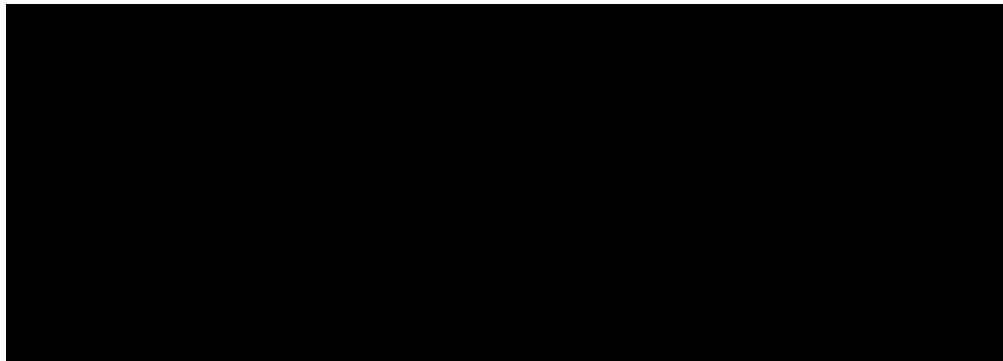


Tribunale di Pavia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



N° Gen. Rep. **362/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/04/2024 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Antonio Codega**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliari in Gropello Cairoli (PV)

Esperto alla stima: Beatrice Vezzosi
Codice fiscale: VZZBRC80E69F205R
Studio in: Via Aselli 24 - 20133 Milano
Email: beatrice.vezzosi@gmail.com
Pec: vezzosi.16622@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Gropello Cairoli (PV) Contrada Malcantone 1

- a. Distinto al Catasto Fabbricati (C.F.) come:
 - Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]
 - Dati Catastali (C.F.): foglio 19, particella 125
 - Classe: 1
 - Consistenza: 5,5 vani
 - Superficie catastale: 125 mq, totale escluse aree scoperte 117 mq
 - Rendita: € 176,11

- b. Distinto al Catasto Fabbricati (C.T.) come:
 - Categoria: TERRENO
 - Dati Catastali (C.T.): foglio 13, particella 54
 - Classe: 2
 - Superficie: 30 mq
 - Reddito Dominicale: € 0,20 (L. 390)
 - Reddito Agrario: € 0,15 (L. 285)

Note: si specifica che il terreno ubicato a Gambarana (PV) di cui al foglio 13, mappale 54 di cui l'esecutato risulta proprietario per 1/6 è in realtà stato venduto con atto del 1984, come da allegato e istanza depositata in data 21/03/2024. Tuttavia la scheda catastale non è stata aggiornata con voltura e pertanto rimane ancora indicazione della proprietà per 1/6.

Stato occupativo

OCCUPATO

Contratti di locazione in essere

Occupazione:

- Contratto di locazione ad uso abitativo n. 2424 serie 3T, ufficio di Pavia stipulato il 17/03/2017 e

- Durata: 4 anni con decorrenza dal 01/04/2017 e scadenza il 31/03/2021, tacitamente rinnovato per medesima durata salvo disdetta.
- Canone: € 3.000,00 annue, da pagarsi in 12 rate mensili, scadenti il 5 di ogni mese.
- **Prezzo di locazione congruo.**

Nota: il contratto risulta scaduto in data 21/11/2021 e non è stata registrata alcuna disdetta pertanto si considera tacitamente rinnovato per altri 4 anni. Attualmente l'immobile è fisicamente occupato dal conduttore e per tanto considerato **OCCUPATO.**



Comproprietari

Nessuno

ESECUTATO:

Creditori Interventuti

➤ nessuno

Continuità delle trascrizioni

SI

Iscrizioni e Trascrizioni- PignoramentoDiritto proprietàPubblico Ufficiale Tribunale di Pavia in data 09/09/2022 ai nn.6044/2022Oggetto: immobili identificati catastalmente come segue:

- immobile residenziale, foglio 19, particella 125 per la quota di 1/1;
- terreno, foglio 13, particella 54 per la quota di 1/6;

Note: il pignoramento è stato trascritto altresì su terreno in comune di Gambarana (PV) censito al C.T. al foglio 13, particella 54 ancora oggi catastalmente intestato al debitore esecutato per la quota di 1/6. Tuttavia tale terreno risulta venduto con atto a rogito notaio Ugo Reitano di Mede in data 03/05/1984 rep. 29535/6757, registrato a Mede il 23/05/1984 al n. 774 vol. 150 serie I, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 01/06/1984 ai nn. 3872/3036 per cui relativamente a detto bene il pignoramento dovrà essere ordinato di cancellazione.

