
TRIBUNALE DI PAVIA

R.G.E. 387/2022

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
(C.F. 09339391006)

CONTRO

DEBITORE

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato

Arch. DELFRATE GIANFRANCO
Via Roma n. 87b - 27023 - Cassolnovo - PV



CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO UNICO IMMOBILE IN GAMBOLO'

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Il Sig. **DEBITORE** è proprietario della quota dell'intero del diritto di piena proprietà.

REGIME PATRIMONIALE

Nell'atto di provenienza Il Sig. **DEBITORE** ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizioni:

Conservatoria dei RR.II. di Vigevano, Iscrizione (ipoteca volontaria) concessione a garanzia di mutuo, ai nn. gen./part. 12200/2466 in data 08.10.2008 a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.** (C.F. 09339391006) - con sede in Roma - a carico di **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, debitore ipotecario e *****, a garanzia di un debito di € 280.000,00 (capitale € 140.000,00), contratto per concessione di mutuo fondiario della durata anni 25 e gravante sugli immobili di cui al Fg. 23 mapp. 303 subb. 2 - 3 - 4.

Conservatoria dei RR.II. di Vigevano, Iscrizione (ipoteca conc. Amministrativa/riscossione) ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, ai nn. gen./part. 9194/1240 in data 23.10.2017 a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE** (C.F. 13756881002) - con sede in Roma - a carico di **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di € 177.491,98 (capitale € 88.745,99), gravante sugli immobili di cui al Fg. 23 mapp. 303 sub. 5.

Trascrizioni:

Pignoramento.

Atto esecutivo trascritto presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano ai nn. gen./part. 9269/6650 in data 13.10.2022, a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.** (C.F. 09339391006) - con sede in Roma. Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 17.09.2022 n. di repertorio 5822, a carico di **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, gravante sugli immobili di cui al fg. 23 mapp. 303 sub. 5.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile libero):	€. 223.125,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero):	€. 211.125,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile libero):	€. 223.125,00



INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione dell'immobile di € 262.500,00 un abbattimento pari al 15% ca. (pari ad € 39.375,00) per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, un abbattimento di € 12.000,00 per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e relativi adeguamenti.

CRITICITA' VARIE

L'immobile risulta costruito e successivamente ristrutturato/sanato in presenza dei seguenti titoli abilitativi:

Licenza Edilizia. N. 81/1967 prot. n. 3041 del giorno 08/01/1968 per costruzione di una casa di abitazione,

Abitabilità n.3238 di prot. rilasciata il giorno 11 febbraio 1969 con decorrenza 16 dicembre 1968,

Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio) n. 329/1985 prot. n.5401/86 del giorno 21 settembre 1992 per abusi edilizi di cui alla lg. 28/02/1985 n.47 e più precisamente per nuova costruzione di portici, ripostigli rimesse e pertinenze ad uso residenziale (corpi esterni all'abitazione) e per trasformazione di porticato aperto in veranda chiusa e di ripostiglio in camera ad uso residenziale (all'abitazione),

Concessione Edilizia n. 22/2000 prot. 3887/2000 del 25 maggio 2000 per recupero del sottotetto ai sensi della legge regionale n.15/96,

Denuncia Inizio Attività n. 133/2003 prot. n. 011059 del giorno 11 agosto 2003 per rinnovo e variante alla C.E. 22/2000 – modifica di tavolati e aperture,

Denuncia Inizio Attività n. 179/2008 prot. 20329 del giorno 9 dicembre 2008 per variante in sanatoria alla DIA n.133/2003,

Certificato di Agibilità prot. 17560/09 del 28 ottobre 2009 rilasciato con decorrenza 23/10/2009.

L'immobile risulta comunque, allo stato attuale con difformità che rendono necessario compiere una nuova regolarizzazione edilizia tramite compatibilità paesaggistica e sanatoria edilizia.

Le opere eseguite in difformità dal titolo hanno visto la ristrutturazione dell'immobile con piccole difformità per cui dovrà essere richiesta compatibilità paesaggistica e sanatoria edilizia per modifica divisioni interne (con cambio di destinazione d'uso di alcuni locali) e per alcune aperture esterne.

C'è poi un'incongruenza nel posizionamento della scala esterna che risulta spostata di circa mezzo metro.

Come si è scritto, l'immobile risulta dotato di Certificato di Agibilità prot. 17560/09 del 28 ottobre 2009 rilasciato con decorrenza 23/10/2009.

La situazione reale dello stato dei luoghi NON corrisponde alla planimetria dell'unità immobiliare denunciata a catasto:

le divisioni interne dell'immobile corrispondono a quanto riportato in planimetria ma riportano leggere difformità dimensionali al di fuori della tolleranza prevista dalla normativa vigente;

vi è un cambio di destinazione d'uso di alcuni locali (un ripostiglio al piano terra è stato trasformato in wc e una camera al piano prima è stata trasformata in cucina solo urbanisticamente ma non nella planimetria catastale), alcune aperture esterne presentano piccole variazioni che necessitano di essere sanate e soprattutto che necessitano di una verifica dei rapporti aeroilluminanti, anche in considerazione del fatto che tutti gli arredi fissi presenti nella DIA e nella planimetria catastale, allo stato attuale non sono presenti.

Inoltre nella planimetria catastale è stato indicato un terrazzo con consistenza maggiore di quello realizzato e assentito.

Si fa però presente che lo stato dei luoghi non è sanabile così come si trova poiché non è rispettoso delle normative igienico-sanitarie vigenti: in particolare non sono rispettati i rapporti aero-illuminanti dei locali ove non sono presenti gli arredi fissi dichiarati nella DIA del 2008 e sarà da verificare oltre alla superficie aeroilluminante di ogni locale, anche l'areazione forzata del wc ricavato in sostituzione del ripostiglio.

