
TRIBUNALE DI PAVIA

**FALLIMENTO
XXXXXXX XXXXX
(DITTA INDIVIDUALE)
R.F. N° 10/2022**

**CURATORE
Dott.ssa GIUSEPPINA MILANINO
dottore commercialista**

BENI IN CASTEGGIO (PV)

Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta*

Lotto 1
Lotto 2

pag. 2
pag. 13

Immobili in Casteggio (PV)

LOTTO 1

Quota di 1/1 di Nuda Proprietà

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Casteggio (PV) in Via Circonvallazione Cantù n° 5. Sono costituiti da una porzione di immobile, in fase di ristrutturazione (demolizione con ricostruzione), posto a piano terra con un locale a piano seminterrato e da un box posto a piano terra inserito all'interno di un edificio a se stante.

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Casteggio (PV) come segue:

- Foglio 11, mappale 2485 sub 3, categoria: F/4 Unità in corso di definizione, Via Circonvallazione Cantù n° 5, piano: T.
- Foglio 11, mappale 2485 sub 6, categoria: C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 15 mq, Via Circonvallazione Cantù n° 88, piano: T, rendita € 27,53.

Intestati a:

- XXXXXXX ZZZZZZ nata a XXXXX il XX.XX.XX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Usufrutto quota di ½ in regime di Comunione dei beni con XXXXXXX YYYYYY,
- XXXXXXX XXXXX nato a XXXXX il XX.XX.XX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Nuda Proprietà per la quota di 1/1,
- XXXXXXX YYYYYY nato a XXXXX il XX.XX.XX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Usufrutto quota di ½ in regime di Comunione dei beni con XXXXXXX ZZZZZZ.

NB: il Sig. XXXXXXX YYYYYY è deceduto il 13.05.2021, ma non si è provveduto a rettificare i dati catastali, estendendo l'usufrutto alla Sig.ra XXXXXXX ZZZZZZ, stante il diritto di accrescimento.

- Coerenze catastali della particella 2485 (secondo mappa NCT): Nord: Via Fratelli Bandiera, Est: mappali 3019, 3002 e 3020, Sud: mappali 2320, e 3020, Ovest: Via Circonvallazione Cantù.
- Coerenze della particella 2485/3: PT: Nord: Via F.lli Bandiera, Est: Mappale 2485/4, Sud: beni comuni (Mp 2485/8 e 2485/2), Ovest: Via Circonvallazione Cantù; PS1: Nord: Via F.lli Bandiera, Est: Mappale 2485/4, Sud: beni comuni (Mp 2485/2), Ovest: Mappale 2485/5.
- Coerenze della particella 2485/6: Nord: beni comuni (Mp 2485/8), Est: Mappale 2485/7, Sud: Mappale 2320, Ovest: Mappale 2485/4.

Ai Sigg. XXXXXXX XXXXX, XXXXXXX YYYYYY e XXXXXXX ZZZZZZ i beni sono pervenuti parte per Atto Notaio Boiocchi Marco di Casteggio NN 27256/8302 del 18.01.2012, trascritto a Voghera il 23.01.2012 ai n.ri 511/418 e parte per Atto Notaio Boiocchi Marco di Casteggio NN 34289/12406 del 04.12.2015, trascritto a

Voghera il 18.12.2015 ai n.ri 7187/5557.

➤ DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Gli immobili sono costituiti da una porzione di immobile plurifamiliare in ristrutturazione (demolizione con ricostruzione), ma attualmente sono in stato di abbandono, causa interruzione delle opere edili. Consistono in una abitazione posta a piano terra, con cantina a piano seminterrato e da un box, posto a piano terra, inserito all'interno di un edificio separato. Gli interventi di ristrutturazione sono stati posti in essere e poi interrotti tra il 2012 e il 2015.

L'edificio principale è libero su tutti i fronti, con aree esterne in parte pavimentate in massetti autobloccanti e in parte a verde incolto. Il complesso è chiuso con cancellata provvisoria ed è dotato di cancello pedonale e cancello carraio.

