

ALLEGATO N.1 – COPIA PERIZIA IN FORMATO PRIVACY



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare n. 262/2024 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore:

Immobile in Varzi (PV) Località Casa Fiori n.3/A

Giudice dell'Esecuzione: Dott.Erminio Rizzi

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

Tecnico Incaricato: *Geom. Marco Assale*

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n.3243

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia

Iscritto all'albo dei Certificatori Energetici Regione Lombardia n.3453

Iscritto Elenco Ministero dell' Interno legge 7-12-84 n.818 codice PV03243G00146

Studio in Voghera (PV) – via Volturmo n.59

tel.0383/649267- fax 0383/649267

E-mail geom.assale@gmail.com – Pec marco.assale@geopec.it



INDICE

Conclusioni definitive.....	Pag. 3
Identificazione del bene oggetto della vendita.....	Pag. 14
Descrizione sommaria.....	Pag. 15
Stato di possesso.....	Pag. 15
Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 16
Altre informazioni per l'acquirente.....	Pag. 26
Precedenti proprietari.....	Pag. 26
Pratiche edilizie.....	Pag. 28
Descrizione immobile.....	Pag. 29
Caratteristiche edilizie ed impianti.....	Pag. 30
Certificazione energetica.....	Pag. 31
Valutazione complessiva del lotto.....	Pag. 32
Allegati.....	Pag. 34



CONCLUSIONI DEFINITIVE:

1) Quota di proprietà del bene pignorato:

- quota di proprietà di 1/1 OMISSIS cittadino rumeno alla data del rogito 02/07/2020 bene personale – dichiarazione di stato civile libero

Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato:

quota di proprietà di 1/1 OMISSIS cittadino rumeno alla data del rogito 02/07/2020 bene personale – dichiarazione di stato civile libero.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Mariano Luciano del 2 luglio 2020 repertorio n.165059/34965 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 10 luglio 2020 al numero generale 3473 e al numero particolare 364 a

[REDACTED]

domicilio ipotecario eletto in Sondrio Piazza Quadrivio 8, per capitale € 50.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 90.000,00, durata 30 anni, a carico di OMISSIS nato in OMISSIS in data OMISSIS CG OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 17 Particella 505 subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 17 Particella 506 siti nel comune di Varzi di cui alla procedura.

Trascrizioni:

Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 20 giugno 2024 repertorio n. 3047 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 25 luglio 2024 al numero generale 5937 e al numero particolare 4691 a favore [REDACTED] a carico di OMISSIS nato in OMISSIS in data OMISSIS CF OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena



proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 17 Particella 505 subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 17 Particella 506 siti nel comune di Varzi di cui alla procedura.

Stato di possesso del bene:

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 25-11-2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato

Durante il sopralluogo era presente in qualità di funzionario dell'Istituto di Vendita Giudiziarie.

Per quanto concerne i contratti d'affitto lo scrivente in data 24-10-2024 ha inviato all'Agenzia delle Entrate richiesta al fine di accertare la presenza su tutto il territorio nazionale di contratti di locazione o comodato; in data 4-11-2024 l'Agenzia delle Entrate direzione Provinciale di Pavia ha inviato dichiarazione attestante l'inesistenza di contratti di locazione / comodato registrati (vedi allegato).

Determinazione conclusiva del valore del bene pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:

Valutazione immobili

Immobile	Sup.mq.	Coeff.	Sup.virt.	Val./mq.	Valore totale
Abitazione PT - P1	118	1	118	€ 250,00	€ 29.500,00
Totale					€ 29.500,00

a dedurre:

Spese di demolizione tettoia	€ 2.000,00
Spese di sgombero arredo e rifiuti	€ 3.000,00
Riduzione per mancanza di garanzie civili	€ 4.425,00
Prezzo base d'asta.....	€ 20.075,00

(diconsi euro euro ventimilazerosettantacinque/00).



Criticità Varie:

Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore all'anno 1967 (dato dedotto dall'atto di provenienza Notaio [REDACTED] del 2-7-2020 n. 165058 allegato in copia); inoltre risultano agli atti i seguenti titoli autorizzativi (dati non indicati nell'atto di provenienza):

Concessione edilizia n.9/86 prot. 2538 del 20-5-1986 avente per oggetto: ristrutturazione di fabbricato esistente ad uso abitazione.