Criticità

In conclusione l'immobile si presenta in discreto stato manutentivo con una buona ubicazione in zona centrale del comune La distribuzione prevede una zona giorno al piano terra e zona notte al primo piano con cantina al piano seminterrato direttamente collegata. L'orientamento e la presenza dell'area pertinenziale esterna sono da considerare positivamente. Le criticità riscontrate riguardano:

- l'area pertinenziale sul retro del fabbricato non accessibile,
- la presenza di muschio sul balcone indice di sporcizia e di coibentazione assente,
- i serramenti di vecchia generazione con vetro singolo,
- l'assenza di un ascensore a collegamento dei piani,
- l'assenza di un servizio igienico al piano terra in cui è ubicata la zona giorno.

Non sono state riscontrate irregolarità edilizie in quanto gli uffici tecnici comunali non hanno fornito



alcuna pratica e pertanto si è fatto riferimento unicamente alla planimetria catastale datata 01/12/2006 conforme allo stato di fatto.

Prezzo

Lotto: 1

Valore unitario fabbricato residenziale	=	€	760,00
Superficie convenzionale	=	mq	119
Prezzo complessivo da LIBERO senza decurtazioni	=	€	90.440,00
Prezzo complessivo da LIBERO con decurtazioni	=	€	76.900,00
Prezzo complessivo da OCCUPATO con decurtazioni	=	€	57.700,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA € **76.900,00**
(settantaseimilanovecento/00 euro)

IMMOBILE OCCUPATO

PREZZO BASE D'ASTA € **57.700,00**
(cinquantasettemilasettecento/00 euro)



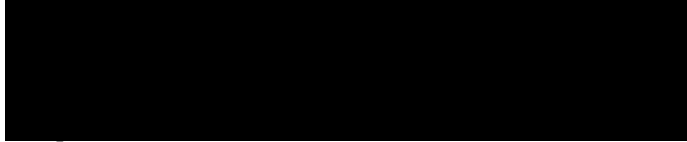
LOTTO 1

Beni in Gropello Cairoli Contrada Malcantone 1

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Gropello Cairoli (PV) Contrada Malcantone in fabbricato residenziale edificato nel 1959. Trattasi di unità cielo-terra con corte pertinenziale.

Urbanisticamente viene individuato come **Tessuto Storico e nuclei frazionali di antico impianto - TS (art. 60 delle NTA)** (P.G.T. vigente del 02/09/2020).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

- Ulteriori informazioni sul debitore: deceduto a Pavia (PV) in data 28/04/20



Eventuali comproprietari:
nessuno

1.3. Identificati al catasto del Comune di Gropello Cairoli come segue: (all. B)

Intestati:

- A **GUARNASCHELLI Carlo** Proprietà **1/1**
 - a) **Identificato al catasto fabbricati con foglio 19, particella 125, categoria A3**, comune Gropello Cairoli (PV), Contrada Malcantone 1, Piano S1-T-1, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie totale 125 mq, totale escluse aree scoperte 117 mq, Rendita € 176,11.
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

A corpo: (da nord in senso orario) strada di accesso di cui al mappale 1109, mappale 2115, mappale 2166, mappale 960, mappale 2667, mappale 1705.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: il pignoramento è stato trascritto altresì su terreno in comune di Gambarana (PV) censito al C.T. al foglio 13, particella 54 ancora oggi catastalmente intestato al debitore esecutato per la quota di 1/6. Tuttavia tale terreno risulta venduto con atto a rogito notaio Ugo Reitano di Mede in data 03/05/1984 rep. 29535/6757, registrato a Mede il 23/05/1984 al n. 774 vol. 150 serie I, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 01/06/1984 ai nn. 3872/3036 per cui relativamente a detto bene il pignoramento dovrà essere ordinato di cancellazione.



