

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare n. 261/2024 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore: OMISSIS +1

Immobile in San Giorgio di Lomellina (PV) Via Carlo Botta n.3

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 Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia n.259- Iscritto Albo nazionale dei CTU n.77

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 Volturno 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. 15
Descrizione sommaria.....	Pag. 16
Stato di possesso.....	Pag. 17
Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 17
Altre informazioni per l'acquirente.....	Pag. 27
Precedenti proprietari.....	Pag. 28
Pratiche edilizie.....	Pag. 28
Descrizione immobile.....	Pag. 29
Caratteristiche edilizie ed impianti.....	Pag. 32
Certificazione energetica.....	Pag. 34
Valutazione complessiva del lotto.....	Pag. 34
Allegati.....	Pag. 37



Al momento del sopralluogo avvenuto in data 08-10-2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dai proprietari Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS.

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

Per quanto concerne i contratti d'affitto lo scrivente in data 24-10-2024 ha inviato richiesta al fine di accertare la presenza su tutto il territorio nazionale di contratti di locazione o comodato; la richiesta è stata protocollata dalla direzione Provinciale di Pavia in data 24/10/2024 registro ufficiale n.124313. Secondo quanto dichiarato dal Funzionario dell'Agenzia delle Entrate Parolisi Raffaele non risultano contratti di locazione (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
Fg. 23 mapp. 1919 sub. 4					
Abitazione PT	103,20	1		€ 400,00	€. 41.280,00
Accessori loc. caldaia portico rip.	36,34	0,3	10,9	€.400,00	€.4360,00
Fg. 23 mapp. 1919 sub. 5					
Abitazione P1	137,90	1	137,9	€ 400,00	€. 55.160,00
Terrazzo- balconi	39,68	0,3	11,9	€.400,00	€.4761,60
Fg.23 mapp.1919 sub.3					



Autorimessa - PT	36,3			A corpo	€ 10.000,00
Totale					€ 115.562,40

a dedurre:

Spese di aggiornamento catastale	€ 1.134,00
Spese di sgombero arredo e rifiuti (vedi punto 8)	€ 3.000,00
Riduzione per mancanza di garanzie civili	€ 17.334,36
Prezzo base d'asta.....	€ 94.094,04

(diconsi euro novantaquattromilazeronovantaquattro/04).

Criticità Varie:

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 Gianluca Catalano del 10-5-2012 rep. 67558 allegato in copia); inoltre risultano agli atti i seguenti titoli autorizzativi:

- licenza edilizia pratica n.4 del 21-2-1973 avente per oggetto "ammodernamento casa di abitazione via Botta n.3"
- permesso di abitabilità pratica n.4 del 9-1-1974

La situazione non corrisponde allo stato dei luoghi per i seguenti motivi:

- diversa destinazione d'uso di alcuni dei locali posti al piano terra (da locali accessori a locali con permanenza di persone);
- demolizione del piccolo fabbricato posto a nord nel cortile;
- realizzazione di ripostiglio all'interno del portico;
- realizzazione di nuovo locale caldaia esterno al piano terra in ampliamento;
- frazionamento di un'unità immobiliare (un'abitazione) in due unità immobiliari (due abitazioni).

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 inesorabile 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 introdotti 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:

- 1) 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;
- 2) verifica di idoneità statica del nuovo locale caldaia (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, ad eccezione dell'altezza interna indicata al piano primo.

Dal confronto della mappa NCT e lo stato dei luoghi la situazione non corrisponde per i seguenti motivi: il fabbricato non è indicato correttamente.

Necessita un aggiornamento della mappa tramite procedura Pregeo: il costo stimato è di Euro 800,00 per l'onorario oltre IVA CAP e diritti catastali in totale Euro 1134,00.



BENE IN SAN GIORGIO DI LOMELLINA (PV) VIA CARLO BOTTA N.3

Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Unità immobiliari ad uso residenziale (sub.3-4 quota di proprietà di 1/1 OMISSIS - bene personale – sub.5 quota di proprietà di 1/1 OMISSIS - bene personale) ubicate nel Comune di San Giorgio di Lomellina (PV) Via Carlo Botta n.3

Fabbricato elevato a due piani fuori terra, costituito da appartamento a piano terra, appartamento a piano primo, autorimessa e area pertinenziale, il tutto in San Giorgio di Lomellina (PV) in Via Carlo Botta n.3.

