

Tribunale di Pavia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



N° Gen. Rep. **286/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/03/2024 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Alessandro Maiola**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliari in Borgo Priolo (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 Borgo Priolo (PV) Località Olesi

- a. Distinto al Catasto Fabbricati (C.F.) come:
Categoria: BENE COMUNE NON CENSIBILE
Dati Catastali (C.F.): sez. urb. A, foglio 4, particella 471, subalterno 1
- b. Distinto al Catasto Fabbricati (C.F.) come:
Categoria: A7 [Abitazione in villini]
Dati Catastali (C.F.): sez. urb. A, foglio 4, particella 471, subalterno 2
Classe: 3
Consistenza: 8,5 vani
Superficie catastale: 195 mq, totale escluse aree scoperte 187 mq
Rendita: € 702,38
- c. Distinto al Catasto Fabbricati (C.F.) come:
Categoria: C6 [Autorimessa]
Dati Catastali (C.F.): sez. urb. A, foglio 4, particella 471, subalterno 3
Classe: 1
Consistenza: 44 mq
Superficie catastale: 46 mq
Rendita: € 702,38

Stato occupativo

LIBERO, occupato dall'esecutata.

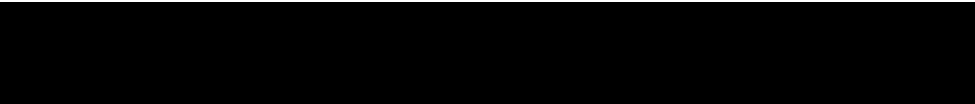
Contratti di locazione in essere

Nessuno

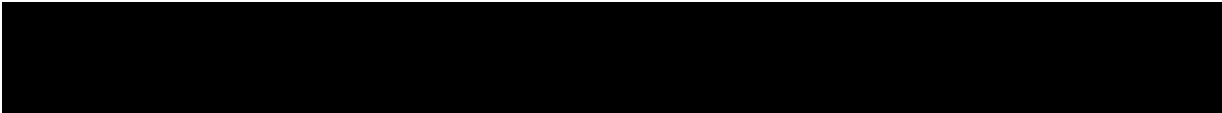
Comproprietari

Nessuno

ESECUTATO:



Creditori Iscritti



Creditori Intervenuti

➤ nessuno

Continuità delle trascrizioni

SI

Iscrizioni e Trascrizioni

a. **Ipoteca volontaria;**

Trascritta a Pavia in data 13/06/2012 ai nn. 3752



Importo ipoteca: € 290.000,00;

Importo capitale: € 145.000,00;



Oggetto immobili da cui derivano quelli oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al S.U. A, foglio 4 particella 471 subalterni 1-2-3.

- **Pignoramento**

Trascritto a Pavia in data 08/08/2023 ai nn. 6716/5053;



Quota intera

Diritto proprietà

Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia -UNEP in data 08/07/2023 ai nn.4441

Oggetto: immobili identificati catastalmente al S.U. A, foglio 4, particella 471 sub. 1-2-3.

Criticità

In conclusione l'immobile si presenta in discreto stato manutentivo con una buona ubicazione in quanto all'inizio della valle ma rimane in una zona extraurbana lontano dal centro urbano. La villa si trova sul versante nord rispetto alle alture della valle a discapito della luminosità e dell'umidità. La distribuzione interna è funzionale e la presenza del giardino pertinenziale incrementa il valore dell'immobile. Tuttavia va considerata la carenza di domanda nella zona dovuta alla prevalenza agricola ed alla scarsa appetibilità di immobili residenziali. Vanno inoltre considerate le difformità da regolarizzare e i difetti intrinseci del fabbricato come le macchie di umidità in corrispondenza dei ponti termici.