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Gropello Cairoli

Gropello Cairoli è un comune italiano di 4 236 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina orientale, a breve distanza dal ciglio del terrazzo che domina la valle alluvionale del Ticino.

La città di Gropello Cairoli, divenuta tale per meriti storici, è principalmente raccolta intorno alla ex strada statale 596 (detta dei Cairoli) che conduce a Pavia, molto frequentata soprattutto a causa della presenza del casello autostradale sulla A7. Il paese costituisce uno dei pochi esempi in Europa di *strassendorf* (paese sviluppatosi lungo una strada) medievale. Nel 2000 è stata inaugurata la tangenziale che devia il traffico dal centro cittadino.

Caratteristica di Gropello Cairoli è la presenza di due chiese, San Rocco e la parrocchiale dedicata a San Giorgio, che delimitano da est ad ovest la via principale.

Il comune confina con i comuni di Dorno, Garlasco, Villanova d'Ardenghi, Zerbolò, Zinasco e le sue frazioni sono: Ca' Rossa, Cascina Annunciata, Cascina Giovannetti, Cascina Lupa, Cascina Malpensata, Cascina Miradolo, Cascina Molinetto, Cascina Suero, Cascina Vergnona, Morgarolo, Ronco Gennaro, San Massimo, Cielo alto e Santo Spirito.

L'abitato di Gropello, collegato con la rete autostradale all'area metropolitana di Milano, in direzione nord-est, e a quella di Genova, in direzione opposta, nonché ai settori meridionali piemontesi e occidentali emiliani, costituisce una delle più importanti porte di accesso alla Valle del Ticino.

Qui l'omonimo Parco, il primo parco regionale italiano e uno dei più estesi parchi fluviali d'Europa, ha permesso di proteggere il più ampio sistema forestale rimasto in Pianura Padana, disposto in direzione nord-sud lungo i 100 km del Fiume Azzurro, che ne costituisce anche il più importante corridoio ecologico, connettendo Alpi e Appennino, dunque Mediterraneo e Europa centrale.

La posizione strategica del territorio di Gropello Cairoli rispetto allo sviluppo della Valle del Ticino, che tutela risorse naturalistiche scomparse in ogni altro luogo della Pianura Padana, costituisce senza dubbio una importante opportunità per le comunità locali, sia per quanto riguarda i livelli di qualità della vita, sia – almeno sul piano potenziale – per quanto riguarda le economie locali, nel campo dei servizi legati al turismo sostenibile naturalistico, culturale, rurale e gastronomico.

Gropello Cairoli dista km 13,2 da Pavia e 36,2 km da Milano ed è raggiungibile attraverso la Strada Statale 596 e ed alla autostrada A7.

Fascia/zona: Urbana centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Zone residenziali.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: il cespite è ubicato in area residenziale centrale del comune.

A breve distanza sono presenti servizi di pubblica utilità oltre a uffici comunali ubicati nell'area centrale di Gropello Cairoli.

Principali collegamenti pubblici: a 350 mt fermata autobus (linea 108, 110, 153), stazione ferroviaria di Gropello Cairoli a 750 m.

Collegamento alla rete autostradale: l'autostrada più vicina è l'uscita A7 all'uscita di Casei Gerola a circa 17,7 Km (A7).



2.2. Breve descrizione della zona

Il cespite è ubicato in area residenziale in centro storico, pertanto vicino al centro cittadino e offre una vasta gamma di proposte commerciali e formative.

La dotazione di posti auto è piuttosto scarsa trattandosi di vie strette e di un assetto urbanistico storico, sono tuttavia presenti aree pubbliche adibite a posteggio accanto alla scuola in via Roma e in via Fosso Galana. La viabilità è limitata al traffico locale ed è scorrevole.

