

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE **N. 526/2021 di RGE**

CREDITORE

creditore

CREDITO EMILIANO SpA

creditore intervenuto

creditore intervenuto

contro

DEBITORE ESECUTATO

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani

Tecnico incaricato: Arch. Silvio Bellotti

CONCLUSIONI

LOTTO UNICO - In Comune di Valeggio Lomellina (PV) piazza della Chiesa civico 8, (**proprietà 1/1) abitazione** su due piani collegati da scala interna composta da soggiorno, corridoio, cuoci-vivande al piano terra, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio al piano primo, piccolo rustico in corpo staccato nel cortile comune, superficie commerciale complessiva 87,00 m² circa.

In Catasto Fabbricati CF

Fg	Mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie	Rendita €
5	113 356	-	A/3	1	T-1	6 vani	86 m ²	170,43

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE ESECUTATO nato il XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà in n. _____ n. _____ COMPROPRIETARIO NON DEBITORE;

COMPROPRIETARIO NON DEBITORE nata il XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà in _____ DEBITORE ESECUTATO.

Si evidenzia che l'immobile è stato acquistato dai sigg. DEBITORE ESECUTATO e COMPROPRIETARIO NON DEBITORE in _____ e pertanto trattasi di proprietà dell'intero 1/1 in comunione solidale e non per quote.

Stato di possesso: beni abitati dai sigg. DEBITORE ESECUTATO e COMPROPRIETARIO NON DEBITORE. Libero.

Vincoli e oneri giuridici

Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	
Pubblico Ufficiale	notaio Antonio Trotta del 27/06/2011 ai nn. 131224/47834 di rep.	
Nota	del 08/07/2011 ai nn. 1257/6857	
A favore	CREDITO EMILIANO SpA con sede a Reggio Emilia cf 01806740153	
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato ac	f XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 in regime di con COMPROPRIETARIO NON DEBITORE;
	COMPROPRIETARIO NON DEBITORE nata a	cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 in regime di con DEBITORE ESECUTATO.

Iscrizione

Atto	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Forlì del 11/01/2021 al n. 31 di rep.	
Nota	del 12/02/2021 ai nn. 1239/131	
A favore		
Contro	DEBITORE ESECUTATO	f XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 in regime di Omissis

Iscrizione

Atto	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Forlì del 11/01/2021 al n. 31 di rep.	
Nota	del 19/04/2021 ai nn. 3649/453	
A favore		
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato ad	f XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 in regime di Omissis.

Trascrizione

Atto	Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili	
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Pavia del 01/12/2021 ai nn. 5826/2021 di rep.	
Nota	del 21/12/2021 ai nn. 11867/8467	
A favore	CREDITORE nato a	XXX
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato ad	XXXXXXXXXXXXXXXX per

quota 1/1 in regime di
COMPROPRIETARIO NON DEBITORE nata a cf
XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 in regime di
ESECUTATO. con DEBITORE

Valore del Lotto Unico	€	55.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita	€	8.250,00
Regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale	€	5.500,00
Sgombero locali	€	800,00
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti	€	40.450,00
Prezzo base d'asta del Lotto Unico (piena proprietà 1/1)	€	40.400,00

Criticità varie

Nessuna.

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Valeggio Lomellina (PV) piazza della Chiesa civico 8, **(proprietà 1/1) abitazione** su due piani collegati da scala interna composta da soggiorno, corridoio, cuoci-vivande al piano terra, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio al piano primo, piccolo rustico in corpo staccato nel cortile comune, superficie commerciale complessiva 87,00 m² circa.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 01/12/2021 n. 5826/2021 e nella Nota di Trascrizione del 21/12/2021 ai nn. 11867/8467 n. 4 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati nel Comune di Valeggio Lomellina come segue:

in Catasto Fabbricati (CF)

Abitazione – Piazza della Chiesa, civico 8

Fg	Mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie	Rendita €
5	113 356	-	A/3	1	T-1	6 vani	-	170,43

Intestazione dei beni

DEBITORE ESECUTATO nato il XXXXXXXXXXXXXXXX in

IPROPRIETARIO NON DEBITORE:

COMPROPRIETARIO NON DEBITORE nata il XXXXXXXXXXXXXXXX in c

con DEBITORE ESECUTATO.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure catastali storiche per immobile e per soggetto, rispettivamente del 19/09/2022 e 22/09/2022 (in allegato 4), i beni sono censiti come segue:

Abitazione – Piazza della Chiesa, civico 8

Fg	Mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie	Rendita €
5	113 356	-	A/3	1	T-1	6 vani	86 m ²	170,43

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE ESECUTATO nato il XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà in : con COMPROPRIETARIO NON DEBITORE:

COMPROPRIETARIO NON DEBITORE nata i .XXXXXX per quota 1/2

di proprietà in :on DEBITORE ESECUTATO.