L'appartamento situato al piano terra è composto da: due locali, cucina, bagno, portico, locale caldaia e ripostiglio con accesso da esterno (sub. 4).

L'appartamento situato al piano primo con accesso da vano scala che si diparte dal piano terra è costituito da tre locali: cucina, ripostiglio, bagno, disimpegno, balcone in lato di ovest e terrazzo in lato di est (sub. 5).

Al piano terra è presente inoltre un locale destinato ad autorimessa (sub. 3).

Gli immobili risultano così censiti nel Comune di San Giorgio di Lomellina (PV):

Abitazione piano terra:

Fg. 23 mapp.1919 sub. 4 via Carlo Botta n. 3 PT cat. A/3 cl.2 consistenza vani 4,5 r.c.
euro 148,74

Abitazione piano primo:

Fg.23 mapp.1919 sub. 5 via Carlo Botta n.3 PT-P1 cat. A/3 cl.3 consistenza vani 5,5 r.c.
euro 213,04

Autorimessa piano terra:

Fg. 23 mapp.1919 sub. 3 via Carlo Botta n.3 PT cat. C/6 cl.2 consistenza mq.29 r.c. euro
55,42



Il tutto insistente sulla particella di catasto terreni al foglio 23 mappale 1919 – Ente Urbano di mq. 222.

intestati catastalmente:

fg.23 mapp.1919 Sub.4:

- OMISSIS c.f. OMISSIS nato a _____ il OMISSIS per la quota di 1/1 di proprietà;

fg.23 mapp.1919 Sub.5:

- OMISSIS c.f. OMISSIS nata _____ il OMISSIS per la quota di 1/1 di proprietà;

fg.23 mapp.1919 Sub.3:

- OMISSIS c.f. OMISSIS nato _____ OMISSIS per la quota di 1/1 di proprietà.

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

mappale 2165, Via Botta, Via Viglio, mappale 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Fabbricato elevato a due piani fuori terra, costituito da appartamento a piano terra, appartamento a piano primo, autorimessa e area pertinenziale, il tutto in San Giorgio di Lomellina (PV) in Via Carlo Botta n.3.

L'appartamento situato al piano terra è composto da: due locali, cucina, bagno, portico, locale caldaia e ripostiglio con accesso da esterno (sub. 4).

L'appartamento situato al piano primo con accesso da vano scala che si diparte dal piano terra è costituito da tre locali: cucina, ripostiglio, bagno, disimpegno, balcone in lato di ovest e terrazzo in lato di est (sub. 5).

Al piano terra è presente inoltre un locale destinato ad autorimessa (sub. 3).

Caratteristiche della zona

La zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito della parte centrale di nord dell'abitato del comune di San Giorgio di Lomellina. La medesima risulta dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie. L'immobile in oggetto dista circa trecento metri dal



centro del comune di San Giorgio di Lomellina.

Nelle vicinanze sono presenti attività commerciali e di servizio alla persona.

Caratteristiche zone limitrofe

Zone edificate e urbanizzate a sud, a nord, a est ed a ovest.

Principali collegamenti pubblici

San Giorgio di Lomellina è servito da linea di autopulmann, per i collegamenti con i paesi limitrofi.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 08-10-2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dai proprietari Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS.

Durante il sopralluogo era presente anche il Sig. Francesco Candullo in qualità di funzionario dell'Istituto di Vendita Giudiziaria.

Per quanto concerne i contratti d'affitto lo scrivente in data 24-10-2024 ha inviato richiesta al fine di accertare la presenza su tutto il territorio nazionale di contratti di locazione o comodato; la richiesta è stata protocollata dalla direzione Provinciale di Pavia in data 24/10/2024 registro ufficiale n.124313. Secondo quanto dichiarato dal Funzionario dell'Agenzia delle Entrate Parolisi Raffaele non risultano contratti di locazione (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 Vigevano. Tale accertamento è avvenuto il giorno 25/11/2024.

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:

- iscrizione NN. 4198/505 del 16/05/2012 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/05/2012 Numero di repertorio 67559/16925 Notaio Catalano Gianluca sede Mede (PV) a favore di _____
_____ codice fiscale _____ (Domicilio ipotecario eletto Parma Via Università 1), contro OMISSIS debitore ipotecario nato il OMISSIS a _____ codice fiscale OMISSIS, OMISSIS terzo datore d'ipoteca nata il OMISSIS a Milano codice fiscale OMISSIS – capitale € _____ Totale € _____ Durat. _____

L'iscrizione colpisce NCEU fg. 23 mapp 1919 sub. 3-4-5.