Prezzo

Lotto: 1

Valore unitario fabbricato residenziale	=	€	630,00
Superficie convenzionale	=	mq	246
Prezzo complessivo da LIBERO senza decurtazioni	=	€	158.100,00
Prezzo complessivo da LIBERO con decurtazioni	=	€	127.000,00

<u>IMMOBILE LIBERO</u>	
PREZZO BASE D'ASTA	€ 127.000,00
	(centoventisettemila/00 euro)

LOTTO 1

Beni in Borgo Priolo Località Olesi snc

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

In Comune di Borgo Priolo (PV) Località Olesi in area residenziale di recente lottizzazione. Trattasi di villetta unifamiliare con giardino pertinenziale.

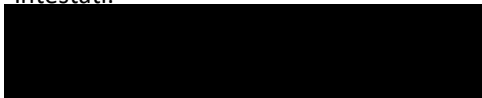
Urbanisticamente viene individuato come **ZTR1 – Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, a densità molto bassa e lotti liberi interclusi** (P.G.T. vigente del 20/03/2013).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Eventuali comproprietari:
nessuno

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

Intestati:



- a) **Identificato al catasto fabbricati con sez. urb. A, foglio 4, particella 471, subalterno 1, BENE COMUNE NON CENSIBILE**, comune Borgo Priolo (PV), Frazione Olesi snc. Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011 Pratica n. PV0082841 in atti dal 16/02/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 54739.1/2011).
- b) **Identificato al catasto fabbricati con sez. urb. A, foglio 4, particella 471, subalterno 2, categoria A7**, comune Borgo Priolo (PV), Frazione Olesi snc, Piano S1-T, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie totale 195 mq, totale escluse aree scoperte 187 mq, Rendita € 702,38.
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- c) **Identificato al catasto fabbricati con sez. urb. A, foglio 4, particella 471, subalterno 3, categoria C6**, comune Borgo Priolo (PV), Frazione Olesi snc, Piano S1, Classe 1, Consistenza 44 mq, Superficie catastale totale 46 mq, Rendita € 77,26.
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Note: la mappa catastale identifica i mappali al catasto terreni al foglio 4 della sezione urbana B.

1.4. Coerenze

A corpo: (da nord in senso orario) strada comune di cui al mapp. 488, mappale 485 e con la strada di Frazione Olesi.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: **NESSUNA**

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Borgo Priolo

Borgo Priolo è un comune italiano di 1.319 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. È situato nell'area collinare dell'Oltrepò, nella valle del torrente Coppa. Borgo Priolo è il comune capofila, e quindi ne fa parte, dell'organizzazione Distretto commerciale dei borghi e dei castelli.

Il comune confina con i comuni di Borgoratto Mormorolo, Calvignano, Casteggio, Fortunago, Montalto Pavese, Montebello della Battaglia, Montesegale, Rocca Susella, Torrazza Coste e le sue frazioni sono: Arpesina, Biancanigi, Boffenisio, Ca de' Bergognoni, Ca de' Gallotti, Ca de' Guerci, Ca Percivalle, Cappelletta, Casa Perotti, Fornace, Galà, Ghiaia dei Risi, Olesi, Pianetta, Rivazza, Schizzola, Staghiglione, Stefanago, Torrazzetta, Torre Bianchina, Torre del Monte.

Il comune di Borgo Priolo è situato nella parte centro-ovest della provincia di Pavia e nella parte sud dell'oltrepò pavese. Il territorio borgopriolese si divide in tre parti: la parte pianeggiante, la parte di bassa e media collina e infine la fascia di alta collina. La prima fascia è la più industrializzata del comune; soprattutto al confine tra Rivazza e Cappelletta, e al centro del comune. Da questa zona passa la SP 203. La seconda fascia è formata dalle colline che sono intorno alla parte pianeggiante, e da alcune frazioni confinanti con Borgoratto Mormorolo. Questa fascia contiene le frazioni di: Torrazzetta ed Olesi. In questa zona è prevalentemente sviluppato il turismo e la viticoltura. La terza fascia si trova all'estremo sud del comune e anche in questa fascia prevale la viticoltura, il turismo e il settore primario.

Borgo Priolo dista km 23,9 da Pavia e 56 km da Milano ed è raggiungibile attraverso la Strada Provinciale n. 203.