Storia catastale

Abitazione (in CF al Fg 5 mapp. 113-356)

L'immobile mapp. 113 al Fg 5 deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 partita 41.

- dal 21/03/1988 al 28/03/1988, variazione del 21/03/1988 per errati riferimenti catastali, in atti dal 12/12/1989 (n.121.1/1988): l'immobile è identificato in CF al Fg 5 mapp. 113 graffato 356, partita 41;

- dal 28/03/1988 al 10/06/2002, variazione del 28/03/1988 per diversa distribuzione degli spazi interni, in atti dal 26/03/1990, (n.172.1/1988), partita 41;

- dal 28/03/1988 al 01/01/1992, variazione del 28/03/1988 Legge 154/88 INC. 25/89 FIN. 1998, (n.172.2/1988), partita 1000073;

- dal 01/01/1992, variazione del quadro tariffario, partita 1000073;

- dal 09/11/2015, variazione per inserimento dati di superficie dai dati della scheda catastale del 28/03/1988 n. 000000172 di prot.

Coerenze

Abitazione (in CF al Fg 5 mapp. 113-356)

(rif. allegato 2, scheda catastale ed estratto mappa in allegato 4, sopralluogo)

Nord: Piazza della Chiesa;

Est: mapp. 107 di altra proprietà e stradino Camera (ex Dosso);

Sud: mappali 112 di altra proprietà;

Ovest: mapp. 114 di altra proprietà.

Rustico in corpo staccato nel cortile comune (in CF al Fg 5 mapp. 113-356)

(rif. allegato 2, scheda catastale ed estratto mappa in allegato 4, sopralluogo)

Nord: cortile comune;

Est: mapp. 434 di altra proprietà;

Sud: via Vittorio Emanuele II;

Ovest: mapp. 432 di altra proprietà.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nessuna.

Vincoli, servitù, limitazioni d'uso, diritti.

Per quanto accertato, nessuno.

Quota di comproprietà su enti comuni.

Per quanto accertato, i beni pignorati non sono in condominio.

Stato di possesso

Si precisa che alla data del sopralluogo (20/10/2022) i beni pignorati erano abitati dai sigg. DEBITORE ESECUTATO e COMPROPRIETARIO NON DEBITORE. Libero.

Diritto di famiglia (Legge n. 151 del 19/05/1975)

Alla data 07/11/2001 (Atto di compravendita, allegato 6) il sig. DEBITORE ESECUTATO ha dichiarato di essere coniugato con la sig.ra COMPROPRIETARIO NON DEBITORE in regime di

Certificazione energetica

Non necessaria.

Inserimento dei beni nel Piano di Governo del Territorio (PGT)

Nel PGT vigente il Lotto Unico è compreso nel Tessuto urbano residenziale del centro storico tav. DP106 con modalità di intervento al Tit. VII parte 1 delle NdA.

<https://municipium-images-production.s3-eu-west-1.amazonaws.com/s3/7581/allegati/pgt/nta-pdr.pdf>

2. SOPRALLUOGO

Come preventivamente concordato telefonicamente con il sig. DEBITORE ESECUTATO, il sopralluogo si è svolto il giorno 20/10/2022 alle ore 15:30, rilevando la consistenza, le caratteristiche e lo stato di manutenzione di tutti i locali di abitazione.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

Caratteristiche dei beni

Corpo di fabbricato ad uso abitativo su due piani collegati da scala interna in piazza della Chiesa al civico 8 in Valeggio Lomellina. L'abitazione è composta al piano terra da ingresso-soggiorno, disimpegno affiancato alla scala di accesso al piano superiore e un cuoci-vivande, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio e bagno al piano primo (si veda allegato 5, stato di fatto rilevato). In corpo staccato dall'abitazione, con passaggio su cortile comune con altre unità immobiliari, rustico-ripostiglio con due vani al piano terra e solaio superiore aperto sul cortile. L'abitazione è accessibile mediante portoncino pedonale direttamente dalla piazza pubblica, al cortile comune e al rustico, dal portone carraio su via Vittorio Emanuele II (snc). Lo stato di manutenzione rilevato per l'abitazione, ristrutturata nel 1972, è scadente, pessimo per il rustico.