Competono all'immobile, come si può desumere dall'atto di compravendita (allegato) dell'abitazione Mp 2485/5 e dell'autorimessa Mp. 2485/7-3020, quote di comproprietà sul Mappale 2485/8 (cortile) e sul Mappale 2485/2 (vano scala).

Sul fronte Est dell'edificio abitativo è presente un area cortilizia, parzialmente recintata, identificata a Catasto Terreni come Foglio 11, Mappale 3019, area di 116 mq, priva di intestazione e inserita a Partita 2 quale accessorio comune ad enti rurali o a enti rurali ed urbani.

➤ STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano in fase di ristrutturazione (demolizione con ricostruzione), ma in totale stato di abbandono, con la presenza di diversi oggetti, attrezzature, e materiali.

Lo stato complessivo dei beni è modesto, visto anche l'abbandono degli stessi.

NB: Si formula espressa riserva sulla presenza di materiali inquinanti od altro necessitante di smaltimento specifico o di bonifica.

➤ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue:

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

- Ipoteca Conc. Amministrativa – Riscossione n° 2742/7919 di rep. del 16.04.2019, iscritta a Voghera il 18.04.2019 ai n.ri 2661/314, per complessivi € 131.055,82 (capitale € 65.537,91), a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione e contro XXXXXXXX XXXXX, per la quota di 1/1 di Nuda Proprietà;
- Ipoteca Conc. Amministrativa – Riscossione n° 3218/7921 di rep. del 21.12.2021, iscritta a Voghera il 22.12.2021 ai n.ri 10128/1059, per complessivi € 296.694,00 (capitale € 148.347,00), a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione e contro XXXXXXXX XXXXX, per la quota di 1/1 di Nuda Proprietà.

➤ PROPRIETA'

In base all'ispezione effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue:

- Il Mappale 2485, con riferimento sia alla palazzina abitativa, sia all'autorimessa, ma con diversa consistenza, è pervenuto al Sig.

Xxxxxxx Xxxxx (nato a Xxxxx il XX.Xx.XX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la Nuda Proprietà e ai Sigg. Xxxxxxx Yyyyyyy (nato a Xxxxx il XX.Xx.XX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e Xxxxxxx Zzzzzz (nata a Xxxxx il XX.Xx.XX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per il diritto di usufrutto in quota di ½ ciascuno in comunione legale con diritto di accrescimento, da Wwww Wwww (nato a Xxxxx il XX.Xx.XX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e Wwww Wwww (nato a Xxxxx il XX.Xx.XX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) con Atto Notaio Boiocchi Marco NN 27256/8302, trascritto a Voghera il 18.01.2012 ai n.ri 511/418.

- Il Mappale 2485/8 (corte comune) deriva dalla fusione del Mappale 2485 con il Mappale 3004, mentre il Mappale 2485/6 deriva dalla fusione del Mappale 2485 con i Mappali 3001 e 3007; i Mappali 3001, 3003, 3004 e 3007 sono pervenuti al Sig. Xxxxxxx Xxxxx per la Nuda Proprietà e ai Sigg. Xxxxxxx Yyyyyyy e Xxxxxxx Zzzzzz per il diritto di usufrutto in quota di ½ ciascuno in comunione legale con diritto di accrescimento, da Xxxxxxx Qqqqq (nato a Xxxxx il XX.Xx.XX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) con Atto Notaio Boiocchi Marco NN 34289/12406, trascritto a Voghera il 04.12.2015 ai n.ri 7187/5557.

➤ SITUAZIONE URBANISTICA

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del P.G.T.

Comunale e ricadono nella zona “Ambito prevalentemente residenziale aperto, a densità molto bassa – TR5 – Art. 49” delle NA del PGT (allegato stralcio).