Fascia/zona: Extraurbana

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Zone residenziali e con compresenza di aree agricole limitrofe.

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 frutto di recente lottizzazione. A distanza di circa 2,9 km sono presenti servizi di pubblica utilità oltre a uffici comunali ubicati nell'area urbana di Borgo Priolo.

Principali collegamenti pubblici: a 400 mt fermata autobus (linea 124 e 184), stazione ferroviaria di Casteggio a 5,5 km.

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 extraurbana nella frazione di Olesi in una zona semicollinare a circa 3 km da Borgo Briolo in cui sono presenti servizi di pubblica utilità oltre a uffici comunali e collegamenti viari di superficie. Trattandosi di un piccolo comune l'offerta risulta piuttosto limitata pertanto per usufruire di una più ampia gamma di proposte commerciali e formative è necessario recarsi nei comuni limitrofi più grandi, come Casteggio e Voghera, in grado di soddisfare esigenze più specifiche.

La dotazione di posti auto è garantita dalla presenza numero sufficiente di aree pubbliche adibite a posteggio limitrofe alla zona e ai margini della carreggiata. La viabilità è limitata al traffico locale ed è scorrevole.

2.3. Caratteristiche descrittive esterne (all. D)

Il compendio immobiliare in cui è stata edificata la villetta è frutto di una lottizzazione del 2003 ed è costituito da 2 fabbricati uni e bifamiliari ubicati in Frazione Olesi prospicienti un viale privato di accesso che circonda il terreno della villetta oggetto di E.I..

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una villetta unifamiliare, costituita da due piani fuori terra.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in travi e pilastri in cemento armato. I tramezzi interni sono in mattoni forati.

Le facciate sono finite in intonaco civile con pitturazione per esterni colore rosa antico, le soglie e i davanzali sono in pietra naturale.

Il tetto è in legno con doppia falda inclinata e soprastante manto di copertura in tegole in cotto con lattoneria in lamiera.

Le recinzioni sono costituite da muretto in cemento con superiore recinzione zincata e verniciata. Sono presenti tre accessi: il principale accesso dalla strada fronte nord è costituito da cancello carrabile e pedonale con apertura automatica. Un accesso secondario solo pedonale è presente sul lato sud della proprietà e consente l'accesso dal parcheggio pubblico del vialetto privato al giardino. Mentre un terzo accesso unicamente carrabile è ubicato sul viale principale di Frazione Olesi ed è collegato all'autorimessa.

La villetta è interamente circondata dall'area pertinenziale in cui è presente il giardino e il piazzale carrabile sul lato nord del lotto. Il compendio è edificato su un terreno scosceso con due terrazzamenti: un primo livello a valle, con l'accesso principale e il piazzale carrabile, ha la quota del piano terra, mentre il primo piano, nella porzione a monte, ha la stessa quota altimetrica del giardino.

Le parti esterne sono in parte trattate a verde con piantumazioni di alberi a medio/alto fusto e siepi, mentre il piazzale è pavimentato in quadrotte autobloccanti e i camminamenti e le terrazze sono pavimentati con piastrelle per esterni su massetto in cemento.

Sul retro del fabbricato è presente un ricovero per accatastare la legna con copertura in tegole e struttura in ferro.

Condizioni generali delle parti esterne: discrete, si evidenziano distacchi di mattonelle sui camminamenti con e vegetazione affiorante. Il verde è sufficientemente curato considerando anche il periodo invernale in cui si è svolto l'accesso. Si specifica che la villa è ubicata sul versante nord delle alture che circondano la valle pertanto risulta piuttosto buia e risente di fenomeni igrometrici durante il periodo invernale.