Ubicazione dei beni e principali collegamenti pubblici

L'ubicazione dei beni pignorati, posti nella piazza contigua alla chiesa parrocchiale di Valeggio, è centrale; la zona è prevalentemente residenziale, scarsi i negozi al dettaglio, buona la dotazione di parcheggi, vicinanza con il palazzo comunale.

Il Comune di Valeggio ha 200 abitanti circa, dista 27 km circa da Pavia, 24 km circa da Vigevano e 18 km da Mortara; l'autostrada più vicina è la A7 MI-GE con casello a Gropello Cairoli (12 km circa); è presente una linea pullman che collega Valeggio e i comuni limitrofi con Pavia, la stazione ferroviaria più vicina è a Tromello.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ispezioni ipotecarie del 20/10/2022 e 06/11/2022 compiute per soggetto e sui beni pignorati (in allegato 4), risultano le seguenti formalità:

Iscrizione	
Atto	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale	notaio Antonio Trotta del 27/06/2011 ai nn. 131224/47834 di rep.
Nota	del 08/07/2011 ai nn. 1257/6857
Capitale	35.000,00 €
Ipoteca	70.000,00 €
A favore	CREDITO EMILIANO SpA con sede a Reggio Emilia cf 01806740153
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato ad XXXXXXXXXXXX per quota 1/2 in regime d con COMPROPRIETARIO NON DEBITORE; COMPROPRIETARIO NON DEBITORE nata a cf XXXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 in regime d' on DEBITORE ESECUTATO.
Beni	In Comune di Valeggio, CF al Fg 5 mapp. 113 graffato mapp. 356 cat. A/3 vani 6, piano T-1, piazza della Chiesa civico 8.

Iscrizione	
Atto	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Forlì del 11/01/2021 al n. 31 di rep.
Nota	del 12/02/2021 ai nn. 1239/131
Capitale	18.174,99 €
Ipoteca	35.000,00 €
A favore	
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato a cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 in regime di Omissis
Beni	In Comune di Valeggio, CF al Fg 5 mapp. 113 cat. A/3 vani 6, piano T, piazza della Chiesa civico 8. Omissis

Si evidenzia che la nota riporta altro soggetto contro, titolare di un immobile in altra località ed estraneo alla procedura di esecuzione.

Iscrizione	
Atto	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Forlì del 11/01/2021 al n. 31 di rep.
Nota	del 19/04/2021 ai nn. 3649/453
Capitale	18.174,99 €
Ipoteca	35.000,00 €
A favore	
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato ad XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 in regime d' Omissis.
Beni	In Comune di Valeggio, CF al Fg 5 mapp. 113 cat. A/3 vani 6, piano T, piazza della Chiesa civico 8. Omissis.

Valga quanto evidenziato nella nota che precede.

La nota corregge la quota 1/2 di proprietà assegnata al sig. DEBITORE ESECUTATO nella nota che precede in quanto l'immobile è stato acquistato dai coniugi in e pertanto
trattasi di proprietà dell'intero in comunione solidale e non per quote.

Trascrizione	
Atto	Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Pavia del 01/12/2021 ai nn. 5826/2021 di rep.
Nota	del 21/12/2021 ai nn. 11867/8467
A favore	CREDITORE nato a f XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 in regime di

COMPROPRIETARIO NON DEBITORE / cf
XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 in regime di DEBITORE
ESECUTATO.

Beni In Comune di Valeggio, CF al Fg 5 mapp. 113 graffato mapp. 356 cat. A/3
vani 6, piano T-1, piazza della Chiesa civico 8.

5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riportano gli estremi degli atti di rogito a tracciare il ventennale dei titoli di proprietà.