L'unità immobiliare necessita quindi di alcuni adeguamenti.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, **NON corrisponde** alle planimetrie denunciate con Variazione del 27/02/2009 dich.prot. PV0048803 in atti dal 27/02/2009 per fusione-ampliamento-diversa distribuzione spazi interni-ristrutturazione (n. 3998.1/2009) ed è pertanto necessario un adeguamento catastale.



Il sottoscritto **Arch. Delfrate Gianfranco**, libero professionista, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Pavia al numero 402 e iscritto come perito presso il Tribunale di Pavia, a evasione dell'incarico avuto dal G.E. dott. Francesco Rocca nella causa – RGE 387/2022 - promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.** (C.F. 09339391006) contro **DEBITORE**, avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 19/12/2022 e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze a seguito del sopralluogo effettuato in data 23.01.2023 alla presenza del signor Paolo Silvano mio collaboratore di studio e del debitore esecutato.

Beni in GAMBOLO' (PV) frazione BELCREDA via Ugo da Gambolate n. 12 Lotto UNICO

1.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobile in Comune di Gambolò (PV) frazione Belcreda – Via Ugo Da Gambolate, 12 – villa indipendente su due piani (piano terra e piano primo sottotetto con accesso da sedime di pertinenza che si affaccia su via Ugo da Gambolate formato da: ingresso, cucina/soggiorno, disimpegno con wc, bagno e tre camere da letto al piano terra e soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno con wc e camera da letto al piano primo mansardato.

Completa il piano primo mansardato un ampio terrazzo.

Completa il piano terra un piccolo locale caldaia con accesso dal sedime privato.

Sono inoltre presenti corpi di fabbrica posti al piano terra e a uso accessorio quali: porticato, ripostiglio, bagno e altri due ripostigli; questi sono posti sul retro e sono direttamente accessibili dal sedime di proprietà.

Al piano primo/mansardato si può accedere, oltre che dall'ingresso posto al piano terra, anche da una scala esterna che conduce direttamente al soggiorno/pranzo

Il tutto per mq. **323,66** commerciali.

La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, balconi 30%, giardini 10% etc.).

L'immobile risulta costruito e successivamente ristrutturato/sanato in presenza dei seguenti titoli abilitativi:

Licenza Edilizia. N. 81/1967 prot. n. 3041 del giorno 08/01/1968 per costruzione di una casa di abitazione,

Abitabilità n.3238 di prot. rilasciata il giorno 11 febbraio 1969 con decorrenza 16 dicembre 1968,

Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio) n. 329/1985 prot. n.5401/86 del giorno 21 settembre 1992 per abusi edilizi di cui alla lg. 28/02/1985 n.47 e più precisamente per nuova costruzione di portici, ripostigli rimesse e pertinenze ad uso residenziale (corpi esterni all'abitazione) e per trasformazione di porticato aperto in veranda chiusa e di ripostiglio in camera ad uso residenziale (all'abitazione),

Concessione Edilizia n. 22/2000 prot. 3887/2000 del 25 maggio 2000 per recupero del sottotetto ai sensi della legge regionale n.15/96,

Denuncia Inizio Attività n. 133/2003 prot. n. 011059 del giorno 11 agosto 2003 per rinnovo e variante alla C.E. 22/2000 – modifica di tavolati e aperture,

Denuncia Inizio Attività n. 179/2008 prot. 20329 del giorno 9 dicembre 2008 per variante in sanatoria alla DIA n.133/2003,

Certificato di Agibilità prot. 17560/09 del 28 ottobre 2009 rilasciato con decorrenza 23/10/2009.

L'immobile risulta comunque, allo stato attuale con difformità che rendono necessario compiere una nuova regolarizzazione edilizia tramite compatibilità paesaggistica e sanatoria edilizia.

Le opere eseguite in difformità dal titolo hanno visto la ristrutturazione dell'immobile con piccole difformità per cui dovrà essere richiesta compatibilità paesaggistica e sanatoria edilizia per modifica divisioni interne (con cambio di destinazione d'uso di alcuni locali) e per alcune aperture esterne.

C'è poi un'incongruenza nel posizionamento della scala esterna che risulta spostata di circa mezzo metro.

Come si è scritto, l'immobile risulta dotato di Certificato di Agibilità prot. 17560/09 del 28 ottobre 2009 rilasciato con decorrenza 23/10/2009.

La situazione reale dello stato dei luoghi NON corrisponde alla planimetria dell'unità immobiliare denunciata a catasto:



le divisioni interne dell'immobile corrispondono a quanto riportato in planimetria ma riportano leggere difformità dimensionali al di fuori della tolleranza prevista dalla normativa vigente;

vi è un cambio di destinazione d'uso di alcuni locali (un ripostiglio al piano terra è stato trasformato in wc e una camera al piano prima è stata trasformata in cucina solo urbanisticamente ma non nella planimetria catastale), alcune aperture esterne presentano piccole variazioni che necessitano di essere sanate e soprattutto che necessitano di una verifica dei rapporti aeroilluminanti, anche in considerazione del fatto che tutti gli arredi fissi presenti nella DIA e nella planimetria catastale, allo stato attuale non sono presenti.

Inoltre nella planimetria catastale è stato indicato un terrazzo con consistenza maggiore di quello realizzato e assentito.