2.3. Caratteristiche descrittive esterne (all. D)

Il fabbricato è ubicato in area di tessuto storico del comune di Gropello Cairoli con accesso pedonale e carrabile da viale privato, comune ad altre unità residenziali, che diparte da via Roma.

Il lotto è accessibile da un piazzale pertinenziale, pavimentato in ghiaia, non recintato e direttamente collegato al viale privato. Le uniche recinzioni del piazzale sono sui confini con i lotti adiacenti e sono costituite da muro in blocchetti di cemento su un lato e da cancellata in legno sull'altro lato.

Sul retro del fabbricato è presente un'ulteriore area pertinenziale molto stretta, con pavimentazione in cemento, delimitata da siepe. Quest'area non è accessibile dall'appartamento e nemmeno dall'esterno, a meno che si attraversino altre proprietà confinanti.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra e un livello seminterrato. La struttura è a travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in muratura e tramezzi interni in mattoni forati.

La facciata principale è rivestita in mattonelle in cotto mentre le restanti facciate sono finite in intonaco civile con pitturazione per esterni colore rosso mattone. Il tetto è in legno con doppia falda inclinata e soprastante manto di copertura in tegole in cotto con lattoneria in lamiera.

Condizioni generali delle parti esterne: sufficienti, si evidenziano distacchi dell'intonaco sulla facciata a sud e vegetazione affiorante sul bacone del lato nord.

Copertura	tipologia: tetto a falda materiale: legno con manto in tegole
Fondazioni	tipologia: continue materiale: calcestruzzo
Accesso	tipologia: pedonale e carrabile materiale: libero.
Struttura	materiale: cemento armato e muratura in laterizio condizioni: buone
Facciate	materiale: mattonelle in cotto e intonaco per esterni tinteggiato condizioni: sufficienti, distacchi dell'intonaco sulla facciata a sud e vegetazione affiorante sul bacone del lato nord.
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia nel piazzale e cemento sul retro

2.4. Caratteristiche descrittive interne (all. G)

UNITÀ ABITATIVA

La villetta si sviluppa su tre livelli (due piani fuori terra e un seminterrato) internamente collegati da una scala in cemento rivestita in marmo. È presente un unico accesso sul fronte nord attra-



verso un portoncino in ferro e vetro.

Internamente è costituita a piano terra con zona giorno, piano primo con zona notte e seminterrato con cantina.

Al piano terra si accede direttamente in un ampio ingresso con vano scala da cui si accede al soggiorno da un lato ed alla sala da pranzo con cucinotto, sull'altro lato. Al piano primo il disimpegno distribuisce due camere da letto e un bagno. Al piano seminterrato troviamo un'ampia cantina. Al piano primo troviamo un balcone accessibile dal disimpegno del vano scala.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di graniglia di marmo in tutti i locali ad eccezione del bagno in piastrelle di ceramica, i tavolati interni sono in mattone intonacati a civile e tinteggiati. I plafoni sono intonacati a civile e tinteggiati di bianco.

Bagno e cucina, nella parete attrezzata, hanno rivestimenti parietali in ceramica con altezza inferiore a 1,80 m.

I serramenti sono in legno a vetro singolo con oscuramenti costituiti da tapparelle esterni in pvc. L'immobile è dotato unicamente di un campanello con ronzatore. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas ubicata in cucina attualmente inutilizzata con radiatori in alluminio sulle pareti esterne. Attualmente per il riscaldamento viene utilizzata una stufa a pellet.

L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico con accumulo mentre una bombola a gas ubicata in cucina viene utilizzata per usi domestici.

Condizioni generali dell'unità abitativa: discrete.