Titolare dal 07/11/2001 al 20/10/2022

DEBITORE ESECUTATO nato ad XXXXXXXXXXXXXXX in regime di
COMPROPRIETARIO NON DEBITORE;
COMPROPRIETARIO NON DEBITORE nata a cf XXXXXXXXXXXXXXX in regime di
con DEBITORE ESECUTATO.

Atto Atto di compravendita del 07/11/2001 notaio Antonio Trotta al n. 103116 di rep.,
trascritto il 22/11/2001 ai nn. 6924/9671

Venditore XXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXX

Beni In Comune di Valeggio, CF al Fg 5 mapp. 113 graffato mapp. 356 cat. A/3 vani 6,
piano T-1, piazza della Chiesa civico 8.

Titolare dal 30/11/1988 al 07/11/2001

XXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXX per quota di proprietà 1/1

Atto Relativamente alla quota 6/9 di proprietà: atto notaio Massimo Sartori del
30/11/1988 ai nn. 3214/1723 di rep., registrato a Vigevano il 13/12/1988 al n. 1784
serie 1V, trascritto a Vigevano il 05/12/1998 ai nn. 7571/5150.

Relativamente alla quota 2/9 di proprietà: successione in morte del sig. XXXXXX,
deceduto i atto registrato a Mortara il 07/06/1988 al n. 49 vol. 537,
trascritto a Mortara il 14/01/1991 ai nn. 515/408.

Relativamente alla quota 1/9 di proprietà: successione in morte della sig.ra XXXXXX,
deceduta i atto registrato a Mortara il 07/06/1988 al n. 50 vol. 537,
trascritto a Mortara il 14/01/1991 ai nn. 516/409.

Beni In Comune di Valeggio, CF al Fg 5 mapp. 113 graffato mapp. 356 cat. A/3 vani 6,
piano T-1, piazza della Chiesa civico 8.

Dalla documentazione ipocatastale non risultano l'accettazione di eredità in morte di XXXXXX deceduto i e XXXXXX decedute

6. PRATICHE EDILIZIE

Presso il competente ufficio tecnico del Comune di Valeggio si è svolto un accesso agli atti per
recuperare i titoli abilitativi edilizi rilasciati al debitore esecutato (stralcio in allegato 5).

1. Licenza edilizia n. 41/1972 n. 839 di prot. del 26/07/1972, rilasciata il 01/08/1972. Titolare:
XXXXXX. Oggetto: Ricostruzione casa di abitazione. Inizio lavori: 24/08/1972. Collaudo opere in
c.a.: 03/07/1973. Domanda di abitabilità e rilascio: 23/06/1973 con n. 619 di prot.
2. Non è stata rinvenuta nessuna istanza per l'ottenimento di titoli abilitativi edilizi in capo al sig.
DEBITORE ESECUTATO.

7. FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia del Territorio: Pavia.

Conservatoria dei RR.II: Vigevano.

Ufficio tecnico: Valeggio.

Istituto Vendite Giudiziarie: IGV Vigevano – Voghera.

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate: 2° sem. 2021, Valeggio.

Il Borsino Immobiliare.

Informazioni presso agenzie immobiliari del territorio.

8. CRITERI DI STIMA

Sintetico comparativo con valutazione a corpo. Parametro di riferimento è il valore minimo al m² di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, 1° sem. 2022). Nel Comune di Valeggio, per abitazioni civili in normale stato conservativo e zona centrale si hanno valori tra 710,00 €/m² e 760,00 €/m² (allegato 3). Considerate le condizioni degli immobili oggetto di stima, l'attuale momento congiunturale sfavorevole e gli effettivi dati di vendita registrati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, tali valori vengono opportunamente corretti.

La metodologia di calcolo delle superfici commerciali, fa riferimento alle seguenti norme e convenzioni: Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" elaborato dall'UNITER ente federato UNI; DPR 138/98, allegato C, Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo; ISO 9836 Norme prestazionali in edilizia – Definizioni e calcolo degli indicatori di superficie e volume, pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale.

Si precisa inoltre che, poiché tali superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO

Il Lotto Unico è composto da un'abitazione su due piani fuori terra collegati da scala interna e da un piccolo rustico in corpo staccato posto nel cortile comune con altre unità immobiliari; entrambi i beni sono a Valeggio Lomellina in piazza della Chiesa civico 8 (si veda allegato 2).