I lavori sono iniziati il 24-5-1986 come da denuncia inizio lavori.

Nel fascicolo messo a disposizione dello scrivente dall'ufficio tecnico comunale non risulta presente il certificato di fine lavori e la relativa abitabilità.

Quanto presente agli atti comunali è incompleto o non corrisponde allo stato dei luoghi per i seguenti motivi:

- 1) non risulta presente comunicazione di fine lavori;
- 2) non risulta presente il certificato di abitabilità;
- 3) la disposizione interna dei locali al piano primo non corrisponde allo stato dei luoghi;
- 4) l'attuale camera da letto del piano primo nel progetto depositato in comune risulta "sgombero", le pareti perimetrali sono state realizzate in modo diverso e le aperture esterne sono difformi;
- 5) in lato di sud (lato strada) è presente un balcone al piano primo non rappresentato nella tavola grafica;
- 6) in lato di nord è presente una tettoia che non risulta rappresentata nella tavola grafica, relativamente alla quale, visto le precarie condizioni e gli ammaloramenti presenti, si consiglia la rimozione e il relativo smaltimento con un costo stimato di euro 2.000,00.

Per quanto sopra riportato è necessaria la redazione di idonea pratica edilizia di sanatoria previa verifica urbanistica della situazione al momento del realizzo con le normative vigenti



all'epoca e alla data odierna.

La normativa attuale prevede: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001), che recita:

“Art. 31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine. (comma dichiarato costituzionalmente illegittimo da Corte cost. n. 160 del 6 giugno 2024, nella parte in cui non fa salvo il diritto di ipoteca iscritto a favore del creditore, non responsabile dell'abuso edilizio, in data anteriore alla trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire)

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.



4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.

(i commi 4-bis, 4-ter e 4-quater, sono stati introdotti dall'art. 17, comma 1, lettera q-bis), legge n. 164 del 2014)

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il comune, previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge n. 241 del 1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dall'agenzia del territorio tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive. (comma così sostituito dall'art. 54, comma 1, lettera h), legge n. 221 del 2015, poi dall'art.



1, comma 1, lettera d), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune. (per la repressione nelle zone protette si veda l'art. 2 legge n. 426 del 1998)

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01.

Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;

b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione



al progetto approvato;
c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 (comma modificato dall'art. 54, comma 1, lettera i), legge n. 221 del 2015, poi dall'art. 1, comma 1, lettera d), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Art. 33 (L) - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da



quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.), l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5.164 euro.

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

5. In caso di inerzia, si applicano la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8.

6. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19.

6-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa.

Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive
(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;



d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati; d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari (commi 1-bis e 1-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. (comma introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 3), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)



3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. (commi 3-bis e 3-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 4), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo (articolo introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di



dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis."

Il sottoscritto, stante la documentazione presente, non è in grado di rispondere all'eventuale sanabilità ai sensi della normativa vigente in quanto in primis necessita, oltre alle verifiche di cui sopra:

- verifica degli impianti tecnologici all'interno delle unità immobiliari (non sono state consegnate allo scrivente le dichiarazioni di conformità); detta verifica non è di competenza professionale dello scrivente ma di tecnico laureato;
- verifica di idoneità statica del nuovo balcone (detta verifica non è di competenza professionale dello scrivente ma di tecnico laureato).

Il sottoscritto, non è in grado di rispondere relativamente ai costi dell'oblazione in quanto il conteggio deve essere effettuato dall'Amministrazione comunale ai sensi del DPR 380/2001.



BENE IN VARZI (PV) LOCALITA' CASA FIORI N.3/A

Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Unità immobiliare ad uso residenziale (quota di proprietà di 1/1 OMISSIS cittadino rumeno alla data del rogito 02/07/2020 bene personale – dichiarazione di stato civile libero) ubicate nel Comune di Varzi (PV) Località Casa Fiori n.3/A

Porzione di fabbricato in linea ad uso residenziale distribuito su due piani fuori terra e una tettoia (legnaia), il tutto in Varzi (PV) in Località Casa Fiori n.3/A.

L'abitazione (mappale 505 subalterno 1) si articola al piano terra in cucina / cottura, soggiorno e scala di collegamento al piano primo, e al piano primo in due camere, due disimpegni, bagno, balcone in lato di sud e area pertinenziale.