Si fa però presente che lo stato dei luoghi non è sanabile così come si trova poiché non è rispettoso delle normative igienico-sanitarie vigenti: in particolare non sono rispettati i rapporti aero-illuminanti dei locali ove non sono presenti gli arredi fissi dichiarati nella DIA del 2008 e sarà da verificare oltre alla superficie aeroilluminante di ogni locale, anche l'areazione forzata del wc ricavato in sostituzione del ripostiglio.

L'unità immobiliare necessita quindi di alcuni adeguamenti.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, **NON corrisponde** alle planimetrie denunciate con Variazione del 27/02/2009 dich.prot. PV0048803 in atti dal 27/02/2009 per fusione-ampliamento-diversa distribuzione spazi interni-ristrutturazione (n. 3998.1/2009) ed è pertanto necessario un adeguamento catastale.

I beni in oggetto sono così censiti:

N.C.E.U. di Pavia:

Comune di Gambolò – intestati a **DEBITORE**,

proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

e contraddistinti come:

Fg. 23, mapp. 303 sub. 5, via Ugo da Gambolate, 12, P.T-1, cat. A/7, cl. 2, consistenza 13 vani, sup. tot. 293 mq, sup. escluse aree scoperte 283 mq, RC €. 906,38;

Allegato : visure catastali

Coerenze dell'intera proprietà:

Nord: mappale 1617 stesso foglio; **Est:** via Ugo da Gambolate; **Sud:** mappale 1700 stesso foglio; **Ovest:** mappale 1607 stesso foglio;

1.2. STORIA CATASTALE

Relativamente al ventennio si evince la seguente cronistoria catastale dell'immobile:

la particella 303 sub 5 ha avuto origine dalla soppressione della particella 303 subb. 1-2-3-4, con variazione del 27.02.2009 pratica PV0048803 in atti dal 27.02.2009 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE n. 3998.1/2009;

la particella 303 sub. 2 ha avuto origine dalla particella 288 sub. 2 per VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27.05.2005 pratica n. PV0083955 in atti dal 27.05.2005 ALLINEAMENTO MAPPE n. 15820.1/2005

la particella 303 sub. 3 ha avuto origine dalla particella 288 sub. 3 per VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27.05.2005 pratica n. PV0083955 in atti dal 27.05.2005 ALLINEAMENTO MAPPE n. 15821.2/2005

la particella 303 sub. 4 ha avuto origine dalla particella 288 sub. 4 per VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27.05.2005 pratica n. PV0083955 in atti dal 27.05.2005 ALLINEAMENTO MAPPE n. 15822.3/2005

2.1. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità ad uso residenziale sita a piano terra nel comune di Gambolò frazione Belcreda – via Ugo da Gambolate n.12 – ovvero di una villa indipendente su due piani (piano terra e piano primo sottotetto con accesso da sedime di pertinenza che si affaccia su via Ugo da Gambolate formato da: ingresso, cucina/soggiorno, disimpegno con wc, bagno e tre camere da letto al piano terra e soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno con wc e camera da letto al piano primo mansardato.

Completa il piano primo mansardato un ampio terrazzo.

Completa il piano terra un piccolo locale caldaia con accesso dal sedime privato.

Sono inoltre presenti corpi di fabbrica posti al piano terra e a uso accessorio quali: porticato, ripostiglio, bagno e altri due ripostigli; questi sono posti sul retro e sono direttamente accessibili dal sedime di proprietà.



Al piano primo/mansardato si può accedere, oltre che dall'ingresso posto al piano terra, anche da una scala esterna che conduce direttamente al soggiorno/pranzo

Il tutto per mq. **323,66** commerciali.

L'abitazione è in normali condizioni di stato. I locali presentano un livello di finitura e di manutenzione normali per questa tipologia d'immobili.

L'immobile risulta costruito e successivamente ristrutturato/sanato in presenza dei seguenti titoli abilitativi:
Licenza Edilizia. N. 81/1967 prot. n. 3041 del giorno 08/01/1968 per costruzione di una casa di abitazione,
Abitabilità n.3238 di prot. rilasciata il giorno 11 febbraio 1969 con decorrenza 16 dicembre 1968,
Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio) n. 329/1985 prot. n.5401/86 del giorno 21 settembre 1992 per abusi edilizi di cui alla lg. 28/02/1985 n.47 e più precisamente per nuova costruzione di portici, ripostigli rimesse e pertinenze ad uso residenziale (corpi esterni all'abitazione) e per trasformazione di porticato aperto in veranda chiusa e di ripostiglio in camera ad uso residenziale (all'abitazione),
Concessione Edilizia n. 22/2000 prot. 3887/2000 del 25 maggio 2000 per recupero del sottotetto ai sensi della legge regionale n.15/96,
Denuncia Inizio Attività n. 133/2003 prot. n. 011059 del giorno 11 agosto 2003 per rinnovo e variante alla C.E. 22/2000 – modifica di tavolati e aperture,
Denuncia Inizio Attività n. 179/2008 prot. 20329 del giorno 9 dicembre 2008 per variante in sanatoria alla DIA n.133/2003,
Certificato di Agibilità prot. 17560/09 del 28 ottobre 2009 rilasciato con decorrenza 23/10/2009.

L'immobile risulta comunque, allo stato attuale con difformità che rendono necessario compiere una nuova regolarizzazione edilizia tramite compatibilità paesaggistica e sanatoria edilizia.

Le opere eseguite in difformità dal titolo hanno visto la ristrutturazione dell'immobile con piccole difformità per cui dovrà essere richiesta compatibilità paesaggistica e sanatoria edilizia per modifica divisioni interne (con cambio di destinazione d'uso di alcuni locali) e per alcune aperture esterne.

C'è poi un'incongruenza nel posizionamento della scala esterna che risulta spostata di circa mezzo metro.