➤ PRATICHE EDILIZIE

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

Presso l’Ufficio Tecnico Comunale si è reperita la seguente pratica edilizia (allegati stralci):

- Denuncia di Inizio Attività n° 26/2012 – P.T. n° 12465/2012 del 18.10.2012 (inizio lavori datato 30.01.2013), intestata a XXXXXXXX XXXXX per “Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale, senza modifica della sagoma – costruzione box pertinenziale”.
- Segnalazione certificata di Inizio Attività n° 67/15 – P.T. n° 14175/2015 del 08.10.2015, intestata a XXXXXXXX XXXXX per “Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale, senza modifica della sagoma – costruzione box pertinenziale (var DIA 2012/26)”.

Si segnala la presenza di pratica strutturale Denuncia Opere in C.A. n° 05/13 del 14.03.2013 con Collaudo Statico in data 22.01.2016.

Non risulta presente agli atti comunicazione di fine lavori.

Presenti, ma solo per il Mappale 2485/5 e il Mappale 2485/7-3020, comunicazione di fine lavori parziale, in data 29.01.2016, con Certificato di Collaudo parziale pari data e Agibilità (per i mappali indicati) rilasciata in

data 22.04.2016, Prot. 03/2016.

➤ **CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di progetto di cui alla DIA 2012 e alla SCIA 2015, non si riscontrano particolari difformità, salva la mancata ultimazione delle opere.

L'aspetto più saliente è che i lavori non sono stati ultimati e manca l'agibilità del fabbricato.

Si dovrà pertanto procedere al completamento delle opere, con una pratica verosimilmente a sanatoria, verificando anche la conformità dell'immobile, della struttura e degli impianti alle normative attuali, in particolare per il contenimento energetico, l'acustica e le strutture (per quest'ultimo aspetto il fabbricato è comunque già collaudato) e, se del caso, procedendo agli opportuni adeguamenti.

In sede di valutazione si terrà conto delle problematiche di cui sopra, nello stabilire il valore dell'immobile.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Il Mappale 2485/3 è censito come F/4 (ossia Unità in corso di definizione), mentre il Mappale 2485/6 è censito come C/6 ed ha la planimetria che corrisponde allo stato dei luoghi.

A seguito di completamento delle opere andrà presentato DOCFA per l'accatastamento del Mappale 2485/3.

In sede di valutazione si terrà conto delle problematiche di cui sopra per la presentazione di variante catastale con procedura DOCFA.

➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *non esiste, allo stato attuale, condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

NB: si segnala, come ricavato dall'Atto di compravendita (citato) dei Mappali 2485/5 e 2485/7-3020, servitù passiva di passaggio pedonale e carraio a favore dei Mappali 2320/2 e 2320/3 sul cortile comune Mappale 2485/8, con spese di manutenzione del cortile a carico dei proprietari dei subalterni del Mappale 2485 e del Mappale 3019, manutenzione e spese elettriche per cancelli carraio e pedonale a carico del Mappale 2485 per quota pari a 80%. Si segnala servitù attiva a favore del Mappale 2485 sul Mappale 3002 per passaggio di tubazioni gas e fogna, come anche da Atto di C.V. N° 12406 del 04.12.2015.

Si segnala altresì la possibilità di edificabilità di box a distanza inferiore di 5 m dal confine con il Mappale 3002 (devono comunque applicarsi le norme di piano e quelle relative alle distanze minime di cui al DM 1444/1968) e l'estinzione, con l'atto citato, della servitù di non edificazione a favore del fondo dominante Mp 2320/2 e 2320/3 e contro i Mappali di cui all'atto stesso.

➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

Edificio ad uso abitazione

Caratteristiche Strutturali

Copertura: con struttura mista e copertura con tegole di laterizio, lattonerie in genere, in lamiera verniciata, in normali condizioni.

Fondazioni: struttura non visibile, in calcestruzzo e in normali condizioni.

Solai: solai con struttura mista, in normali condizioni.

Strutture verticali: struttura mista in laterizio portante e in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

Componenti Edilizie

Cortile: in parte in massetti autobloccanti, in parte a verde incolto e in parte in ghiaia, in condizioni accettabili; l'intero lotto è recintato.

