

Tribunale di Pavia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **375/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03/07/2024 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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 Nicorvo (PV) Vicolo Giuseppe Garibaldi 3

- a. Distinto al Catasto Fabbricati (C.F.) come:
 Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]
 Dati Catastali (C.F.): foglio 3, particella 357, subalterno 1
 Classe: 1
 Consistenza: 5 vani
 Superficie catastale: 92 mq, totale escluse aree scoperte 85 mq
 Rendita: € 142,03

- b. Distinto al Catasto Fabbricati (C.F.) come:
 Categoria: C6 [Autorimessa]
 Dati Catastali (C.F.): foglio 3, particella 357, subalterno 2
 Classe: 2
 Consistenza: 16 mq
 Superficie catastale: 20 mq
 Rendita: € 30,57

- c. Distinto al Catasto Terreni (C.T.) come:
 Categoria: TERRENI
 Dati Catastali (C.T.): foglio 3, particella 366
 Qualità: ORTO
 Classe: u
 Superficie: 366 mq
 Reddito Dominicale: € 4,82 (L.9.333)
 Reddito Agrario: € 2,65 (L.5.124)

Stato occupativo

LIBERO, occupato dall'esecutata.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

ESECUTATO:

[REDACTED]
 Quota intera

Creditori Iscritti

➤ [REDACTED]

Creditori Intervenuti

➤ nessuno



Continuità delle trascrizioni

SI

Iscrizioni e Trascrizioni**a. Ipoteca volontaria;****Trascritta a Vigevano in data 16/06/2004 ai nn.5905**A favore [REDACTED]Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.Importo ipoteca: € 180.000,00;Importo capitale: € 90.000,00;A rogito [REDACTED]Oggetto immobili in Olevano di Lomellina non oggetto della presente E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 6 part. 316 sub. 13 (A2); foglio 6, part. 1325 (C6); foglio 6, part. 1328 (ENTE URBANO);**- Pignoramento****Trascritto a Vigevano in data 07/11/2023 ai nn. 10448/7580;**A favore [REDACTED];Contro [REDACTED];Quota interaDiritto proprietàPubblico Ufficiale [REDACTED]Oggetto: immobili in Nicorvo oggetto della presente E.I. identificati catastalmente al foglio 3, part. 357 sub. 1 (A3) e 2 (C6); al foglio 3, part. 366 (TERRENO).**Criticità**

L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo con una buona ubicazione in quanto posizionato in zona urbana centrale con dotazione essenziale di servizi a causa delle modeste dimensioni del comune.

La distribuzione interna è funzionale e la presenza del cortile pertinenziale, del box e del terreno 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 considerati i difetti intrinseci del fabbricato come lo sviluppo su più piani in assenza di ascensore e problematiche legate alla manutenzione come le patine biologiche sulla facciata prospiciente Via Roma. Sono in oltre da considerare le regolarizzazioni edilizie-catastali per adeguamento igienico sanitario delle altezze interne al piano primo e la demolizione dei fabbricati per ricovero animali edificati in assenza di titolo.



Prezzo**Lotto: 1**

Valore unitario fabbricato residenziale	=	€/mq	624,00
Superficie convenzionale	=	mq	85
Prezzo fabbricato residenziale da LIBERO senza decurtazioni	=	€	53.300,00

Valore unitario terreno	=	€/mq	3,29
Superficie terreno	=	mq	366
Prezzo terreno da LIBERO senza decurtazioni	=	€	1.200,00

Prezzo complessivo da LIBERO senza decurtazioni	=	€	54.500,00
Prezzo complessivo da LIBERO con decurtazioni	=	€	45.400,00

IMMOBILE LIBERO**PREZZO BASE D'ASTA****€ 45.400,00****(quarantacinquemila quattrocento/00 euro)**

LOTTO 1

Beni in Nicorvo Vicolo Giuseppe Garibaldi

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

In Comune di Nicorvo (PV) Vicolo Giuseppe Garibaldi 3 in area residenziale di impianto datato 1939. Trattasi di unità residenziale sviluppata su due piani con area cortilizia pertinenziale adibita al passaggio per accesso ad altre unità, box pertinenziale ubicato in corpo di fabbrica distaccato e porzione di terreno trattata ad orto.

Urbanisticamente viene individuato come **A2 – Zona Residenziale di Saturazione** (P.G.T. vigente del 05/05/2010).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

1/1 di [REDACTED] – Piena proprietà

- Stato Civile al momento dell'acquisto: [REDACTED]

[REDACTED] atto di matrimonio del 25/02/1978 n. 5 parte I Serie A.

Si specifica che nell'atto di acquisto datato 18/09/1989 viene dichiarato che l'esecutata è legalmente separata ma l'estratto di matrimonio riporta la separazione giudiziale con provvedimento del 10/06/1992 passato in giudicato il 31/03/1993.

- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari:
nessuno

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

Intestati:

- A **FACCINI Angioletta** Proprietà 1/1

- a) **Identificato al catasto fabbricati con foglio 3, particella 357, subalterno 1, categoria A3**, comune Nicorvo (PV), Vicolo Giuseppe Garibaldi 3, Piano T-1, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie totale 92 mq, totale escluse aree scoperte 85 mq, Rendita € 142,03.

Dati derivanti da: diversa distribuzione degli spazi interni del 04/06/2021 Pratica n. PV0034443 in atti dal 07/06/2021 (n. 17637.1/2021).

- b) **Identificato al catasto fabbricati con foglio 3, particella 357, subalterno 2, categoria C6**, comune Nicorvo (PV), Vicolo Giuseppe Garibaldi 3, Piano T, Classe 2, Consistenza 16 mq, Superficie catastale totale 20 mq, Rendita € 30,57.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



- c) **Identificato al catasto terreni con foglio 3, particella 366, qualità ORTO, classe U**, comune Nicorvo (PV), Superficie 366 mq, Reddito Dominicale € 4,82 (L.9.333), Reddito Agrario € 2,65 (L.5.124).

Impianto meccanografico del 30/01/1976.

1.4. Coerenze

A corpo: (da nord in senso orario) mappale 365, mappale 356, mappale, Via Roma, mappale 358, mappale 367, altra proprietà.

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 Nicorvo

Nicorvo è un comune italiano di 276 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina settentrionale, dove si incontrano le province di Pavia e Novara, in prossimità della riva sinistra del torrente Agogna, a breve distanza dalle città di Vigevano, Novara e Vercelli.

Il comune confina con i comuni di Albonese, Borgolavezzaro (NO), Castelnovetto, Ceretto Lomellina, Mortara, Robbio.

L'agricoltura è la principale risorsa del comune in particolare per la coltivazione di riso, mais e pioppeti.

I collegamenti viari garantiscono due linee di trasporto pubblico extraurbano che collegano Nicorvo con i comuni limitrofi. La stazione ferroviaria di Nicorvo è una fermata della linea Vercelli-Pavia e dista circa 1,5 km dai cespiti oggetto di E.I..

La strada Provinciale 14 (Via Ceretto) attraversa il comune sull'asse nord-sud e si collega con le Provinciali 6 e 157 che collegano a Robbio e Albonese. Nicorvo dista km 40,3 da Pavia e 45,3 km da Milano.

I cespiti sono ubicati in una zona centrale del comune di Nicorvo in un contesto di antica formazione con caratteristiche rurali.

La modesta dimensione del comune e la scarsa popolosità fanno sì che Nicorvo disponga degli essenziali esercizi commerciali e servizi di pubblica utilità ma sia necessario l'utilizzo di un mezzo di trasporto per recarsi in strutture commerciali che garantiscano una scelta più completa. In particolare Nicorvo si trova al centro di un triangolo formato di comuni di Robbio, Cilavegna e Mortara che garantiscono un'offerta più ampia.

Fascia/zona: Urbana

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: a distanza di circa 150 m sono presenti servizi di pubblica utilità oltre agli uffici comunali.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Nicorvo a 1,5 km.

Collegamento alla rete autostradale: l'autostrada più vicina è l'uscita di Vercelli est a circa 21,8 Km (A26).



2.2. Breve descrizione della zona

Il cespite è ubicato in area residenziale urbana in zona centrale in un contesto rurale trasformato in residenziale negli anni quaranta.

Il comune è molto piccolo e scarsamente popolato pertanto i servizi di pubblica utilità sono essenziali. Il tessuto urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici di piccole dimensioni e dalla prevalenza villini mono/bifamiliari oltre alla presenza di aree agricole.

I posti auto pubblici sono ubicati nelle zone centrali del comune e ai margini della carreggiata. Inoltre la viabilità è particolarmente agevole e il traffico non rappresenta una problematica.

2.3. Caratteristiche descrittive (all. G)

Gli immobili sono accessibili dal Vicolo Giuseppe Garibaldi che diparte dalla Via Roma, asse principale di attraversamento del paese.

Il Vicolo Garibaldi è un viale privato con accesso libero e attraversa le aree cortilizie, pertinenze di ciascun fabbricato, per tale motivo non è possibile recintare l'area cortilizia.

UNITA' ABITATIVA fg.3, mapp.357, sub. 1 (esterni)

Il fabbricato residenziale è costituito da una porzione di fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra e affaccia dal lato est su Via Roma e sul lato ovest sul Vicolo Garibaldi nonché area cortilizia. Il box pertinenziale è ubicato in corpo di fabbrica distaccato di fronte all'unità residenziale. Completa il compendio il terreno adibito a orto che si sviluppa in direzione ovest a partire dal garage.