Come si è scritto, l'immobile risulta dotato di Certificato di Agibilità prot. 17560/09 del 28 ottobre 2009 rilasciato con decorrenza 23/10/2009.

La situazione reale dello stato dei luoghi NON corrisponde alla planimetria dell'unità immobiliare denunciata a catasto: le divisioni interne dell'immobile corrispondono a quanto riportato in planimetria ma riportano leggere difformità dimensionali al di fuori della tolleranza prevista dalla normativa vigente;

vi è un cambio di destinazione d'uso di alcuni locali (un ripostiglio al piano terra è stato trasformato in wc e una camera al piano prima è stata trasformata in cucina solo urbanisticamente ma non nella planimetria catastale), alcune aperture esterne presentano piccole variazioni che necessitano di essere sanate e soprattutto che necessitano di una verifica dei rapporti aeroilluminanti, anche in considerazione del fatto che tutti gli arredi fissi presenti nella DIA e nella planimetria catastale, allo stato attuale non sono presenti.

Inoltre nella planimetria catastale è stato indicato un terrazzo con consistenza maggiore di quello realizzato e assentito.

Si fa però presente che lo stato dei luoghi non è sanabile così come si trova poiché non è rispettoso delle normative igienico-sanitarie vigenti: in particolare non sono rispettati i rapporti aero-illuminanti dei locali ove non sono presenti gli arredi fissi dichiarati nella DIA del 2008 e sarà da verificare oltre alla superficie aeroilluminante di ogni locale, anche l'areazione forzata del wc ricavato in sostituzione del ripostiglio.

L'unità immobiliare necessita quindi di alcuni adeguamenti.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, **NON corrisponde** alle planimetrie denunciate con Variazione del 27/02/2009 dich.prot. PV0048803 in atti dal 27/02/2009 per fusione-ampliamento-diversa distribuzione spazi interni-ristrutturazione (n. 3998.1/2009) ed è pertanto necessario un adeguamento catastale.

2.1.1 Caratteristiche della zona:

il comune di Gambolò (10.300 abitanti) è situato nella parte Orientale della Lomellina in provincia di Pavia, dista circa 34 km dal capoluogo ed i principali Comuni limitrofi sono Vigevano (5 km), Garlasco (10 km) Mortara (13). Nonostante la



prevalente vocazione agricola del territorio, va segnalata la presenza di numerose industrie, fondamentali per l'economia della città.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Principali collegamenti pubblici (Km): il casello autostradale più vicino è quello di Gropello Cairoli (17 km) sull'autostrada (Milano - Genova). Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico, è servita dalla linea di trasporto ferroviario Pavia – Mortara ed è munita di una stazione, situata nella frazione di Remondò e dalle autolinee Lomellina Trasporti s.p.a.

3.1. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievole: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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:*

- Conservatoria dei RR.II. di Vigevano, Iscrizione (ipoteca volontaria) concessione a garanzia di mutuo, ai nn. gen./part. 12200/2466 in data 08.10.2008 a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.** (C.F. 09339391006) - con sede in Roma – a carico di **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, debitore ipotecario e *****, a garanzia di un debito di € 280.000,00 (capitale € 140.000,00), contratto per concessione di mutuo fondiario della durata anni 25 e gravante sugli immobili di cui al Fg. 23 mapp. 303 subb. 2 – 3 – 4.

- Conservatoria dei RR.II. di Vigevano, Iscrizione (ipoteca conc. Amministrativa/riscossione) ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, ai nn. gen./part. 9194/1240 in data 23.10.2017 a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE** (C.F. 13756881002) - con sede in Roma – a carico di **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di € 177.491,98 (capitale € 88.745,99), gravante sugli immobili di cui al Fg. 23 mapp. 303 sub. 5.

4.2.2. *Trascrizioni:*

Pignoramento.

Atto esecutivo trascritto presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano ai nn. gen./part. 9269/6650 in data 13.10.2022, a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.** (C.F. 09339391006) - con sede in Roma. Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 17.09.2022 n. di repertorio 5822, a carico di **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, gravante sugli immobili di cui al fg. 23 mapp. 303 sub. 5.

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

4.3.1. *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:*

avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Gambolò si è potuto constatare che l'immobile risulta costruito e successivamente ristrutturato/sanato in presenza dei seguenti titoli abilitativi:

Licenza Edilizia. N. 81/1967 prot. n. 3041 del giorno 08/01/1968 per costruzione di una casa di abitazione,

Abitabilità n.3238 di prot. rilasciata il giorno 11 febbraio 1969 con decorrenza 16 dicembre 1968,

Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio) n. 329/1985 prot. n.5401/86 del giorno 21 settembre 1992 per abusi edilizi di cui alla lg. 28/02/1985 n.47 e più precisamente per nuova costruzione di portici, ripostigli rimesse e pertinenze ad uso residenziale (corpi esterni all'abitazione) e per trasformazione di porticato aperto in veranda chiusa e di ripostiglio in camera ad uso residenziale (all'abitazione),

Concessione Edilizia n. 22/2000 prot. 3887/2000 del 25 maggio 2000 per recupero del sottotetto ai sensi della legge regionale n.15/96,

Denuncia Inizio Attività n. 133/2003 prot. n. 011059 del giorno 11 agosto 2003 per rinnovo e variante alla C.E. 22/2000 – modifica di tavolati e aperture,



Denuncia Inizio Attività n. 179/2008 prot. 20329 del giorno 9 dicembre 2008 per variante in sanatoria alla DIA n.133/2003, Certificato di Agibilità prot. 17560/09 del 28 ottobre 2009 rilasciato con decorrenza 23/10/2009.