Infissi esterni: finestre assenti, salvo due (cantina e ingresso) in PVC bianco con vetrocamera, oscuramenti esterni a gelosia in alluminio.

Infissi interni: per l'abitazione porta d'ingresso blindata, per la cantina porta tagliafuoco in metallo, il tutto in normali condizioni.

Manto di copertura: in tegole di laterizio, in normali condizioni.

Pareti esterne: pareti in muratura parte intonacate e tinteggiate, parte in mattoni a vista e parte con rivestimento in pietra, in normali condizioni.

Pavim. interna: non presenti;

Rivestimenti interni: non presenti;

Plafoni e pareti: intonaco a civile per la cantina, abitazione con mattoni a vista, in normali condizioni.

Tramezzature interne: assenti.

Edificio ad uso BOX: struttura in muratura, copertura con struttura in legno, manto in tegole di laterizio su lastra, canali in lamiera, pareti intonacate al rustico, pavimento in battuto di cls, e basculante in lamiera, in normali condizioni.

Caratteristiche Impianti

Elettrico: risultano posate solamente e parzialmente le canalizzazioni,

Idrico: non presente,

Termico: non presente.

➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Voghera, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari, Borsino Immobiliare.

Stima del valore commerciale

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

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

Superfici di riferimento per gli immobili:

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			
Abitazione sub. 3	49,60	Nord – sud	In ristrutturazione
Box sub. 6	13	Nord	In ristrutturazione
PIANO SEMINTERRATO			
Cantina sub. 3	12,49	Sud	In ristrutturazione

Altezza interna Abitazione sub. 3: h = 2,90 m; altezza interna Cantina sub. 3: h = 2,34 m; altezza progettuale interna box sub. 6: h = 2,35 m.

Superficie Lorda complessiva abitazione a PT: mq 58,12

Superficie Lorda box a PT: mq 15,30

Superficie Lorda cantina: mq 14,88

Superficie Commerciale complessiva: **mq 69,50**

(cantina al 25%, box al 50%)

Valore di mercato:

	Sup. commerciale lorda	Valore di stima
Abitazione + cantina + box	mq 69,50	€ 27.800,00

Il bene è di proprietà del Sig. XXXXXXXX XXXXXX solo per la Nuda Proprietà, con usufrutto in capo ai Sigg. XXXXXXXX YYYYYYYY e XXXXXXXX ZZZZZZ con diritto di accrescimento. Stante il decesso del Sig. XXXXXXXX YYYYYYYY, il diritto di usufrutto sull'intero è in capo alla Sig.ra XXXXXXXX ZZZZZZ (età 85 anni all'atto di stesura della presente relazione) ed è pari al 20% (coeff. = 8, int. legale 2026 = 2,5%).

La Nuda Proprietà corrisponde al 80% per un valore pari ad € 22.240,00

(euro ventiduemiladuecentoquaranta/00).

Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 4.170,00

pari ad € 3.336,00 sulla quota di nuda proprietà.

NB: non vengono applicate ulteriori riduzioni, stante la situazione dell'immobile in corso di costruzione. Nella valutazione si è tenuto conto dei costi successivi che andranno sostenuti sia per la fase di ultimazione lavori sia per le attività tecnico amministrative a ciò connesso.

Prezzo base d'asta

In funzione della quota di **800/1000** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 18.904,00 (euro diciottomilanovecentoquattro/00).**

<i>LOTTO 2</i>

Quota di 1/1 di Nuda Proprietà

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Casteggio (PV) in Via Circonvallazione Cantù n° 5. Sono costituiti da una porzione di immobile, in fase di ristrutturazione (demolizione con ricostruzione), posto a piano terra e piano primo, con un locale a piano seminterrato e da un box posto a piano terra inserito

all'interno di un edificio a se stante.

➤ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Casteggio (PV) come segue:

- Foglio 11, mappale 2485 sub 4, categoria: F/4 Unità in corso di definizione, Via Circonvallazione Cantù n° 5, piano: S1 – T – 1.