Copertura	tipologia: tetto a falda materiale: legno con manto in tegole
Fondazioni	tipologia: continue materiale: calcestruzzo

Accesso	tipologia: pedonale e carrabile materiale: cancelli in metallo preverniciato.
Struttura	materiale: cemento armato e muratura in laterizio condizioni: la proprietà fa notare una piccola imbarcatura della soletta con cedimento di qualche millimetro in corrispondenza della vasca da bagno e della camera padronale.
Facciate	materiale: intonaco per esterni tinteggiato colore rosa antico condizioni: sufficienti, distacchi di intonaco in corrispondenza della zoccolatura.
Scala esterna	tipologia: scala a rampe sfalsate materiale: struttura in c.a. e rivestimento in granito
Pavim. Esterna	materiale: autobloccanti e piastrelle per esterni

2.4. Caratteristiche descrittive interne (all. G)

UNITÀ ABITATIVA

La villetta si sviluppa su due livelli internamente collegati da una scala. Sono presenti diversi accessi: al piano terra sono presenti due accessi un accesso pedonale direttamente in cucina e un altro accesso carrabile nell'autorimessa; al piano primo un portoncino da accesso all'area living mentre una portafinestra collega con un porticato pavimentato con affaccio sul lato est.

Internamente è costituita a piano terra da un'ampia cucina, un disimpegno che conduce ad una camera e ad un bagno inoltre una porta collega all'autorimessa e al locale cantina/centrale termica. Si specifica che tra il locale autorimessa e l'abitazione non è presente una porta tagliafuoco.

Il piano primo si raggiunge con una scala ubicata in cucina ed è costituito da un soggiorno, tre camere e due bagni di cui uno accessibile dalla camera. Nel bagno padronale al primo piano è presente un gradino probabilmente per ragioni legate alla pendenza degli scarichi.

La pavimentazione dei locali è in gres in tutti i locali, i tavolati interni sono in mattone intonacati a civile e imbiancati. I plafoni sono intonacati a civile e tinteggiati di bianco.

Bagno e cucina, nella parete attrezzata, hanno rivestimenti parietali in ceramica con altezza superiore a 1,80 m. I serramenti sono in legno e pvc con oscuramenti costituiti da scuri esterni in alluminio.

L'immobile è dotato di impianto citofonico solo audio. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è costituito da una caldaia a gas autonoma ubicata in apposito locale. I terminali di emissione del riscaldamento sono costituiti da radiatori in ghisa e alluminio sulle pareti esterne senza valvole termostatiche.

Condizioni generali dell'unità abitativa: complessivamente l'immobile si presenta in condizioni discrete ad eccezione di alcune macchie di umidità evidenziate dalla proprietà sulle pareti in corrispondenza dei ponti termici.

LOCALI ABITABILI

UNITÀ ABITATIVA

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Cucina	28,39	nord	discrete

P.T.	Disimpegno	2,59	nessuna	discrete
P.T.	Bagno	7	sud	discrete
P.T.	Camera 4	18,98	nord	discrete
P.1	Soggiorno	24,92	est	discrete
P.1	Camera 1	20,32	est	discrete
P.1	Camera 2	17,60	ovest	discrete
P.1	Camera 3	14,39	nord-ovest	discrete
P.1	Bagno 1	10,86	est	discrete
P.1	Bagno 2	5,77	ovest	discrete
P.1	Disimpegno	4,52	nessuna	discrete
	TOTALE	155,34		discrete

▪ Altezza media locali PT-P1 (abitabili): da h 2,70 m;

a. <i>Superficie netta calpestabile abitabile (PT+P1)</i>	mq	155,34
b. Superficie lorda abitabile PT:	mq	71,05
c. Superficie lorda abitabile P1:	mq	126,34
d. Superficie non abitabile (locale centrale termica) mq 11,24 x 0,5	mq	5,62
e. Superficie portico mq 16 x 0,35	mq	5,60
f. Superficie balcone mq 10,95 x 0,25	mq	2,74
g. Superficie loggia mq 4,71 x 0,35	mq	1,65
h. Superficie lorda box mq 49,93 x 0,5	mq	24,96
i. Superficie area cortilizia (mq 25 x 0,10)+(mq 496,07 x 0,02)	mq	12,42
✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c+d+e+f+g+h+i)	mq	246,10
✓ Arrotondamento	mq	246

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno e pvc**
protezione: **scuri esterni**
materiale protezione: **alluminio**
condizioni: **buone**
Note: Serramento con vetro camera e zanzariere scorrevoli.