L'abitazione è parte di un fabbricato a cortina antistante alla piazza laterale della chiesa del paese; al piano terra l'abitazione comprende un locale soggiorno, un vano con corridoio per l'accesso al cuoci-vivande e scala laterale di salita al piano primo composto da un piccolo disimpegno, due camere da letto e un bagno. Il rustico nel cortile (ex pollaio), accessibile dalla porta posta nel corridoio dell'abitazione e dal portone carraio su via Vittorio Emanuele II (snc), comprende due piccoli vani di altezza 155 cm circa con ripostiglio superiore delimitato su tre lati e aperto verso il cortile.

L'abitazione al piano terra comprende:

- soggiorno, accesso dal portoncino direttamente sulla piazza della Chiesa, esposizione nord;
- vano scala di salita al piano primo e corridoio, accesso dal soggiorno, accesso al cortile, accesso al cuoci-vivande, esposizione sud;
- cuoci-vivande, accesso dal corridoio a lato scala, esposizione est.

Al piano primo:

- disimpegno di arrivo scala con origine piano terra;
- camera matrimoniale, accesso dal disimpegno a lato scala, esposizione nord;
- altra camera, accesso dal disimpegno a lato scala, esposizione nord;
- bagno, accesso dal disimpegno a lato scala, esposizione est.

Rustico nel cortile comune:

- due vani al piano terra (ex pollaio), esposizione nord;
- ripostiglio (ex fienile) aperto sul cortile, esposizione nord.

Migliore descrizione delle caratteristiche strutturali e componenti edilizie sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche strutturali ed edilizie del fabbricato (abitazione)		Condizioni
Fondazioni:	continue in muratura di laterizio pieno	-
Solai:	latero cemento e trave in spessore in c.a. (1972)	discrete
Strutture verticali:	muratura portante di mattoni pieni	discrete
Murature tamponamento:	muratura di mattoni pieni	discrete
Copertura:	a falde, struttura presumibilmente in legno	-
Gronde e canali:	gronde in getto c.a. intonacate, canali e pluviali in lamiera preverniciata	scadenti
Superfici murarie:	intonaco al civile	scadenti

Cancelli:	carraio su via Vittorio Emanuele II (comune) in ferro verniciato a due battenti	scadenti
Impianti esterni:	citofono	funzionante
Finiture interne dell'abitazione		Condizioni
Altezza locali:	h 300 cm piano terra, 280 cm piano primo	-
Soffitti:	orizzontali intonacati e tinteggiati	discrete
Scala interna:	rampa unica, rivestimento pedata e alzata in marmo, parapetto in acciaio verniciato	scadente
Pavimentazione:	ceramica nel soggiorno, marmette di cemento piano primo e terra	scadenti
Rivestimenti:	ceramica nel cuoci-vivande e bagno	pesse
Davanzali interni:	marmo	scadenti
Intonaci interni:	intonaco civile tinteggiato	scadenti
Porte interne:	ad anta in legno tamburato e vetro; a soffietto accesso cuoci-vivande	scadenti
Serramenti esterni:	in legno pino di Svezia, vetro semplice	scadenti
Oscuramenti:	tapparelle in pvc	scadenti
Portoncino:	blindato in legno con sopra luce su piazza della Chiesa; in acciaio e vetro a due ante sul cortile retrostante	discrete
Impianto riscaldamento:	impianto autonomo con caldaia alimentata a gas metano, radiatori in ghisa in ogni locale; stufa a pellet al piano terra	funzionante
Impianto elettrico:	in traccia	funzionante
Impianto sanitario:	vasca, lavabo, bidet, vaso	pesse
Caratteristiche rustico nel cortile		Condizioni
Altezza locali:	piano terra 155cm oltre al ripostiglio (ex fienile superiore)	-
Struttura verticale:	muratura di mattoni	pesse
Solaio:	getto di cls armato	pesse
Copertura:	struttura in legno, fibrocemento (non amianto), coppi in laterizio	pesse

Accertamenti di conformità urbanistica-edilizia e catastale

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalla scheda catastale del 28/03/1988 n. 000000172 di prot. per l'abitazione e rustico, dal sopralluogo svolto il 20/10/2022 e dall'accesso agli atti compiuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giussago (in allegati 2, 4 e 5).

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato non è conforme alla scheda catastale.