Al piano terra è presente inoltre una tettoia destinata a legnaia (mappale 506).

Gli immobili risultano così censiti nel Comune di Varzi (PV):

Abitazione:

Sezione Urbana A Fg. 17 mapp. 505 sub. 1 Località Casa Fiori n.3/A PT-P1 cat. A/4 cl.2
consistenza vani 5,5 r.c. euro 136,34

Tettoia legnaia:

Sezione Urbana A Fg. 17 mapp. 506 Località Casa Fiori snc PT cat. C/7 classe U
consistenza mq.11 r.c. euro 5,45

intestati catastalmente:

- OMISSIS c.f. OMISSIS nato in OMISSIS il 22/09/1978 per la quota di 1/1 di proprietà

N.B. Per la tettoia / legnaia vedi quanto descritto ai punti successivi.

Coerenze in un sol corpo a partire da nord e procedendo in senso orario:

mapp.212, 294, 30, 511, 504, 321, 270, strada.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Porzione di fabbricato in linea ad uso residenziale distribuito su due piani fuori terra e una tettoia (legnaia), il tutto in Varzi (PV) in Località Casa Fiori n.3/A.

L'abitazione (mappale 505 subalterno 1) si articola al piano terra in cucina / cottura, soggiorno e scala di collegamento al piano primo, e al piano primo in due camere, due disimpegni, bagno, balcone in lato di sud e area pertinenziale.

Al piano terra è presente inoltre una tettoia destinata a legnaia (mappale 506).

Caratteristiche della zona

La zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito della frazione "Casa Fiori" posta a nord-est rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Varzi.

La medesima risulta dotata di tutte le urbanizzazioni primarie, le secondarie sono assenti.

L'immobile in oggetto dista circa dieci chilometri dal centro del comune di Varzi.

La strada per raggiungere la frazione Casa Fiori è particolarmente tortuosa.

Nelle vicinanze non sono presenti attività commerciali né di servizio alla persona.

Caratteristiche zone limitrofe

Il nucleo della frazione risulta circondato da zone inedificate.

Principali collegamenti pubblici

Il comune di Varzi è servito da linea di autopulmann per i collegamenti con i paesi limitrofi; la frazione Casa Fiori non è raggiungibile con mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 25-11-2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato [REDACTED]

Durante il sopralluogo era presente [REDACTED] in qualità di funzionario dell'Istituto di Vendita Giudiziarie.

Per quanto concerne i contratti d'affitto lo scrivente in data 24-10-2024 ha inviato all'Agenzia delle Entrate richiesta al fine di accertare la presenza su tutto il territorio nazionale di contratti di locazione o comodato; in data 4-11-2024 l'Agenzia delle Entrate



direzione Provinciale di Pavia ha inviato dichiarazione attestante l'inesistenza di contratti di locazione / comodato registrati (vedi allegato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera. Tale accertamento è avvenuto il giorno 28-11-2024

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* nessuno

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* nessuna

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Mariano Luciano del 2 luglio 2020 repertorio n.165059/34965 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 10 luglio 2020 al numero generale 3473 e al numero particolare 364 a

domicilio ipotecario eletto in Sondrio Piazza Quadrivio 8, per capitale € 50.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 90.000,00, durata 30 anni, a carico di OMISSIS nato in OMISSIS in data OMISSIS CG OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 17 Particella 505 subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 17 Particella 506 siti nel comune di Varzi di cui alla procedura.

4.2.2 Trascrizioni:

Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 20 giugno 2024 repertorio n. 3047 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 25 luglio 2024 al numero generale 5937 e al numero particolare 4691 a



[REDACTED] a carico di
OMISSIS nato in OMISSIS in data OMISSIS CF OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena
proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 17 Particella 505 subalterno 1,
riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 17 Particella 506 siti nel comune di Varzi di
cui alla procedura.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore all'anno 1967 (dato dedotto dall'atto di
provenienza Notaio [REDACTED] del 2-7-2020 n. 165058 allegato in copia); inoltre
risultano agli atti i seguenti titoli autorizzativi (dati non indicati nell'atto di provenienza):

Concessione edilizia n.9/86 prot. 2538 del 20-5-1986 avente per oggetto: ristrutturazione di
fabbricato esistente ad uso abitazione.