Intestati a:

- XXXXXXX ZZZZZZ nata a XXXXX il XX.XX.XX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Usufrutto quota di ½ in regime di Comunione dei beni con XXXXXXX YYYYYY,
- XXXXXXX XXXXX nato a XXXXX il XX.XX.XX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Nuda Proprietà per la quota di 1/1,
- XXXXXXX YYYYYY nato a XXXXX il XX.XX.XX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Usufrutto quota di ½ in regime di Comunione dei beni con XXXXXXX ZZZZZZ.

NB: il Sig. XXXXXXX YYYYYY è deceduto il 13.05.2021, ma non si è provveduto a rettificare i dati catastali, estendendo l'usufrutto alla Sig.ra XXXXXXX ZZZZZZ, stante il diritto di accrescimento.

- Coerenze catastali della particella 2485 (secondo mappa NCT): Nord: Via Fratelli Bandiera, Est: mappali 3019, 3002 e 3020, Sud: mappali 2320, e 3020, Ovest: Via Circonvallazione Cantù.
- Coerenze della particella 2485/4: abitazione PT e P1: Nord: Via F.lli Bandiera, Est: Mappale 3019 e beni comuni (Mp 2485/8), Sud: beni comuni

(Mp 2485/8), Ovest: Mappale 2485/3; PS1: Nord: Via F.lli Bandiera, Est: Mappale terrapieno, Sud: terrapieno, Ovest: Mappale 2485/3; autorimessa in edificio separato: Nord: beni comuni (Mp 2485/8), Est: Mappale 2485/6, Sud: Mappale 2320, Ovest: Mappale 2320.

Ai Sigg. XXXXXXX XXXXX, XXXXXXX YYYYYY e XXXXXXX ZZZZZZ i beni sono pervenuti parte per Atto Notaio Boiocchi Marco di Casteggio NN 27256/8302 del 18.01.2012, trascritto a Voghera il 23.01.2012 ai n.ri 511/418 e parte per Atto Notaio Boiocchi Marco di Casteggio NN 34289/12406 del 04.12.2015, trascritto a Voghera il 18.12.2015 ai n.ri 7187/5557.

➤ DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Gli immobili sono costituiti da una porzione di immobile plurifamiliare in ristrutturazione (demolizione con ricostruzione), ma attualmente sono in stato di abbandono, causa interruzione delle opere edili. Consistono in una abitazione posto a piano terra e primo, con cantina/lavanderia a piano seminterrato e da un box, posto a piano terra, inserito all'interno di un edificio separato. Gli interventi di ristrutturazione sono stati posti in essere e poi interrotti tra il 2012 e il 2015.

L'edificio principale è libero su tutti i fronti, con aree esterne in parte pavimentate in massetti autobloccanti e in parte a verde incolto. Il complesso è chiuso con cancellata provvisoria ed è dotato di cancello pedonale e cancello carraio.

Competono all'immobile, come si può desumere dall'atto di compravendita (allegato) dell'abitazione Mp 2485/5 e dell'autorimessa Mp. 2485/7-3020, quote di

comproprietà sul Mappale 2485/8 (cortile).

Sul fronte Est dell'edificio abitativo è presente un area cortilizia, parzialmente recintata, identificata a Catasto Terreni come Foglio 11, Mappale 3019, area di 116 mq, priva di intestazione e inserita a Partita 2 quale accessorio comune ad enti rurali o a enti rurali ed urbani.

➤ **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano in fase di ristrutturazione (demolizione con ricostruzione), ma in totale stato di abbandono, con la presenza di diversi oggetti, attrezzature, e materiali.

Lo stato complessivo dei beni è modesto, visto anche l'abbandono degli stessi.