4.2.2 Trascrizioni:

- trascrizione NN. 6101/4653 del 28/06/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 23/05/2024 numero di repertorio 4184 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia sede Pavia a favore di _____
(richiedente: studio leg. _____), contro OMISSIS nato il OMISSIS a _____ codice fiscale OMISSIS, OMISSIS nata il OMISSIS; _____ codice fiscale OMISSIS.

L'iscrizione colpisce NCEU fg. 23 mapp 1919 sub.3-4-5.

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 Gianluca Catalano del 10-5-2012 rep. 67558 allegato in copia); inoltre risultano agli atti i seguenti titoli autorizzativi:

- licenza edilizia pratica n.4 del 21-2-1973 avente per oggetto “ammodernamento casa di abitazione via Botta n.3”
- permesso di abitabilità pratica n.4 del 9-1-1974

La situazione non corrisponde allo stato dei luoghi per i seguenti motivi:



- diversa destinazione d'uso di alcuni dei locali posti al piano terra (da locali accessori a locali con permanenza di persone);
- demolizione del piccolo fabbricato posto a nord nel cortile;
- realizzazione di ripostiglio all'interno del portico;
- realizzazione di nuovo locale caldaia esterno al piano terra in ampliamento;
- frazionamento di un'unità immobiliare (un'abitazione) in due unità immobiliari (due abitazioni).

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 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:



- 3) 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;
- 4) verifica di idoneità statica del nuovo locale caldaia (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, ad eccezione dell'altezza interna indicata al piano primo.

Dal confronto della mappa NCT e lo stato dei luoghi la situazione non corrisponde per i seguenti motivi: il fabbricato non è indicato correttamente.

Necessita un aggiornamento della mappa tramite procedura Pregeo: il costo stimato è di Euro 800,00 per l'onorario oltre IVA CAP e diritti catastali in totale Euro 1134,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

spese normali per la gestione di due abitazioni autonome e autorimessa.

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 l'intero della proprietà dell'immobile San Giorgio di Lomellina Foglio 23 Particella 1919 Sub. 5 è pervenuta per atto di compravendita del 10/05/2012 Numero di repertorio 67558/16924 Notaio Catalano Gianluca sede Mede (PV) trascritto il 16/05/2012 nn. 4197/3045 da potere di
(PV) codice fiscale

- A OMISSIS, l'intero della proprietà degli immobili San Giorgio di Lomellina Foglio 23 Particella 1919 Sub. 4 – Particella 1919 Sub. 3 è pervenuta per atto di compravendita del 10/05/2012 Numero di repertorio 67558/16924 Notaio Catalano Gianluca sede Mede (PV) trascritto il 16/05/2012 nn. 4196/3044 da potere di

Provenienza anteriore al ventennio:

- A la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà, dei già menzionati immobili, è pervenuta per atto di compravendita del 08/10/1972 rep. n. 4059/1818 di notar Gian Rocco Mantica, trascritto il 26/10/1972 ai nn. 4672/5810 da potere di

7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore all'anno 1967 (dato dedotto dall'atto di provenienza Notaio Gianluca Catalano del 10-5-2012 rep. 67558 allegato in copia); inoltre risultano agli atti i seguenti titoli autorizzativi:

- licenza edilizia pratica n.4 del 21-2-1973 avente per oggetto "ammodernamento casa di abitazione via Botta n.3"

- permesso di abitabilità pratica n.4 del 9-1-1974

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

8.1. DESCRIZIONE ANALITICA ABITAZIONE



Fabbricato elevato a due piani fuori terra, costituito da appartamento a piano terra, appartamento a piano primo, autorimessa e area pertinenziale, il tutto in San Giorgio di Lomellina (PV) in Via Carlo Botta n.3.

L'appartamento situato al piano terra è composto da: due locali, cucina, bagno, portico, locale caldaia e ripostiglio con accesso da esterno (sub. 4).

L'appartamento situato al piano primo con accesso da vano scala che si diparte dal piano terra è costituito da tre locali: cucina, ripostiglio, bagno, disimpegno, balcone in lato di ovest e terrazzo in lato di est (sub. 5).

Al piano terra è presente inoltre un locale destinato ad autorimessa (sub. 3).