LOCALI ABITABILI

UNITÀ ABITATIVA

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Ingresso	9,45	nord-est	discrete
P.T.	Soggiorno	17	nord-est, sud-ovest	discrete
P.T.	Cucina	17,65	nord-est, sud-ovest	discrete
P.1	Camera 1	14,90	sud-ovest	discrete
P.1	Camera 2	17,75	nord-est, sud-ovest	discrete
P.1	Bagno	4,60	nord-est	discrete
P.1	Disimpegno	3,30	nord-est	discrete
	TOTALE	84,65		discrete

▪ Altezza media locali PT-P1 (abitabili): da h 3 m;

a. <i>Superficie netta calpestabile abitabile (PT+P1)</i>	mq	84,65
b. Superficie lorda abitabile PT:	mq	54,60
c. Superficie lorda abitabile P1:	mq	51,25
d. Superficie cantina	mq 33,30 x 0,25	mq 8,33
e. Superficie balcone	mq 6,2 x 0,30	mq 1,86
f. Superficie aree cortilizie	(mq 25 x 0,10)+(mq 45,75 x 0,02)	mq 3,42
✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c+d+e+f)	mq	119,45
✓ Arrotondamento	mq	119



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno nei locali e ferro nel vano scala protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti <u>Note</u> : Serramenti con vetro singolo.
Infissi interni	tipologia: battente con sopraluce materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in graniglia condizioni: buone
Murature	materiale: forati sp. 8 cm intonacati a civile e tinteggiati condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonacati a civile e tinteggiati condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: portoncino semplice materiale: ferro e vetro accessori: ferramenta tradizionale condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura materiale: piastrelle in ceramica smaltata condizioni: sufficienti
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: normale conformità: non verificabile
Citofonico	tipologia: / condizioni: / conformità: assente il citofono, presente solo il campanello con ronzatore.



Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante conformità: assente .
Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: comunale recapito: collettore o rete comunale condizioni: non verificabile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabile condizioni: fornitura interrotta conformità: assente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: funzionante conformità: assente
Telefonico	tipologia: predisposizione condizioni: non verificabile
Termico (riscaldamento)	tipologia: autonomo alimentazione: caldaia a gas ubicata in cucina rete di distribuzione: non verificabile diffusori: radiatori in alluminio condizioni: non funzionante conformità: non verificabile note: attualmente viene utilizzata una stufa a pellet
Termico (acs)	tipologia: autonomo alimentazione: boiler elettrico ad accumulo rete di distribuzione: tubi in traccia diffusori: rubinetti condizioni: funzionante conformità: non verificabile

2.5. Certificazioni energetiche:

Attestato di Prestazione Energetica assente

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente



3 STATO OCCUPATIVO

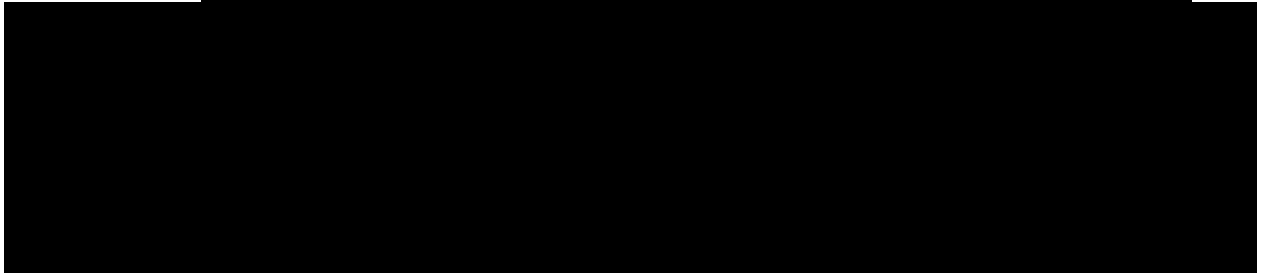
3.1. Detenzione del bene

OCCUPATO. Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/02/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza dell'occupante e del custode giudiziario, l'appartamento risultava occupato da [REDACTED]

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa. Verifica richiesta all'agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Territoriale di Pavia in data 18/01/2024. **(all. I)**

- Contratto di locazione ad uso abitativo n. 2424 serie 3T, ufficio di Pavia stipulato il 17/03/2017 e registrato presso l'Ufficio di UT Pavia il 29/03/2017.