I lavori sono iniziati il 24-5-1986 come da denuncia inizio lavori.

Nel fascicolo messo a disposizione dello scrivente dall'ufficio tecnico comunale non risulta
presente il certificato di fine lavori e la relativa abitabilità.

Quanto presente agli atti comunali è incompleto o non corrisponde allo stato dei luoghi per i
seguenti motivi:

- 1) non risulta presente comunicazione di fine lavori;
- 2) non risulta presente il certificato di abitabilità;
- 3) la disposizione interna dei locali al piano primo non corrisponde allo stato dei
luoghi;
- 4) l'attuale camera da letto del piano primo nel progetto depositato in comune
risulta "sgombero", le pareti perimetrali sono state realizzate in modo diverso e le
aperture esterne sono difformi;
- 5) in lato di sud (lato strada) è presente un balcone al piano primo non
rappresentato nella tavola grafica;



6) in lato di nord è presente una tettoia che non risulta rappresentata nella tavola grafica, relativamente alla quale, visto le precarie condizioni e gli ammaloramenti presenti, si consiglia la rimozione e il relativo smaltimento con un costo stimato di euro 2.000,00.

Per quanto sopra riportato è necessaria la redazione di idonea pratica edilizia di sanatoria previa verifica urbanistica della situazione al momento del realizzo con le normative vigenti all'epoca e alla data odierna.

La normativa attuale prevede: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001), che recita:

“Art. 31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che



rendano inesigibile il rispetto di tale termine. (comma dichiarato costituzionalmente illegittimo da Corte cost. n. 160 del 6 giugno 2024, nella parte in cui non fa salvo il diritto di ipoteca iscritto a favore del creditore, non responsabile dell'abuso edilizio, in data anteriore alla trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire)

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.

(i commi 4-bis, 4-ter e 4-quater, sono stati introdotti dall'art. 17, comma 1, lettera q-bis), legge n. 164 del 2014)

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il comune, previo parere delle amministrazioni



competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge n. 241 del 1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dall'agenzia del territorio tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive. (comma così sostituito dall'art. 54, comma 1, lettera h), legge n. 221 del 2015, poi dall'art. 1, comma 1, lettera d), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune. (per la repressione nelle zone protette si veda l'art. 2 legge n. 426 del 1998)

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01.



Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 (comma modificato dall'art. 54, comma 1, lettera i), legge n. 221 del 2015, poi dall'art. 1, comma 1, lettera d), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Art. 33 (L) - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla



realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.), l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5.164 euro.

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

5. In caso di inerzia, si applicano la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8.

6. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19.

6-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa.

Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive
(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle



singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;
- d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari (commi 1-bis e 1-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. (comma introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti



interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 3), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscano interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. (commi 3-bis e 3-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 4), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo (articolo introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere



regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis."

Il sottoscritto, stante la documentazione presente, non è in grado di rispondere all'eventuale sanabilità ai sensi della normativa vigente in quanto in primis necessita, oltre alle verifiche di cui sopra:

- verifica degli impianti tecnologici all'interno delle unità immobiliari (non sono state consegnate allo scrivente le dichiarazioni di conformità); detta verifica non è di competenza professionale dello scrivente ma di tecnico laureato;



- verifica di idoneità statica del nuovo balcone (detta verifica non è di competenza professionale dello scrivente ma di tecnico laureato).

Il sottoscritto, non è in grado di rispondere relativamente ai costi dell'oblazione in quanto il conteggio deve essere effettuato dall'Amministrazione comunale ai sensi del DPR 380/2001.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Dal confronto tra le schede catastali N.C.E.U. e lo stato dei luoghi è emerso che la situazione è correttamente rappresentata a livello grafico.

Dal confronto della mappa NCT e lo stato dei luoghi la situazione corrisponde.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:

spese normali per la gestione di un'abitazione autonoma.

Spese Straordinarie deliberate: non risulta abitazione in condominio.

Spese condominiali non pagate: non risulta abitazione in condominio.