NB: Si formula espressa riserva sulla presenza di materiali inquinanti od altro (sia sopra il suolo sia nel sottosuolo) necessitante di smaltimento specifico o di bonifica anche per l'impossibilità di visionare il terreno stante la presenza di vegetazione incolta.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue:

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

- Ipoteca Conc. Amministrativa – Riscossione n° 2742/7919 di rep. del 16.04.2019, iscritta a Voghera il 18.04.2019 ai n.ri 2661/314, per complessivi €

- 131.055,82 (capitale € 65.537,91), a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione e contro XXXXXXX XXXXX, per la quota di 1/1 di Nuda Proprietà;
- Ipoteca Conc. Amministrativa – Riscossione n° 3218/7921 di rep. del 21.12.2021, iscritta a Voghera il 22.12.2021 ai n.ri 10128/1059, per complessivi € 296.694,00 (capitale € 148.347,00), a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione e contro XXXXXXX XXXXX, per la quota di 1/1 di Nuda Proprietà.

➤ **PROPRIETA'**

In base all'ispezione effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue:

- Il Mappale 2485, con diversa consistenza, è pervenuto al Sig. XXXXXXX XXXXX (nato a XXXXX il XX.Xx.XX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la Nuda Proprietà e ai Sigg. XXXXXXX Yyyyyyy (nato a XXXXX il XX.Xx.XX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXX Zzzzzz (nata a XXXXX il XX.Xx.XX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per il diritto di usufrutto in quota di ½ ciascuno in comunione legale con diritto di accrescimento, da Faccioli Luigi (nato a Pavia il 21.06.1954 CF FCLLGU54H21G388L) e Wwww Wwww (nato a XXXXX il XX.Xx.XX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) con Atto Notaio Boiocchi Marco NN 27256/8302, trascritto a Voghera il 18.01.2012 ai n.ri 511/418.
- Il Mappale 2485/8 (corte comune) deriva dalla fusione del Mappale 2485 con il Mappale 3004, mentre il Mappale 3019 deriva dal

Mappale 3003; i Mappali 3003 e 3004 sono pervenuti al Sig. XXXXXXXX XXXXX per la Nuda Proprietà e ai Sigg. XXXXXXXX Yyyyyyy e XXXXXXXX Zzzzzz per il diritto di usufrutto in quota di ½ ciascuno in comunione legale con diritto di accrescimento, da XXXXXXXX Qqqqq (nato a XXXXX il XX.XX.XX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) con Atto Notaio Boiocchi Marco NN 34289/12406, trascritto a Voghera il 04.12.2015 ai n.ri 7187/5557.

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del P.G.T. Comunale e ricadono nella zona “Ambito prevalentemente residenziale aperto, a densità molto bassa – TR5 – Art. 49” delle NA del PGT (allegato stralcio).

➤ **PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

Presso l’Ufficio Tecnico Comunale si è reperita la seguente pratica edilizia (allegati stralci):

- Denuncia di Inizio Attività n° 26/2012 – P.T. n° 12465/2012 del 18.10.2012 (inizio lavori datato 30.01.2013), intestata a XXXXXXXX XXXXX per “Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale, senza modifica della sagoma – costruzione box pertinenziale”.
- Segnalazione certificata di Inizio Attività n° 67/15 – P.T. n° 14175/2015 del 08.10.2015, intestata a XXXXXXXX XXXXX per

“Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale, senza modifica della sagoma – costruzione box pertinenziale (var DIA 2012/26)”.

Si segnala la presenza di pratica strutturale Denuncia Opere in C.A. n° 05/13 del 14.03.2013 con Collaudo Statico in data 22.01.2016.

Non risulta presente agli atti comunicazione di fine lavori.

Presenti, ma solo per il Mappale 2485/5 e il Mappale 2485/7-3020, comunicazione di fine lavori parziale, in data 29.01.2016, con Certificato di Collaudo parziale pari data e Agibilità (per i mappali indicati) rilasciata in data 22.04.2016, Prot. 03/2016.

➤ **CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di progetto di cui alla DIA 2012 e alla SCIA 2015, non si riscontrano particolari difformità, salva la mancata ultimazione delle opere e quanto nel seguito.

A livello progettuale, l'autorimessa presentava un piano primo ad uso sgombero, accessibile tramite botola. Nella realtà tale sgombero non è stato realizzato, in difformità dal titolo abilitativo.