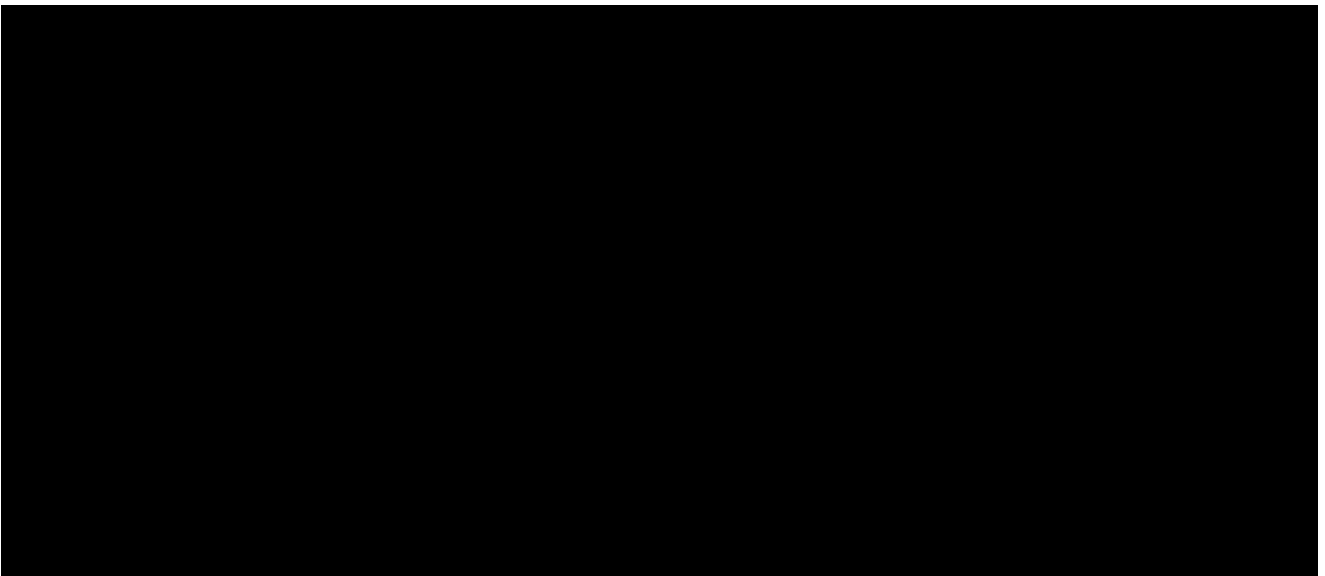


- Durata: 4 anni con decorrenza dal 01/04/2017 e scadenza il 31/03/2021, tacitamente rinnovato per medesima durata salvo disdetta.
- Canone: € 3.000,00 annue, da pagarsi in 12 rate mensili, scadenti il 5 di ogni mese.
- **Prezzo di locazione congruo.**

Nota: il contratto risulta scaduto in data 21/11/2021 e non è stata registrata alcuna disdetta pertanto si considera tacitamente rinnovato per altri 4 anni. Attualmente l'immobile è fisicamente occupato dal conduttore e per tanto considerato **OCCUPATO.**

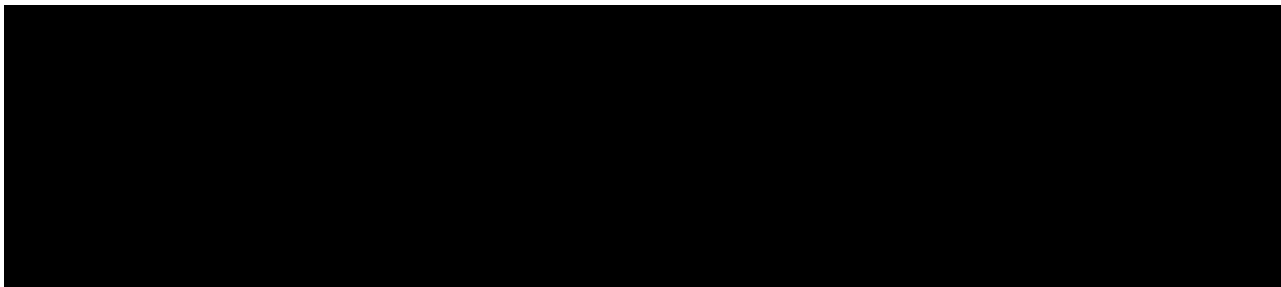
4 PROVENIENZA (all. F)

4.1. Attuali proprietari



- Oggetto: beni oggetto della presente E.I. identificato al CF di Gropello Cairoli (PV) al fg. 19, mapp. 125.