L'immobile risulta comunque, allo stato attuale con difformità che rendono necessario compiere una nuova regolarizzazione edilizia tramite compatibilità paesaggistica e sanatoria edilizia.

Le opere eseguite in difformità dal titolo hanno visto la ristrutturazione dell'immobile con piccole difformità per cui dovrà essere richiesta compatibilità paesaggistica e sanatoria edilizia per modifica divisioni interne (con cambio di destinazione d'uso di alcuni locali) e per alcune aperture esterne.

C'è poi un'incongruenza nel posizionamento della scala esterna che risulta spostata di circa mezzo metro.

Come si è scritto, l'immobile risulta dotato di Certificato di Agibilità prot. 17560/09 del 28 ottobre 2009 rilasciato con decorrenza 23/10/2009.

La situazione reale dello stato dei luoghi NON corrisponde alla planimetria dell'unità immobiliare denunciata a catasto: le divisioni interne dell'immobile corrispondono a quanto riportato in planimetria ma riportano leggere difformità dimensionali al di fuori della tolleranza prevista dalla normativa vigente;

vi è un cambio di destinazione d'uso di alcuni locali (un ripostiglio al piano terra è stato trasformato in wc e una camera al piano prima è stata trasformata in cucina solo urbanisticamente ma non nella planimetria catastale), alcune aperture esterne presentano piccole variazioni che necessitano di essere sanate e soprattutto che necessitano di una verifica dei rapporti aeroilluminanti, anche in considerazione del fatto che tutti gli arredi fissi presenti nella DIA e nella planimetria catastale, allo stato attuale non sono presenti.

Inoltre nella planimetria catastale è stato indicato un terrazzo con consistenza maggiore di quello realizzato e assentito.

Si fa però presente che lo stato dei luoghi non è sanabile così come si trova poiché non è rispettoso delle normative igienico-sanitarie vigenti: in particolare non sono rispettati i rapporti aero-illuminanti dei locali ove non sono presenti gli arredi fissi dichiarati nella DIA del 2008 e sarà da verificare oltre alla superficie aeroilluminante di ogni locale, anche l'areazione forzata del wc ricavato in sostituzione del ripostiglio.

L'unità immobiliare necessita quindi di alcuni adeguamenti.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, **NON corrisponde** alle planimetrie denunciate con Variazione del 27/02/2009 dich.prot. PV0048803 in atti dal 27/02/2009 per fusione-ampliamento-diversa distribuzione spazi interni-ristrutturazione (n. 3998.1/2009) ed è pertanto necessario un adeguamento catastale.

4.3.2. Destinazione urbanistica:

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT vigente l'abitazione insiste su area segnalata come " Zone residenziali 1 - ex zone omogenee B1" art. 34 N.t.a. del P.d.R.

4.3.3. Accertamento di conformità Catastale:

dal punto di vista dell'intestazione le visure risultano aggiornate; **la situazione reale dello stato dei luoghi NON corrisponde alle planimetrie denunciate a catasto** con Variazione del 27/02/2009 dich.prot. PV0048803 in atti dal 27/02/2009 per fusione-ampliamento-diversa distribuzione spazi interni-ristrutturazione (n. 3998.1/2009) ed è pertanto necessario un adeguamento catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: *Nessuna*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : *Nessuna*

Altre spese: *Nessuna*.

Cause in corso: *Nessuna ad esclusione della presente*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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



TITOLARI: DEBITORE, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni all'atto di acquisto degli immobili.

Proprietario dal 14.05.1996 ad oggi. Proprietario per titolo anteriore al ventennio.

Atto notarile pubblico – Compravendita.

Pubb. Uff. : Notaio Massimo Sartori in Gambolò

Data: 14.05.1996 Rep. n°: 5676/2889

Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 23.05.1996 N° gen./part. 4100/2836

7. PRATICHE EDILIZIE

avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Gambolò si è potuto constatare che l'immobile risulta costruito e successivamente ristrutturato/sanato in presenza dei seguenti titoli abilitativi:

Licenza Edilizia. N. 81/1967 prot. n. 3041 del giorno 08/01/1968 per costruzione di una casa di abitazione,

Abitabilità n.3238 di prot. rilasciata il giorno 11 febbraio 1969 con decorrenza 16 dicembre 1968,

Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio) n. 329/1985 prot. n.5401/86 del giorno 21 settembre 1992 per abusi edilizi di cui alla lg. 28/02/1985 n.47 e più precisamente per nuova costruzione di portici, ripostigli rimesse e pertinenze ad uso residenziale (corpi esterni all'abitazione) e per trasformazione di porticato aperto in veranda chiusa e di ripostiglio in camera ad uso residenziale (all'abitazione),

Concessione Edilizia n. 22/2000 prot. 3887/2000 del 25 maggio 2000 per recupero del sottotetto ai sensi della legge regionale n.15/96,

Denuncia Inizio Attività n. 133/2003 prot. n. 011059 del giorno 11 agosto 2003 per rinnovo e variante alla C.E. 22/2000 – modifica di tavolati e aperture,

Denuncia Inizio Attività n. 179/2008 prot. 20329 del giorno 9 dicembre 2008 per variante in sanatoria alla DIA n.133/2003,

Certificato di Agibilità prot. 17560/09 del 28 ottobre 2009 rilasciato con decorrenza 23/10/2009.

L'immobile risulta comunque, allo stato attuale con difformità che rendono necessario compiere una nuova regolarizzazione edilizia tramite compatibilità paesaggistica e sanatoria edilizia.

Le opere eseguite in difformità dal titolo hanno visto la ristrutturazione dell'immobile con piccole difformità per cui dovrà essere richiesta compatibilità paesaggistica e sanatoria edilizia per modifica divisioni interne (con cambio di destinazione d'uso di alcuni locali) e per alcune aperture esterne.