Oltre a ciò, l'aspetto più saliente è che i lavori non sono stati ultimati e manca l'agibilità del fabbricato.

Si dovrà pertanto procedere al completamento delle opere, con una pratica a sanatoria anche per regolarizzare la difformità esecutiva, verificando anche la conformità dell'immobile, della struttura e degli impianti alle normative attuali, in particolare per il contenimento energetico, l'acustica e le strutture (per quest'ultimo

aspetto il fabbricato è comunque già collaudato) e, se del caso, procedendo agli opportuni adeguamenti.

In sede di valutazione si terrà conto delle problematiche di cui sopra, nello stabilire il valore dell'immobile.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Il Mappale 2485/4 è censito come F/4 (ossia Unità incorso di definizione).

A seguito di completamento delle opere andrà presentato DOCFA per l'accatastamento del Mappale 2485/3.

In sede di valutazione si terrà conto delle problematiche di cui sopra per la presentazione di variante catastale con procedura DOCFA.

➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

NB: si segnala, come ricavato dall'Atto di compravendita (citato) dei Mappali 2485/5 e 2485/7-3020, servitù passiva di passaggio pedonale e carraio a favore dei Mappali 2320/2 e 2320/3 sul cortile comune Mappale 2485/8, con spese di manutenzione del cortile a carico dei proprietari dei subalterni del Mappale 2485 e del Mappale 3019, manutenzione e spese elettriche per cancelli carraio e pedonale a

carico del Mappale 2485 per quota pari a 80%. Si segnala servitù attiva a favore del Mappale 2485 sul Mappale 3002 per passaggio di tubazioni gas e fogna, cme anche da Atto di C.V. N° 12406 del 04.12.2015.

Si segnala altresì la possibilità di edificabilità di box a distanza inferiore di 5 m dal confine con il Mappale 3002 (devono comunque applicarsi le norme di piano e quelle relative alle distanze minime di cui al DM 1444/1968) e l'estinzione, con l'atto citato, della servitù di non edificazione a favore del fondo dominante Mp 2320/2 e 2320/3 e contro i Mappali di cui all'atto stesso.

➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

Edificio ad uso abitazione

Caratteristiche Strutturali

Copertura: con struttura mista e copertura con tegole di laterizio, lattonerie in genere, in lamiera verniciata, in normali condizioni.

Fondazioni: struttura non visibile, in calcestruzzo e in normali condizioni.

Solai: solai con struttura mista, in normali condizioni.

Strutture verticali: struttura mista in laterizio portante e in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

Componenti Edilizie

Cortile: in parte in massetti autobloccanti, in parte a verde incolto e in parte in ghiaia, in condizioni accettabili; l'intero lotto è recintato.

<i>Infissi esterni:</i>	finestre assenti, salvo una in PVC bianco con vetrocamera, oscuramenti esterni a gelosia in alluminio.
<i>Infissi interni:</i>	per l'abitazione porta d'ingresso blindata, per la cantina porta tagliafuoco in metallo, il tutto in normali condizioni.
<i>Manto di copertura:</i>	in tegole di laterizio, in normali condizioni.
<i>Pareti esterne:</i>	pareti in muratura parte intonacate e tinteggiate, parte in mattoni a vista e parte con rivestimento in pietra, in normali condizioni.
<i>Pavim. interna:</i>	non presenti;
<i>Rivestimenti interni:</i>	non presenti;
<i>Plafoni e pareti:</i>	intonaco a civile per la cantina, abitazione con mattoni a vista, in normali condizioni.
<i>Tramezzature interne:</i>	assenti.
Edificio ad uso BOX:	struttura in muratura, copertura con struttura in legno, manto in tegole di laterizio su lastra, canali in lamiera, pareti intonacate al rustico, pavimento in battuto di cls, e basculante in lamiera, in normali condizioni.