Precedenti proprietari



Note: risulta la continuità delle trascrizioni.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.E)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Ileana Maestroni, Notaio in Vigevano (PV) alla data del 09/11/2022 implementata dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. E)** alla data del 19/02/2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna
- **Misure Penali**
nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuna

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

- **Iscrizioni**
nessuna
- **Pignoramenti**

Pignoramento

Trascritto a Vigevano in data 05/10/2022 ai nn. 9003/6445;



Diritto proprietà

Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia in data 09/09/2022 ai nn.6044/2022

Oggetto: immobili identificati catastalmente come segue:

- immobile residenziale, foglio 19, particella 125 per la quota di 1/1;
- terreno, foglio 13, particella 54 per la quota di 1/6;

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Il pignoramento è stato trascritto altresì su terreno in comune di Gambarana (PV) censito al C.T. al foglio 13, particella 54 ancora oggi catastalmente intestato al debitore esecutato per la quota di 1/6. Tuttavia tale terreno risulta venduto con atto a rogito notaio Ugo Reitano di Mede in data 03/05/1984 rep. 29535/6757, registrato a Mede il 23/05/1984 al n. 774 vol. 150 serie I, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 01/06/1984 ai nn. 3872/3036 per cui relativamente a detto bene il pignoramento dovrà essere ordinato di cancellazione.

6 CONDOMINIO

Non è presente un'amministrazione condominiale.

6.1. Spese di gestione condominiale

nessuna.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto, risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Groppello Cairoli in ***Tessuto Storico e nuclei frazionali di antico impianto - TS (art. 60 delle NTA)*** (P.G.T. vigente del 02/09/2020) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali.

Art. 60 delle NTA

I cespiti non sono assoggettati a **vincoli**



Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n.36 in data 02/09/2020
Zona omogenea:	Tessuto Storico e nuclei frazionali di antico impianto - TS
Norme tecniche di attuazione:	Art. 60
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiario:	esistente
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	esistente
Dichiarazione di conformità con il PGT:	SI

Note: si dichiara la conformità urbanistica.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. D):

A seguito di interrogazione depositata in data 19/01/2024 il comune ha comunicato quanto segue: *“In merito alla richiesta in oggetto, allego la pratica edilizia n.53/1959 a [REDACTED] e [REDACTED] e gli altri proprietari menzionati nella visura da Lei inviata non risultano nel nostro registro.”*

Si specifica che la pratica n.53/1959 non riguarda il fabbricato oggetto di esecuzione e, nonostante gli innumerevoli solleciti, l'ufficio tecnico non ha ancora dato riscontro ufficiale relativo all'irreperibilità delle pratiche edilizie.

7.2. Conformità edilizia:

A seguito di apposito sopralluogo non sono emerse difformità rispetto alla planimetria catastale registrata in data 01/12/2006 nonché unico riferimento planimetrico in possesso della sottoscritta.

Costo opere: nessuno

Oneri Totali: € 0,00

7.3. Conformità catastale

A seguito di apposito sopralluogo non sono emerse difformità ad eccezione di un'incongruenza per quanto riguarda le caratteristiche della categoria di appartenenza identificata ad oggi come A3 (quando di fatto è una villetta quindi identificabile come A7). Si specifica che probabilmente nell'impianto d'origine, l'immobile faceva parte di una porzione di fabbricato costituito da unità residenziali affiancate, come si evince dall'assenza di aperture sui lati corti del fabbricato, e per tale motivo identificato come "appartamento". In occasione di eventuali interventi futuri da attuarsi sull'immobile la categoria può essere aggiornata. Tuttavia allo stato attuale non sussisto-



no impedimenti alla vendita.