Al piano terra si rileva: un unico locale soggiorno che comprende i due indicati nella scheda catastale; la chiusura della porta di accesso al cuoci-vivande; la costruzione di una parete di separazione tra il soggiorno citato e il vano scala a formare un corridoio di ingresso al cuoci-vivande. Al piano primo: la formazione di un piccolo vano adibito a ripostiglio nella camera da letto matrimoniale, a parziale copertura della rampa di scala di salita al piano (si veda allegato 5).

Conformità edilizia: lo stato di fatto rilevato non è conforme al titolo edilizio.

Le modifiche indicate al punto precedente non corrispondono alla distribuzione interna dei locali riportata nel titolo abilitativo edilizio rilasciato (si veda allegato 5). Inoltre, al piano terra, la finestra e il portoncino di accesso all'abitazione non sono sufficienti a garantire i requisiti aeroilluminanti richiesti dalla normativa igienico-sanitaria vigente¹.

Regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale: le opere sopra indicate, realizzate in assenza di titolo, sono regolarizzabili mediante procedura in sanatoria per opere interne. L'insufficienza dei requisiti aeroilluminanti del piano terra – inderogabili per locali di abitazione –

¹ Art. 3.4.10, 3.4.11., Aggiornamento titolo III Regolamento locale di Igiene Tipo, DGR 25/07/1989 n. 4/45266, 4° suppl. straordinario n. 43 del 25/10/1989.

potrebbe risolversi con la parziale rimozione della parete di separazione tra il soggiorno e il corridoio a lato scala con recupero aeroilluminante fornito dal portoncino di accesso al cortile. È necessaria la regolarizzazione della scheda catastale con aggiornamento della nuova distribuzione interna dei locali.

Oneri e spese di regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale: spese tecniche di procedura, diritti, sanzione, aggiornamento della scheda catastale, adeguamenti per recupero requisiti igienico sanitari: forfettariamente 5.500,00 €.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese correnti per il normale mantenimento di un immobile con caratteristiche simili a quelle descritte: forfettariamente 1.500,00 €/anno.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, nell'abitazione e rustico sono presenti mobili, suppellettili e materiali vari in quantità ordinaria rispetto all'uso residenziale. Cautelativamente, per sgombero, trasporto e smaltimento sono congrui 800,00 €.

Altre informazioni: per quanto constatato nel sopralluogo, le condizioni dell'abitazione richiedono una manutenzione straordinaria con verifica degli impianti.

11. VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Locali	Sup. Pavimento [m ²]	Sup. Lorda [m ²]	Coeff.	Sup. Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Soggiorno p.T	26,70	30,70			nord	scadenti
Disimpegno e scala p.T	6,40	7,40			sud	scadenti
Cuoci-vivande p.T	4,30	5,10			est	pessime
Disimpegno p.1	2,50	3,10	1	85,30	-	scadenti
Camera matrimoniale p.1	18,30	21,00			nord	scadenti
Ripostiglio	1,60	2,10			-	scadenti
Altra camera	10,00	11,50			nord	scadenti
Bagno	3,80	4,40			est	pessime
Rustico nel cortile	4,50	5,20	0,40	2,08	nord	pessime
Superficie complessiva	78,10	90,50		87,38		
Superficie commerciale: 87,00 m²						
Valore del Lotto Unico					€	55.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima						
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita					€	8.250,00
Regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale					€	5.500,00
Sgombero locali					€	800,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso					€	-
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti					€	40.450,00
Prezzo base d'asta del Lotto Unico (piena proprietà 1/1)					€	40.400,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Vigevano, 06 novembre 2022

Arch. Silvio Bellotti

Allegati per il tribunale:

- Perizia
- 1 Perizia privacy
- 2 Individuazione dei beni pignorati
- 3 Documentazione fotografica
- 4 Estratto mappa, scheda catastale, visura, ispezioni, Omi 1° sem. 2022
- 5 Stralcio titolo edilizio con difformità
- 6 Atto di provenienza
- 7 Trasmissione perizia alle parti e IVG Pavia-Lodi

Allegati per l'Istituto Vendite Giudiziarie:

Perizia privacy

- 1 Individuazione dei beni pignorati
- 2 Estratto mappa, scheda catastale
- 3 Documentazione fotografica