Gli immobili risultano così censiti nel Comune di San Giorgio di Lomellina (PV):

Abitazione piano terra:

Fg. 23 mapp.1919 sub. 4 via Carlo Botta n. 3 PT cat. A/3 cl.2 consistenza vani 4,5 r.c.
euro 148,74

Abitazione piano primo:

Fg.23 mapp.1919 sub. 5 via Carlo Botta n.3 PT-P1 cat. A/3 cl.3 consistenza vani 5,5 r.c.
euro 213,04

Autorimessa piano terra:

Fg. 23 mapp.1919 sub. 3 via Carlo Botta n.3 PT cat. C/6 cl.2 consistenza mq.29 r.c. euro
55,42

Il tutto insistente sulla particella di catasto terreni al foglio 23 mappale 1919- Ente Urbano di mq.222

intestati catastalmente:

Sub.4:

- OMISSIS c.f. OMISSIS nato a _____ il _____ OMISSIS per la quota di 1/1 di proprietà;

Sub.5:

- OMISSIS c.f. OMISSIS nata a _____ il _____ il OMISSIS per la quota di 1/1 di proprietà;



Sub.3:

- OMISSIS c.f. OMISSIS nato a OMISSIS per la quota di 1/1 di proprietà.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
Fg. 23 mapp. 1919 sub. 4			
PIANO TERRA			
Cucina	15,42	Sud	Appena sufficienti
W.C.	5,06	Ovest	Appena sufficienti
Atrio	18,67	Est	Appena sufficienti
Camera	23,58	Nord	Appena sufficienti
Camera	15,88	Nord	Appena sufficienti
Tot. Sub. 4 - PT	78,60		
PIANO TERRA - ACCESSORI			Appena sufficienti
Locale caldaia	3,21	Ovest	Appena sufficienti
Portico	17,73	Sud	Appena sufficienti
Ripostiglio	5,53	Nord	Appena sufficienti
Tot. Sub.4 - PT - accessori	26,46		
Fg. 23 mapp. 1919 sub. 5			
PIANO PRIMO			
Cucina	14,72	Est	Appena sufficienti
Ripostiglio	5,71	Sud	Appena sufficienti
Bagno	6,47	Nord	Appena sufficienti
Disimpegno	10,82	Ovest	Appena sufficienti
Soggiorno	30,52	Ovest	Appena sufficienti



Camera	13,48	Ovest	Appena sufficienti
Camera	19,84	Est	Appena sufficienti
Tot. Sub. 5- P1	101,57		
PIANO PRIMO – BALCONE / TERRAZZO			
Balcone	3,05	Ovest	Appena sufficienti
Terrazzo	36,63	Est	Appena sufficienti
Tot. Sub.5 - P1 – balcone / terrazzo	39,68		
Fg. 23 mapp. 1919 sub. 3			
Autorimessa	30,63	Sud	Appena sufficienti
Tot. PT Sub. 3- Autorimessa	30,63		

Sub. 4 – Piano Terra abitazione - Altezza interna media locali 320 cm.

Sub. 5 – Piano primo abitazione - Altezza interna media locali 300 cm.

Sub. 3 – Piano Terra autorimessa - Altezza interna media locali 320 cm.

Fg. 23 mapp. 1919 sub. 4

Superficie lorda complessiva abitazione PT: **mq. 103,20**

Superficie calpestabile complessiva abitazione PT: **mq. 78,60**

Superficie lorda complessiva PT – locali accessori: **mq. 36,34**

Superficie calpestabile complessiva PT – locali accessori: **mq. 26,46**



Fig. 23 mapp. 1919 sub. 5

Superficie lorda complessiva abitazione P1:	mq. 137,90
Superficie calpestabile complessiva abitazione P1:	mq. 101,57
Superficie lorda complessiva P1– balcone/terrazzo:	mq. 39,68
Superficie calpestabile complessiva P1– balcone/terrazzo:	mq. 39,68

Fig. 23 mapp. 1919 sub. 3

Superficie lorda complessiva PT - autorimessa:	mq. 36,30
Superficie calpestabile complessiva PT - autorimessa:	mq. 30,63

9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Abitazione Piano Terra subalterno 4 – Abitazione Piano Primo – subalterno 5

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	rivestimento in tegole;
<i>Fondazioni:</i>	non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;
<i>Scaie:</i>	rivestimento in marmo;
<i>Ascensore:</i>	non presente;
<i>Strutture verticali:</i>	c.a. e muratura portante;