C'è poi un'incongruenza nel posizionamento della scala esterna che risulta spostata di circa mezzo metro.

Come si è scritto, l'immobile risulta dotato di Certificato di Agibilità prot. 17560/09 del 28 ottobre 2009 rilasciato con decorrenza 23/10/2009.

La situazione reale dello stato dei luoghi NON corrisponde alla planimetria dell'unità immobiliare denunciata a catasto:

le divisioni interne dell'immobile corrispondono a quanto riportato in planimetria ma riportano leggere difformità dimensionali al di fuori della tolleranza prevista dalla normativa vigente;

vi è un cambio di destinazione d'uso di alcuni locali (un ripostiglio al piano terra è stato trasformato in wc e una camera al piano prima è stata trasformata in cucina solo urbanisticamente ma non nella planimetria catastale), alcune aperture esterne presentano piccole variazioni che necessitano di essere sanate e soprattutto che necessitano di una verifica dei rapporti aeroilluminanti, anche in considerazione del fatto che tutti gli arredi fissi presenti nella DIA e nella planimetria catastale, allo stato attuale non sono presenti.

Inoltre nella planimetria catastale è stato indicato un terrazzo con consistenza maggiore di quello realizzato e assentito.

Si fa però presente che lo stato dei luoghi non è sanabile così come si trova poiché non è rispettoso delle normative igienico-sanitarie vigenti: in particolare non sono rispettati i rapporti aero-illuminanti dei locali ove non sono presenti gli arredi fissi dichiarati nella DIA del 2008 e sarà da verificare oltre alla superficie aeroilluminante di ogni locale, anche l'areazione forzata del wc ricavato in sostituzione del ripostiglio.

L'unità immobiliare necessita quindi di alcuni adeguamenti.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, **NON corrisponde** alle planimetrie denunciate con Variazione del 27/02/2009 dich.prot. PV0048803 in atti dal 27/02/2009 per fusione-ampliamento-diversa distribuzione spazi interni-ristrutturazione (n. 3998.1/2009) ed è pertanto necessario un adeguamento catastale.



8. PRATICHE CATASTALI

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare che la situazione reale dello stato dei luoghi NON corrisponde alle planimetrie denunciate con Variazione del 27/02/2009 dich.prot. PV0048803 in atti dal 27/02/2009 per fusione-ampliamento-diversa distribuzione spazi interni-ristrutturazione (n. 3998.1/2009) ed è pertanto necessario un adeguamento catastale.

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.07.2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione 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.

VALUTAZIONE

**Beni in GAMBOLO' (PV) frazione BELCREDA via Ugo da Gambolate, 12
Lotto UNICO**

10. DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile in Comune di Gambolò (PV) frazione Belcreda – Via Ugo da Gambolate,12 – – villa indipendente su due piani (piano terra e piano primo sottotetto con accesso da sedime di pertinenza che si affaccia su via Ugo da Gambolate formato da: ingresso, cucina/soggiorno, disimpegno con wc, bagno e tre camere da letto al piano terra e soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno con wc e camera da letto al piano primo mansardato.

Completa il piano primo mansardato un ampio terrazzo.

Completa il piano terra un piccolo locale caldaia con accesso dal sedime privato.

Sono inoltre presenti corpi di fabbrica posti al piano terra e a uso accessorio quali: porticato, ripostiglio, bagno e altri due ripostigli; questi sono posti sul retro e sono direttamente accessibili dal sedime di proprietà.

Al piano primo/mansardato si può accedere, oltre che dall'ingresso posto al piano terra, anche da una scala esterna che conduce direttamente al soggiorno/pranzo.

Il tutto per **mq. 323,66** commerciali.

L'abitazione è in normale condizioni di stato. I locali presentano un livello di finitura e di manutenzione normali per questa tipologia d'immobili.

L'immobile risulta costruito e successivamente ristrutturato/sanato in presenza dei seguenti titoli abilitativi:

Licenza Edilizia. N. 81/1967 prot. n. 3041 del giorno 08/01/1968 per costruzione di una casa di abitazione,

Abitabilità n.3238 di prot. rilasciata il giorno 11 febbraio 1969 con decorrenza 16 dicembre 1968,

Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio) n. 329/1985 prot. n.5401/86 del giorno 21 settembre 1992 per abusi edilizi di cui alla lg. 28/02/1985 n.47 e più precisamente per nuova costruzione di portici, ripostigli rimesse e pertinenze ad uso residenziale (corpi esterni all'abitazione) e per trasformazione di porticato aperto in veranda chiusa e di ripostiglio in camera ad uso residenziale (all'abitazione),

Concessione Edilizia n. 22/2000 prot. 3887/2000 del 25 maggio 2000 per recupero del sottotetto ai sensi della legge regionale n.15/96,

Denuncia Inizio Attività n. 133/2003 prot. n. 011059 del giorno 11 agosto 2003 per rinnovo e variante alla C.E. 22/2000 – modifica di tavolati e aperture,

Denuncia Inizio Attività n. 179/2008 prot. 20329 del giorno 9 dicembre 2008 per variante in sanatoria alla DIA n.133/2003, Certificato di Agibilità prot. 17560/09 del 28 ottobre 2009 rilasciato con decorrenza 23/10/2009.

L'immobile risulta comunque, allo stato attuale con difformità che rendono necessario compiere una nuova regolarizzazione edilizia tramite compatibilità paesaggistica e sanatoria edilizia.