Altre spese: nessuna a conoscenza dello scrivente.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito o successioni a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

- A OMISSIS nato in OMISSIS in data OMISSIS CG OMISSIS per per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 17 Particella 505 subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 17 Particella 506 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 2 luglio 2020 repertorio n. 165058/34964 e trascritto presso l'ufficio provinciale di Pubblicità immobiliare di Voghera in data 10 luglio 2020 al numero di registro generale 3472 e numero di registro particolare 2615 [REDACTED]



[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Varzi (PV) di cui alla procedura.

[REDACTED] di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 17 Particella 506 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 15 marzo 2015 repertorio n. 96814/31666 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 23 marzo 2015 al numero di registro generale 1456 e numero di registro particolare 1151 da

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria, Rossi [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di diritto di area in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di diritto di area in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Varzi (PV) di cui alla procedura.

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 17 Particella 505 (già particella 311), soppresso che genera l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 17 Particella 505 Subalterno 1 di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 15 marzo 2015 repertorio n. 96814/31666 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 23 marzo 2015 al numero di registro generale 1455 e numero di registro particolare 1150 da [REDACTED]

[REDACTED] a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Varzi (PV) di cui alla procedura.

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei



beni gli immobili riportano in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 17 Particella 311, soppresso che genera l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 17 Particella 505 subalterno 1 di cui alla procedura, riportato in NCT a Foglio 17 Particella 84, riportato in NCT a Foglio 17 Particella 214, riportato in NCT a Foglio 17 Particella 215, riportato in NCT a Foglio 17 Particella 251, soppressi che generano sono pervenuti per atto pubblico notarile di atto tra vivi del Notaio [REDACTED] del 25 gennaio 2006 repertorio n. 90380/26658 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 27 gennaio 2006 al numero di registro generale 773 e numero di registro particolare 550 da [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nei comuni di Varzi (PV), Varzi sezione Varzi (PV) di cui alla procedura.

[REDACTED] per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportati in NCEU a Foglio A17 Particella 311, soppresso che genera l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 17 Particella 505 Subalterno 1 di cui alla procedura, riportato in NCT a Foglio 17 Particella 84, riportato in NCT a Foglio 17 Particella 214, riportato in NCT a Foglio 17 Particella 215, riportato in NCT a Foglio 17 Particella 251 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Muzio Emilio del 20 luglio 2003 repertorio n. 87731/24823 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 22 luglio 2003 al numero di registro generale 6476 e numero di registro particolare 4775 [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a $\frac{1}{1}$ di piena proprietà bene personale degli immobili siti nei comuni di Varzi (PV) di cui alla procedura.



Le provenienze precedenti sono anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore all'anno 1967 (dato dedotto dall'atto di provenienza Notai [REDACTED] del 2-7-2020 allegato in copia); inoltre risultano agli atti i seguenti titoli autorizzativi:

Concessione edilizia n.9/86 prot.2538 del 20-5-1986 avente per oggetto: ristrutturazione di fabbricato esistente ad uso abitazione.

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

8.1. DESCRIZIONE ANALITICA ABITAZIONE

Porzione di fabbricato in linea ad uso residenziale distribuito su due piani fuori terra e una tettoia (legnaia), il tutto in Varzi (PV) in Località Casa Fiori n.3/A.

L'abitazione (mappale 505 subalterno 1) si articola al piano terra in cucina / cottura, soggiorno e scala di collegamento al piano primo, e al piano primo in due camere, due disimpegni, bagno, balcone in lato di sud e area pertinenziale.

Al piano terra è presente inoltre una tettoia destinata a legnaia (mappale 506).

Gli immobili risultano così censiti nel Comune di Varzi (PV):

Abitazione:

Sezione Urbana A Fg. 17 mapp. 505 sub. 1 Località Casa Fiori n.3/A PT-P1 cat. A/4 cl.2
consistenza vani 5,5 r.c. euro 136,34

Tettoia legnaia:

Sezione Urbana A Fg. 17 mapp. 506 Località Casa Fiori snc PT cat. C/7 classe U
consistenza mq.11 r.c. euro 5,45

intestati catastalmente:

- OMISSIS c.f. OMISSIS nato in OMISSIS il 22/09/1978 per la quota di 1/1 di proprietà;



Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
Abitazione sez.A fg. 17 n.505			
sub.1			
PIANO TERRA			
Cucina	12,92	ovest	scadenti
cottura	3,21	sud	scadenti
soggiorno	21,67	sud	scadenti
PIANO PRIMO			
Sgombero ora camera	19,82	Nord	scadenti
disimpegno	3,97	-	scadenti
bagno	3,74	sud	scadenti
Sgombero ex camera	13,29	sud	Al rustico da ultimare
balcone	3,77	ovest	scadenti

Piano Terra abitazione - Altezza interna 2,20 mt. - 2,55 mt.