Componenti Edilizie

<i>Infissi esterni:</i>	legno con vetrocamera – in alcune finestre doppio serramento in alluminio;
<i>Infissi interni:</i>	in legno con specchiatura in vetro;
<i>Pareti interne:</i>	intonacate e tinteggiate;
<i>Pavimentazione interna:</i>	piastrelle in ceramica e zoccolini in legno, parquet nelle camere da letto;
<i>Rivestimenti interni:</i>	piastrelle in ceramica in pareti bagno e cucina;
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati;
<i>Elettrico:</i>	presente;
<i>Idrico:</i>	presente;



<i>Gas:</i>	presente;
<i>Telefonico:</i>	presente;
<i>Videocitofonico:</i>	non presente;
<i>Termico:</i>	impianto autonomo a gas metano, elementi radianti in ghisa (caldaia posizionata nella centrale termica a piano terra).

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.

Autorimessa – piano terra – subalterno 3

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	solaio unità immobiliare soprastante;
<i>Fondazioni:</i>	non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;
<i>Strutture verticali:</i>	c.a. e muratura portante;

Componenti Edilizie

<i>Infissi esterni:</i>	serramento in metallo;
<i>Pavimentazione interna:</i>	piastrelle di graniglia;
<i>Rivestimenti interni:</i>	in legno;
<i>Tramezzature interne:</i>	non presenti.

Caratteristiche Impianti

<i>Elettrico:</i>	presente;
<i>Idrico:</i>	non presente;
<i>Gas:</i>	non presente;
<i>Telefonico:</i>	non presente;
<i>Termico:</i>	presente;

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



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: San Giorgio di Lomellina

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano

Ufficio Tecnico: San Giorgio di Lomellina

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 visto le caratteristiche del contesto territoriale e tipologico in cui risultano inserite le unità immobiliari oggetto di perizia.

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

- un appena sufficiente stato di manutenzione e conservazione dell'intero complesso (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 abitazioni civili aventi stato conservativo normale, ha un valore minimo di €. 720,00/Mq e un valore massimo di €.



820,00/Mq., mentre lo Scenario Immobiliare Pavese indica un valore minimo di €. 250,00/Mq e un valore massimo di €. 400,00/Mq.

La valutazione viene fatta applicando una media dei valori riportati dallo Scenario Immobiliare Pavese in quanto quelli riportati nelle banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) – Agenzia delle Entrate - si riferiscono ad uno stato di conservazione normale, che non rappresenta l'immobile oggetto di perizia.

Immobile	Sup.mq.	Coeff.	Sup.virt.	Val./mq.	Valore totale
Fg. 23 mapp. 1919 sub. 4					
Abitazione PT	103,20	1		€ 400,00	€. 41.280,00
Accessori loc. caldaia portico rip.	36,34	0,3	10,9	€.400,00	€.4360,00
Fg. 23 mapp. 1919 sub. 5					
Abitazione P1	137,90	1	137,9	€ 400,00	€. 55.160,00
Terrazzo- balconi	39,68	0,3	11,9	€.400,00	€.4761,60
Fg.23 mapp.1919 sub.3					
Autorimessa - PT	36,3			A corpo	€. 10.000,00
Totale					€. 115.562,40

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

Valore complessivo del lotto: €.115.562,40 (euro centodiciassettemilacinquecento/00) a cui viene applicata la seguente riduzione per mancanza di garanzie civili alla vendita:
 $€.115.562,40 \times 15\% = €.17.334,36$

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 (vedi par.4.3)	non quantificabili
Spese di aggiornamento catastale	€ 1.134,00
Spese di sgombero arredo e rifiuti (vedi punto 8)	€ 3.000,00
Riduzione per mancanza di garanzie civili	€17.334,36

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 €. **94.094,04** (*diconsi euro novantaquattromilazeronovantaquattro/04*).

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

Voghera, li 27-11-2024

il C.T.U.

Geom. Marco Assale



Allegati:

- Allegato n. 1 (copia perizia in formato privacy)
- Documentazione fotografica
- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Verbale di sopralluogo
- Titolo di proprietà
- Certificato Notarile
- Richiesta accesso atti comune di San Giorgio di Lomellina
- Pratiche edilizie
- Visure ipotecarie
- Dichiarazione Agenzia Entrate
- Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.)
- Scenario Immobiliare Pavese