Le opere eseguite in difformità dal titolo hanno visto la ristrutturazione dell'immobile con piccole difformità per cui dovrà essere richiesta compatibilità paesaggistica e sanatoria edilizia per modifica divisioni interne (con cambio di destinazione d'uso di alcuni locali) e per alcune aperture esterne.

C'è poi un'incongruenza nel posizionamento della scala esterna che risulta spostata di circa mezzo metro.



Come si è scritto, l'immobile risulta dotato di Certificato di Agibilità prot. 17560/09 del 28 ottobre 2009 rilasciato con decorrenza 23/10/2009.

La situazione reale dello stato dei luoghi NON corrisponde alla planimetria dell'unità immobiliare denunciata a catasto: le divisioni interne dell'immobile corrispondono a quanto riportato in planimetria ma riportano leggere difformità dimensionali al di fuori della tolleranza prevista dalla normativa vigente; vi è un cambio di destinazione d'uso di alcuni locali (un ripostiglio al piano terra è stato trasformato in wc e una camera al piano prima è stata trasformata in cucina solo urbanisticamente ma non nella planimetria catastale), alcune aperture esterne presentano piccole variazioni che necessitano di essere sanate e soprattutto che necessitano di una verifica dei rapporti aeroilluminanti, anche in considerazione del fatto che tutti gli arredi fissi presenti nella DIA e nella planimetria catastale, allo stato attuale non sono presenti. Inoltre nella planimetria catastale è stato indicato un terrazzo con consistenza maggiore di quello realizzato e assentito.

Si fa però presente che lo stato dei luoghi non è sanabile così come si trova poiché non è rispettoso delle normative igienico-sanitarie vigenti: in particolare non sono rispettati i rapporti aero-illuminanti dei locali ove non sono presenti gli arredi fissi dichiarati nella DIA del 2008 e sarà da verificare oltre alla superficie aeroilluminante di ogni locale, anche l'areazione forzata del wc ricavato in sostituzione del ripostiglio. L'unità immobiliare necessita quindi di alcuni adeguamenti.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, **NON corrisponde** alle planimetrie denunciate con Variazione del 27/02/2009 dich.prot. PV0048803 in atti dal 27/02/2009 per fusione-ampliamento-diversa distribuzione spazi interni-ristrutturazione (n. 3998.1/2009) ed è pertanto necessario un adeguamento catastale.

L'immobile risulta costruito e successivamente ristrutturato/sanato in presenza dei seguenti titoli abilitativi:

Licenza Edilizia. N. 81/1967 prot. n. 3041 del giorno 08/01/1968 per costruzione di una casa di abitazione

Abitabilità n.3238 di prot. rilasciata il giorno 11 febbraio 1969 con decorrenza 16 dicembre 1968

Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio) n. 329/1985 prot. n.5401/86 del giorno 21 settembre 1992 per abusi edilizi di cui alla lg. 28/02/1985 n.47 e più precisamente per nuova costruzione di portici, ripostigli rimesse e pertinenze ad uso residenziale (corpi esterni all'abitazione) e per trasformazione di porticato aperto in veranda chiusa e di ripostiglio in camera ad uso residenziale (all'abitazione)

Concessione Edilizia n. 22/2000 prot. 3887/2000 del 25 maggio 2000 per recupero del sottotetto ai sensi della legge regionale n.15/96

Denuncia Inizio Attività n. 133/2003 prot. n. 011059 del giorno 11 agosto 2003 per rinnovo e variante alla C.E. 22/2000 – modifica di tavolati e aperture

Denuncia Inizio Attività n. 179/2008 prot. 20329 del giorno 9 dicembre 2008 per variante in sanatoria alla DIA n.133/2003

Certificato di Agibilità prot. 17560/09 del 28 ottobre 2009 rilasciato con decorrenza 23/10/2003

L'immobile risulta comunque, allo stato attuale con difformità che rendono necessario compiere una nuova regolarizzazione edilizia tramite compatibilità paesaggistica e sanatoria edilizia.

Le opere eseguite in difformità dal titolo hanno visto la ristrutturazione dell'immobile con piccole difformità per cui dovrà essere richiesta compatibilità paesaggistica e sanatoria edilizia per modifica divisioni interne (con cambio di destinazione d'uso di alcuni locali) e per alcune aperture esterne.

C'è poi un'incongruenza nel posizionamento della scala esterna che risulta spostata di circa mezzo metro.

L'immobile risulta dotato di Certificato di Agibilità prot. 17560/09 del 28 ottobre 2009 rilasciato con decorrenza 23/10/2003.

La situazione reale dello stato dei luoghi NON corrisponde alla planimetria dell'unità immobiliare denunciata a catasto.



Le divisioni interne dell'immobile corrispondono a quanto riportato in planimetria ma riportano leggere difformità dimensionali al di fuori della tolleranza prevista dalla normativa vigente, vi è poi un cambio di destinazione d'uso di alcuni locali (un ripostiglio al piano terra è stato trasformato in wc e una camera al piano prima è stata trasformata in cucina solo urbanisticamente ma non nella planimetria catastale), alcune aperture esterne hanno piccole variazioni che necessitano di essere sanate e soprattutto che necessitano di una verifica dei rapporti aeroilluminanti anche in considerazione del fatto che tutti gli arredi fissi presenti nella DIA e nella planimetria catastale, allo stato attuale non sono presenti.

Inoltre nella planimetria catastale è stato indicato un terrazzo con consistenza maggiore di quello realizzato e assentito.

Si fa però presente che lo stato dei luoghi non è sanabile così come si trova poiché non è rispettoso delle normative igienico-sanitarie vigenti: in particolare non sono rispettati i rapporti aero-illuminanti dei locali ove non sono presenti gli arredi fissi dichiarati nella DIA del 2008 e sarà da verificare l'areazione forzata del wc ricavato in sostituzione del ripostiglio.