Oneri Totali: € 0,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa delle unità, è stata calcolata sulla base dei dati catastali e le opportune verifiche in loco, in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

UNITÀ RESIDENZIALE

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Superfici abitabili	mq.	105,85	100%	105,85
Balcone	mq.	6,20	30%	1,86
Cantina	mq.	33,30	25%	8,33
Area cortilizia	mq.	70,75	(25*0,1)+ ((70,75- 25)*0,02)	3,42
		216,1 mq. lordi		119,45 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il cespite è stato stimato tenendo come parametro di riferimento il valore di immobili con caratteristiche analoghe e la superficie commerciale è stata calcolata considerando la superficie lorda dell'appartamento e la superficie omogeneizzata delle aree pertinenziali esterne.



9.2. Fonti d'informazione**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

1° semestre 2023 – zona B1 – Centrale/CENTRO

Valori relativi all'Agazia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Gropello Cairoli

Fascia/Zona: Centrale

Abitazioni civili in stato conservativo NORMALE

Valore mercato prezzo min. 740,00 / prezzo max. 840,00 Euro/mq)

Borsino Immobiliare GROPELLO CAIROLI (PV)**Abitazioni in stabili di fascia media**

Zona: Gropello Cairoli

valore di compravendita prezzo min. 658,00 / prezzo max. 783,00 (Euro/mq)

Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Gropello Cairoli con caratteristiche analoghe**ABITAZIONI**

Valore di compravendita in pubblicità immobiliare prezzo medio 788,00 (Euro/mq)

La sottoscritta a seguito dei parametri economici individuati ritiene più congruo il prezzo di mercato intermedio tra quelli individuati con un valore unitario pari a 760,00 €/mq.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Unità residenziale	A3	119,0	€ 760,00	€ 90.440,00
				€ 90.440,00
Arrotondamento				€ 90.400,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 15% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



• VALORE LOTTO 1	€ 90.440,00
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno come da disp. del G.E. (min.15%)	-€ 13.566,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Decurtazione oneri condominiali:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 76.874,00
arrotondato	€ 76.900,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato:	€ 57.700,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Valore complessivo diritto e quota di 1/1	€ 90.440,00
<u>Valore complessivo da LIBERO</u>	
diritto e quota di 1/1 comprese le decurtazioni (arrotondato)	€ 76.900,00
<u>Valore complessivo da OCCUPATO</u>	
diritto e quota di 1/1 comprese le decurtazioni (arrotondato)	€ 57.700,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile è locato e il canone di locazione è considerato congruo.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

I beni pignorati nella presente procedura non sono divisibili.

CRITICITA' DA SEGNALARE

In conclusione l'immobile si presenta in discreto stato manutentivo con una buona ubicazione in zona centrale del comune La distribuzione prevede una zona giorno al piano terra e zona notte al primo piano con cantina al piano seminterrato direttamente collegata. L'orientamento e la presenza dell'area pertinenziale esterna sono da considerare positivamente. Le criticità riscontrate ri-



guardano:

- l'area pertinenziale sul retro del fabbricato non accessibile,
- la presenza di muschio sul balcone indice di sporcizia e di coibentazione assente,
- i serramenti di vecchia generazione con vetro singolo,
- l'assenza di un ascensore a collegamento dei piani,
- l'assenza di un servizio igienico al piano terra in cui è ubicata la zona giorno.

Non sono state riscontrate irregolarità edilizie in quanto gli uffici tecnici comunali non hanno fornito alcuna pratica e pertanto si è fatto riferimento unicamente alla planimetria catastale datata 01/12/2006 conforme allo stato di fatto.

Il sottoscritto Arch. Beatrice Vezzosi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 21/03/2024

l'Esperto Nominato

Arch. Beatrice Vezzosi

ALLEGATI

- a. Certificati anagrafici
- b. Documentazione catastale
- c. Identificazione urbanistica
- d. Documentazione edilizia
- e. Ispezioni ipotecarie
- f. Regolarità delle trascrizioni e atto di compravendita
- g. Rilievo fotografico
- h. Quotazioni
- i. Verifica locazioni