Caratteristiche Impianti

<i>Elettrico:</i>	risultano posate solamente e parzialmente le canalizzazioni,
<i>Idrico:</i>	non presente,
<i>Termico:</i>	non presente.

➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Voghera, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari, Borsino Immobiliare.

Stima del valore commerciale

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

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

Superfici di riferimento per gli immobili:

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			
Abitazione sub. 4	43,86	Sud – Est	In ristrutturazione
Box sub. 4	25,80	Nord	In ristrutturazione
PIANO PRIMO			
Abitazione sub. 4	43,86	Sud – Est	In ristrutturazione
Balconi	4,40		In ristrutturazione
PIANO SEMINTERRATO			
Cantina sub. 4	24,93	Nord	In ristrutturazione

Altezza interna Abitazione P.T. sub. 4: h = 2,87 m; altezza interna progettuale Abitazione P.1° sub. 4: h = 2,93 m; altezza interna Lavanderia sub. 4: h = 2,34; altezza progettuale interna box sub. 6: h = 2,35 m.

Superficie Lorda complessiva abitazione a PT:	mq	52,44
Superficie Lorda complessiva abitazione a P1°:	mq	52,44
Superficie Lorda box a PT:	mq	29,44
Superficie Lorda lavanderia:	mq	31,23
Superficie Commerciale complessiva:	mq	127,00

(cantina e balconi al 25%, box al 50%)

Valore di mercato:

	Sup. comm. lorda	Valore di stima
Abitazione + cantina + box	mq 127,00	€ 50.800,00

Il bene è di proprietà del Sig. XXXXXXXX XXXXX solo per la Nuda Proprietà, con usufrutto in capo ai Sigg. XXXXXXXX YYYYYYY e XXXXXXXX ZZZZZZ con diritto di accrescimento. Stante il decesso del Sig. XXXXXXXX YYYYYYY, il diritto di usufrutto sull'intero è in capo alla Sig.ra XXXXXXXX ZZZZZZ (età 85 anni all'atto di stesura della presente relazione) ed è pari al 20% (coeff. = 8, int. legale 2026 = 2,5%).

La Nuda Proprietà corrisponde al 80% per un valore pari ad € 40.640,00

(euro quarantamila seicento quaranta/00).

Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 7.620,00

pari ad **€ 6.096,00** sulla quota di nuda proprietà.

NB: non vengono applicate ulteriori riduzioni, stante la situazione dell'immobile in corso di costruzione. Nella valutazione si è tenuto conto dei costi successivi che

andranno sostenuti sia per la fase di ultimazione lavori sia per le attività tecnico amministrative a ciò connesso.

Prezzo base d'asta

In funzione della quota di **800/1000** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 34.544,00 (euro trentaquattromilacinquecentoquarantaquattro/00)**.

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

Vigevano, lì 03.09.2026

il C.T.U.

(dott. ing. Asta Giuseppe)



Allegati:

- Planimetria Lotto uno e Lotto due,
- Fotografie,
- Visura per soggetto,
- Visure storiche Mp. 2485/3, 2485/4, 2485/6 CF,
- Visure storiche Mp. 2485 e 3019 CT,
- Estratto mappa NCT,
- Elaborato planimetrico,
- Planimetria catastale Mp. 2485/6,
- NT e Titolo di provenienza 2012,
- NT e Titolo di provenienza 2015,
- NT atto di CV Mp 2485/5 e 2485/7-3020,
- NT successione XXXXXXXX YYYYYYY,
- NT Ipoteca 2019,
- NT Ipoteca 2021,
- Ispezione Ipotecaria XXXXXXXX XXXXX,
- Ispezione Ipotecaria XXXXXXXX ZZZZZZ,
- Ispezione Ipotecaria XXXXXXXX QQQQQ,
- Ispezione Ipotecaria WWWW WWWW,
- Ispezione Ipotecaria ZZZZ ZZZZ,
- Ispezione Ipotecaria XXXXXXXX YYYYYYY,
- Stralci pratiche edilizie,
- Stralcio PGT e NA,
- Osservatori AdE e Borsino Immobiliare.