L'unità immobiliare necessita quindi di alcuni adeguamenti.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, **NON corrisponde** alle planimetrie denunciate con Variazione del 27/02/2009 dich.prot. PV0048803 in atti dal 27/02/2009 per fusione-ampliamento-diversa distribuzione spazi interni-ristrutturazione (n. 3998.1/2009) ed è pertanto necessario un adeguamento catastale.

I beni in oggetto sono così censiti:

N.C.E.U. di Pavia:

Comune di Gambolò – intestati a **DEBITORE**,
proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.
e contraddistinti come:

Fg. 23, mapp. 303 sub. 5, via Ugo da Gambolate, 12, P.T-1, cat. A/7, cl. 2, consistenza 13 vani, sup. tot. 293 mq, sup. escluse aree scoperte 283 mq, RC €. 906,38;

Allegato: visure catastali

Coerenze dell'intera proprietà:

Nord: mappale 1617 stesso foglio; **Est:** via Ugo da Gambolate; **Sud:** mappale 1700 stesso foglio; **Ovest:** mappale 1607 stesso foglio;

Caratteristiche edilizie ed impianti:

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	copertura a falda - non valutabile
<i>Fondazioni:</i>	presumibilmente in muratura - non valutabili
<i>Strutture verticale:</i>	muratura portante - presumibilmente integra
<i>Travi:</i>	calcestruzzo armato - presumibilmente integre

Componenti Edilizie

<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in legno con vetro doppio
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno
<i>Pareti esterne:</i>	in muratura - intonacate e tinteggiate
<i>Pavim. interna:</i>	piastrelle in ceramica e palquet
<i>Tramezzatura interna:</i>	forati in laterizio - Finitura: intonaco e tinteggiatura

Caratteristiche Impianti

<i>Ascensore:</i>	assente
<i>Citofonico:</i>	presente
<i>Elettrico:</i>	- tensione di rete: 220 V -
<i>Fognario:</i>	pubblica fognatura



Idrico: n.3 + 1 servizi igienici e 2 blocchi cucina
Montacarichi: nessuno
Termico: presente autonomo con caldaia interna a metano
Condizionamento: presente autonomo

11. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, balconi 30%, giardini 10% etc.).

Destinazione	Superficie Lorda <i>mq</i>	coeff.	Superficie Commerciale <i>mq</i>	Condizioni
abitazione P1 e PT	272,35	1,00	272,35	normali
area scoperta	272,35	0,10	27,24	normali
area scoperta	38,15	0,02	0,76	normali
terrazza/balconi	22,79	0,30	6,84	normali
accessori esterni	65,88	0,25	16,47	normali
TOTALE	671,52		323,66	

Superficie Lorda complessiva: mq. 671,52
Superficie Commerciale complessiva: mq. 323,66

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per villette di questo tipo pari a una media €/mq 959,00. Da cui L1a = €/mq 959,00 ;

Consultando il bollettino dell'agenzia delle entrate troviamo valori utilizzabili tra 740,00 e 840,00 euro a mq. Da cui una media dei valori L2a = €/mq 790,00;

si ritiene corretto applicare il valore medio considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto ovvero . €/mq 790,00.

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e mettendo in contatto direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): sono stati cercati immobili in vendita sulle riviste Attico, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Toscano Case, Trovo Casa e Casa per Casa; anche sul web (nei siti Immobiliare.it, Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it ad esempio) sono stati cercati immobili paragonabili a quelli in oggetto. Sono stati trovati unità nel Comune di Gambolò di caratteristiche simili. I valori rilevati sono mediamente €/mq 950,00 (dedotto il 10%/



di naturale trattativa) di L3a = €/mq 855,00: si ritiene corretto applicare il valore medio considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto e quindi 950,00 dedotto del 10% di naturale trattativa = €/mq 855,00

Consultando il Borsino Immobiliare redatto dalla F.I.M.A.A. di Pavia (Scenario Immobiliare Pavese 2021/2022) si evincono dei valori utilizzabili tra 550,00 e 650,00 euro a mq. da cui una media dei valori L4 F = €/mq 600,00;

si ritiene corretto applicare il valore medio considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto ovvero . €/mq 600,00.

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero immobili con caratteristiche simili in zona. E' emersa un'esecuzione per un immobile sito in zona simile con caratteristiche architettoniche e di finitura simili al bene in esame che è stato valutato dal perito €/mq 850,00. Da cui L5a = €/mq 850,00.

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$La = (959,00 + 790,00 + 855,00 + 600,00 + 850,00) / 5 = \text{€/mq } 810,80$$

12.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di : Vigevano.

Ufficio tecnico di : Gambolò

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, altre Esecuzioni immobiliari in Gambolò

12.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo arr.
LOTTO 1	323,66	€ 810,80	€ 262.423,53	€ 262.500,00

Valore complessivo del lotto: € 262.500,00
Valore della quota di 1/1: € 262.500,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (ca. 15%) € 39.375,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti € 0
Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%): € 0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso (ca. 5%): € 0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 0



Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	NESSUNO
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	NESSUNA
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 12.000,00

12.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile libero):	€. 223.125,00
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero):	€. 211.125,00
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile libero):	€. 223.125,00
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

Allegati:

- Atto di provenienza
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Stralcio P.G.T.
- Visure ipotecarie
- Documentazione fotografica
- Ricerca prezzi immobili sulla piazza di Gambolò

Cassolnovo, 21/02/2023

Il tecnico incaricato
Arch. Delfrate Gianfranco