Infissi interni tipologia: **battente**
materiale: **legno e vetro**
condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **piastrelle per esterni**
condizioni: **discrete**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in gres**
condizioni: **buone**

Murature materiale: **forati sp. 8 cm intonacati a civile e tinteggiati**
condizioni: **discrete, qualche traccia di umidità nei ponti termici**

Plafoni materiale: **intonacati a civile e tinteggiati**
condizioni: **discrete, qualche traccia di umidità nei ponti termici**

Portone di ingresso tipologia: **portoncino blindato**
materiale: **legno**
accessori: **ferramenta tradizionale**
condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno**
materiale: **piastrelle in ceramica smaltata**
condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **angolo cottura**
materiale: **piastrelle in ceramica smaltata**
condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea**
condizioni: **normale**
conformità: **non verificabile**

Citofonico tipologia: **citofono solo audio**
condizioni: **normali**
conformità: **non verificabile**

Elettrico tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **funzionante**
conformità: **assente.**

Fognatura tipologia: **fossa biologica**
rete di smaltimento: **comunale**
recapito: **collettore o rete comunale**
condizioni: **non verificabile**

Gas tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **non verificabile**
condizioni: **funzionante**
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 apposito locale rete di distribuzione: non verificabile diffusori: radiatori in alluminio e ghisa condizioni: funzionante conformità: ultima manutenzione della caldaia risalente al 2020. Necessaria manutenzione di legge.
Termico (acs)	tipologia: autonomo alimentazione: stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento rete di distribuzione: tubi in traccia diffusori: rubinetti condizioni: funzionante conformità: ultima manutenzione della caldaia risalente al 2020. Necessaria manutenzione di legge.

2.5. Certificazioni energetiche:

Attestato di Prestazione Energetica valido fino al 01/07/2024
codice identificativo 18016-000019/14
data di registrazione: 01/07/2014
classe energetica: D 95,12 kWh/m² anno

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche in quanto in comune non è presente la pratica di agibilità del fabbricato.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

LIBERO. Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/12/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza dell'esecutata, l'appartamento risultava occupato dalla medesima e dalla sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non 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 31/01/2024. **(all. I)**

4 PROVENIENZA (all. F)

4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED]
- Dal 21/01/2005 ad oggi

- [REDACTED]
- Oggetto: beni oggetto della presente E.I. identificato al CF s.u. A, fg. 4, mapp. 471, sub.1-2-3.

Precedenti proprietari

- [REDACTED]
- Dal 18/04/2003 al 21/01/2005.
 - In forza di atto di compravendita
 - Contro:

- [REDACTED]
- Oggetto: beni oggetto della presente E.I. identificato al CF al s.u. A, fg. 4, mapp. 471 – 472 – 474 – 475.

- [REDACTED]
- Dal 19/02/2004 al 12/12/2006.

- [REDACTED]
- Oggetto: terreni su cui furono edificati i beni oggetto della presente E.I. precisamente terreno identificato al CT al fg. 4, part. 28.

- [REDACTED]
- In forza di atti ante ventennio.
 - Oggetto: terreni su cui furono edificati i beni oggetto della presente E.I.

Note: risulta la continuità delle trascrizioni.

Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia -UNEP in data 08/07/2023 ai nn.4441
Oggetto: immobili identificati catastalmente al S.U. A, foglio 4, particella 471 sub. 1-2-3.

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

Non è presente un'amministrazione condominiale.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che sull'atto di compravendita dell'immobile è indicata la quota di comproprietà di 2/6 sulla strada di accesso individuata al mappale 488 del foglio 4 sezione A del C.F. bene non censibile, comune ai mappali 471, 485, 486 del foglio 4 di C.F. ad al mappale 487 del foglio 4 C.T..