Piano Primo abitazione - Altezza interna 2,20 mt. - 2,70 mt.

Superficie lorda complessiva abitazione PT-P1: **mq. 118,00**

Superficie calpestabile complessiva abitazione PT-P1: **mq. 82,41**

9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Abitazione Piano Terra – Abitazione Piano Primo

Caratteristiche Strutturali

Copertura: rivestimento in coppi;

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

Scale: pedate in granito;

Ascensore: non presente;



Strutture verticali: muratura portante;

Componenti Edilizie

Infissi esterni: legno con persiane a ventola in legno

Infissi interni: in legno tamburato con specchiatura in vetro;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica;

Rivestimenti interni: piastrelle in ceramica in pareti bagno e cucina;

Tramezzature interne: in mattoni forati;

Elettrico: presente;

Idrico: presente;

Gas: presente;

Telefonico: presente;

Videocitofonico: non presente;

Termico: impianto autonomo a gas metano, elementi radianti in ghisa in disuso.

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

E' comunque dovere dello scrivente precisare che trattasi di abitazione di tipo ex rurale con alcuni locali con altezze non a norma con le vigenti leggi che ha subito interventi di manutenzione parziali e non eseguiti a regola d'arte.

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con delibera di Giunta Regionale n. X/3868 del 17-07-2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione 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.



11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1 Criteri di stima

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

11.2 Fonti di informazione

Osservatorio mercato immobiliare: Varzi

Conservatoria dei RR.II di: Voghera

Ufficio Tecnico: comune Varzi

11.3 Valutazione delle superfici

La valutazione viene fatta considerando l'intera proprietà, con la formazione di un solo lotto. Si precisa che il sottoscritto C.T.U. non ha suddiviso la proprietà in lotti in quanto indivisibile

Si precisa inoltre che, al momento del sopralluogo, è stato rilevato:

- uno scadente stato di manutenzione e conservazione del fabbricato (vedi anche comunque quando precedentemente descritto al punto 8);

Si precisa altresì che il valore riportato nelle banche quotazioni immobiliari (O.M.I.) – Agenzia delle Entrate per l'immobile in oggetto per villini aventi stato conservativo normale, ha un valore minimo di €. 760,00/Mq e un valore massimo di €. 860,00/Mq tale valore non può essere preso in considerazione in quanto l'immobile in oggetto non è un villino; mentre lo [REDACTED] indica un valore per gli appartamenti minimo di €. 300,00/Mq e un valore massimo di €. 450,00/Mq.

La valutazione viene fatta tenendo in considerazione il solo dato riportato dallo [REDACTED] applicando una decurtazione per lo stato dei manutenzione (scadente) e per la posizione dell'immobile (frazione dislocata in zona montagnosa e difficilmente raggiungibile).



Immobile	Sup.mq.	Coeff.	Sup.virt.	Val./mq.	Valore totale
Abitazione PT - P1	118	1	118	€ 250,00	€. 29.500,00
Totale					€. 29.500,00

Non si è proceduto alla valutazione del cortile, in quanto di pertinenza all'abitazione.

Valore complessivo del lotto: €.29.500,00 (euro ventinovemilacinquecento/00) a cui viene applicata la seguente riduzione per mancanza di garanzie civili alla vendita: €.29.500,00 x 15% = €.4.425,00

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo

Decurtazioni relative a lavori di ripristino danni:	nessuno
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese sanatoria: non quantificabile	
Spese di demolizione tettoia	€ 2.000,00
Spese di aggiornamento catastale	=====
Spese di sgombero arredo e rifiuti	€ 3.000,00
Riduzione per mancanza di garanzie civili	€. 4.425,00

11.5. Prezzo base d'asta

In funzione del punto 11.3 e 11.4 il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in €. 20.075,00 (diconsi euro ventimilazeroettantacinque/00).

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

Voghera, li 2-12-2024

il C.T.U.

Geom. Marco Assale

