Valore medio – 884,14 €/mq appartamenti in zone limitrofe;

### **Considerazioni**

La zona in cui è ubicato il fabbricato è un'area centrale del comune, raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati; il fabbricato è in normali condizioni manutentive ma presenta un'impostazione e taglio datato, privo in parte di parte impiantistica e necessita sicuramente di un intervento di riqualificazione generale. Per quanto riguarda invece i lotti residenziali questi ultimi risultano in discrete condizioni manutentive, realizzati recentemente e con finiture in buone condizioni ad eccezione di qualche problema di infiltrazione dalla copertura e sulle pareti esterne che avrebbero necessità di un intervento di ritinteggiatura.

In seguito a queste considerazioni, tenuto conto anche delle informazioni verbali ricevute da agenti immobiliari specializzati nel settore, si ritiene opportuno valutare l'immobile come segue:

### **Locale commerciale**

Le indagini di mercato hanno evidenziato un prezzo unitario che si aggira attorno agli 800,00 € ma



considerate le condizioni in cui si trova l'immobile (assenza o necessaria revisione impianti) si ritiene opportuno un valore di € 750,00/mq:

**Valore unitario = 750,00 €/mq (settecentocinquanta /00 euro)**

### Appartamenti

Le indagini di mercato hanno evidenziato un prezzo unitario corrispondente a 931,00 €/mq e considerata la posizione e gli interventi di sistemazione delle infiltrazioni e delle tinteggiature si ritiene opportuno confermare in cifra tonda il valore unitario pari a:

**Valore unitario = 900,00 €/mq (novecento /00 euro)**

**Valore dei fabbricati LIBERI = 903.750,00 € (novecento tremila settecento cinquanta/00 €)**

### **ADEGUAMENTI DELLA STIMA**

#### - IMMOBILE LIBERO

*Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:*

	€	-135.562,50
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€	0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	€	0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€	0,00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:		
<i>Oneri professionali sanatoria</i>	€	-5.000,00
<i>Aggiornamento catastale</i>	€	-3.500,00
<i>Oneri per sanatoria appartamento 2</i>	€	-7.636,18
<i>Oneri per sanatoria appartamento 3</i>	€	-6.293,60
<i>Sanzione</i>	€	-2.000,00
<i>Dichiarazioni conformità impianti locale commerciale</i>	€	- 4.800,00
<i>Dichiarazioni conformità appartamenti</i>	€	- 6.000,00
IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	731.757,72

### **IMMOBILE LIBERO**

**PREZZO BASE D'ASTA**

**€ 731.700,00**

**(settecento trentuno mila settecento /00 €)**

Con quanto esposto il sottoscritto Arch. Marco Costa ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.



Montebello della Battaglia, li 02/05/2023



sezione A  
COSTA MARCO  
ARCHITETTO  
N. 1199

*Marco Costa*

In fede (Arch. Marco Costa)