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 Borgo Priolo in **ZTR1 – Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, a densità molto bassa e lotti liberi interclusi** (P.G.T. vigente del 20/03/2013) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali.

Art. 3 delle NTA

I cespiti sono assoggettati ai seguenti **vincoli**:

- **RER– Rete Ecologica Regionale**
 approvata con delibera N°. 8/8515 del 26 novembre 2008: **AREA DI PRIMO LIVELLO**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n.6 in data 20/03/2013
Zona omogenea:	ZTR1 – Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, a

	densità molto bassa e lotti liberi interclusi
Norme tecniche di attuazione:	Art. 3
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:	valore maggiore tra esistente e 1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	8,50 m. e comunque, nel caso di edifici a cortina su strada, non superiore all'edificio più alto adiacente, non accessorio
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):

- Permesso di Costruire n. 1/03 del 08/08/2003 prot n. 4264 per nuova costruzione di villetta "lotto A". Fine lavori presentata in data 21/01/2005 prot. n. 272.
- D.I.A. in variante n. 51/04 del 05/11/2004 prot. 4634 per variante ai permessi di costruire n.1/03 del 08/08/2003 - n. 5/03 del 20/05/2003 – n. 14/03 del 06/12/2003.

Note: si rileva come non sia stato possibile verificare la documentazione dei cementi armati, dell'agibilità e le certificazioni impiantistiche in quanto non risultano agli atti dell'archivio comunale.

7.2. Conformità edilizia:

A seguito di apposito sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia asseverata:

- Tra il locale autorimessa e i locali dell'abitazione non è presente una porta tagliafuoco;
- Si riscontrano delle difformità sulle dimensioni delle finestre in particolare le dimensioni della finestra nella camera 4 sono inferiori rispetto a quanto dichiarato nella pratica edilizia e non sono rispettati i rapporti aeroilluminanti come da Regolamento Locale di Igiene in vigore. Per tanto allo stato attuale la camera non presenta i requisiti per la destinazione d'uso di "camera da letto" e verrà considerata come "locale ripostiglio".
- Nel bagno 1 al piano primo non è presente muro interno indicato in pratica.
- Non essendo stata rintracciata la pratica di abitabilità e nemmeno la documentazione sui cementi armati, in occasione della pratica di sanatoria sarà opportuno produrre le certificazioni impiantistiche ed effettuare una verifica strutturale della soletta al piano primo.
- Sul lato sud del lotto è presente un ricovero per accatastare la legna con struttura in ferro e copertura in coppi non presente nelle pratiche edilizie asseverate.

Le difformità possono essere regolarizzate come segue:

- È necessario sostituire la porta con una porta tagliafuoco con indice di resistenza REI 60.
- Può essere sanata mediante pratica di SCIA in sanatoria e pagamento degli oneri dovuti.
- Regolarizzabile con la medesima pratica in sanatoria.
- Verifiche da effettuare con la pratica in sanatoria.

e. Verifica della superficie coperta residua con doppia conformità:

R.c. all'epoca della realizzazione = 0,45 mq/mq di S.f.

R.c. oggi = 0,40 mq/mq di S.f.

S.f. = 807 mq

Superficie coperta = 153,30 mq

Ad oggi la superficie coperta non rispetta gli indici dell'attuale PGT e pertanto risulta necessario demolire la struttura.

Costo opere:

- a. Costo di fornitura e posa di porta tagliafuoco ad un battente. Opere quantificate secondo il prezzario delle Opere Edili Regione Lombardia anno 2023
- *Porta tagliafuoco ad un battente, REI 60, di tipo omologato a norme UNI EN 1634-1, costituita da: - anta tamburata in lamiera di acciaio zincato e preverniciato a fuoco o con polveri termoindurenti, pressosaldata; coibentata con materiali isolanti secondo la certificazione richiesta; telaio in angolari o lamiera pressopiegata, munito di zanche o tasselli da murare; guarnizioni termoespandenti e antifumo; serratura incassata con chiavi, scrocca e maniglia atermica antinfortunistica in plastica con anima acciaio; n 2 cerniere, una munita di molle tarabili per la chiusura automatica ed una registrabile verticalmente; guarnizioni termoespandenti e antifumo.*
Passaggio netto cm 80x200-210 circa. **€ 281,47**
 - *Mano d'opera di operaio edile specializzato per la durata di una giornata di lavoro.* **€ 330,00**
- b. Redazione pratica edilizia in sanatoria per opere esterne: si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria con un costo forfetario pari a euro **€ 1.500,00** più sanzione **da € 516,00 a € 5.164,00** (D.P.R. n. 380/2001, art. 37).
- c. Vedi punto b.
- d. Si considera la parcella di un professionista abilitato per la verifica strutturale con un costo forfetario pari a **€ 1.500,00**.
- e. Costo di demolizione e smaltimento del ricovero per legna stimato per **€ 500,00**.

Oneri Totali: **arrotondato a € 4.630,00****7.3. Conformità catastale**

A seguito di apposito sopralluogo è emerso quanto segue:

- a. Precisazione del numero civico ad oggi indicato come "SNC", correzione non onerosa.

È possibile regolarizzare unicamente l'imprecisione di cui al punto b attraverso comunicazione per rettifica catastale non onerosa.

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 (sez. rb. A, fg. 4, mapp. 471 sub. 1-2-3)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Superfici abitabili	mq.	193,11	100%	193,11
Superfici non abitabili	mq.	11,24	50%	5,62
Portico	mq.	16,00	35%	5,60
Balcone	mq.	10,95	25%	2,74
Loggia	mq.	4,71	35%	1,65
Box	mq.	49,93	50%	24,97
giardino	mq.	521,07	(25 mq*0,1)+ ((521,07- 25)*0,02)	12,42
		807,0 mq. lordi		246,10 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 la superficie omogeneizzata del portico, del giardino. e dei locali non abitabili come box e centrale termica.

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

1° semestre 2023 – zona B1 – Centrale/CENTRO

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Borgo Priolo

Fascia/Zona: Extraurbana

Ville e Villini stato conservativo NORMALE

Valore mercato prezzo min. 750,00 / prezzo max. 850,00 Euro/mq)

Borsino Immobiliare BORGIO PRIOLO (PV)**Ville e Villini**

Zona: Borgo Priolo - Frazione Olesi

valore di compravendita prezzo min. 663,00 / prezzo max. 864,00 (Euro/mq)

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

Valore di compravendita in pubblicità immobiliare prezzo medio 668,00 (Euro/mq)

La sottoscritta a seguito dei parametri economici individuati ritiene più congruo il prezzo di mercato intermedio tra quelli individuati considerando una decurtazione del 15% a causa dell'ubicazione extraurbana, dell'orientamento della villa ubicata sul versante nord della valle e della scarsa richiesta di immobili residenziali. A seguito di queste considerazioni risulta un valore unitario pari a 630,00 €/mq.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Villetta	A7+C6	246,0	€ 630,00	€ 154.980,00
				€ 154.980,00
Arrotondamento				€ 155.000,00

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	€ 155.000,00
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%)	-€ 23.250,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.630,00
• Decurtazione oneri condominiali:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 127.120,00
arrotondato	€ 127.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 95.000,00

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 (arrotondato)	€ 155.000,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 comprese le decurtazioni (arrotondato)	€ 127.000,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

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 quanto all'inizio della valle ma rimane in una zona extraurbana lontano dal centro urbano. La villa si trova sul versante nord rispetto alle alture della valle a discapito della luminosità e dell'umidità. La distribuzione interna è funzionale e la presenza del giardino pertinenziale incrementa il valore dell'immobile. Tuttavia va considerata la carenza di domanda nella zona dovuta alla prevalenza agricola ed alla scarsa appetibilità di immobili residenziali. Vanno inoltre considerate le difformità da regolarizzare e i difetti intrinseci del fabbricato come le macchie di umidità in corrispondenza dei ponti termici.

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: 23/11/2023

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
- j. Certificazione energetica