Il fabbricato residenziale ha una struttura tipica delle case rurali con struttura in muri portanti e presumibilmente solette in legno. Il tetto è a doppia falda in legno con manto di copertura in coppi e con lattoneria in lamiera, rifatto nel 1999.

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

L'accesso all'appartamento avviene dal piano terra sul fronte ovest del cortile.

Il cortile ha pavimentazione in ghiaia e il camminamento di collegamento tra l'unità residenziale e il garage, è in cemento.

Condizioni generali delle parti esterne: discrete, si evidenziano piccole porzioni scrostate sulla facciata ovest e patine biologiche sulla facciata est.

Copertura	tipologia: tetto a falda materiale: legno con manto in tegole
Fondazioni	tipologia: continue materiale: /
Accesso	tipologia: pedonale e carrabile materiale: cancelli assenti
Struttura	materiale: muratura in laterizio e c.a. condizioni: buone
Facciate	materiale: intonaco per esterni tinteggiato colore bianco condizioni: sufficienti, piccole porzioni scrostate sulla facciata ovest e patine biologiche sulla facciata est
Pavim. Esterna	materiale: cemento e ghiaia



UNITÀ ABITATIVA fg.3, mapp.357, sub. 1 (interni)

L'appartamento si sviluppa su due livelli internamente collegati da una scala in muratura rivestita in pietra.

Si accede da un doppio portoncino in alluminio con pannelli in vetro che dà su un ingresso di fronte al vano scala. Internamente è costituita a piano terra da un'ampia cucina e un soggiorno direttamente comunicanti e ad un bagno ricavato nel sottoscala.

Il piano primo è costituito da due camere e un bagno collegati da un corridoio. Dalla camera prospiciente Vicolo Garibaldi si accede ad un balcone.

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 o colori pastello.

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

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 cucina. I terminali di emissione del riscaldamento sono costituiti da radiatori in ghisa sulle pareti esterne senza valvole termostatiche.

Condizioni generali dell'unità abitativa: buone.

LOCALI

UNITÀ ABITATIVA

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Cucina	12,56	ovest	buone
P.T.	Soggiorno	14,34	est	buone
P.T.	Bagno	2,41	nessuna	buone
P.T.	Ingresso/vano scala	3	ovest	buone
P.1	Corridoio e vano scala	5,94	nessuna	buone
P.1	Camera 1	10,81	est	buone
P.1	Camera 2	11,43	ovest	buone
P.1	Bagno 1	4,34	ovest	buone
	TOTALE	64,83		buone

- Altezza media locali PT-P1: piano terra 2,90 m; piano primo h 2,64 m;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **legno**

protezione: **scuri esterni e tapparelle in pvc**

materiale protezione: **alluminio**

condizioni: **buone**

Note: Serramento con vetro camera.

Infissi interni

tipologia: **battente**

materiale: **legno**

condizioni: **buone**



Pavim. Esterna	materiale: piastrelle per esterni condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres 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: doppia porta materiale: alluminio e vetro 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: / 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 cucina rete di distribuzione: non verificabile diffusori: radiatori in ghisa condizioni: funzionante conformità: ultima manutenzione non verificabile.
Termico (acs)	tipologia: autonomo alimentazione: stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento rete di distribuzione: tubi in traccia diffusori: rubinetti condizioni: funzionante conformità: ultima manutenzione non verificabile.

BOX fg.3, mapp.357, sub. 2

Il garage è ubicato in corpo di fabbrica separato con accesso anch'esso dal cortile pertinenziale del mappale 357 (Vicolo Garibaldi).

La struttura è in mattoni intonacati con tetto in legno e manto di copertura in pannelli di lamiera grecata coibentata. L'accesso avviene attraverso un portoncino con doppia anta battente in ferro preverniciato e pannellature in vetro.

Internamente il pavimento è in battuto di cemento e pareti intonacate. Circa la metà della superficie è soppalcata da struttura in legno.

Presenti punto luce e punto acqua.

Condizioni generali del box: buone.

TERRENO fg.3, mapp.366

Il terreno è accessibile dal camminamento che costeggia il garage e insiste sul mappale 357 attraverso un cancelletto pedonale.

L'area è trattata a verde attualmente incolto e nella prima porzione, a ridosso dei garage, sono stati costruiti ricoveri per animali e coperture senza titolo abilitativo.

Condizioni generali del box: discrete.



CONTEGGIO SUPERFICI RAGGUAGLIATE (mappale 357)

a. <u>Superficie netta calpestabile (PT+P1)</u>	mq	64,83
b. Superficie lorda abitabile:	mq	60,00
c. Superficie lorda senza permanenza di persone: mq 22,24 x 0,5	mq	11,12
d. Superficie balcone mq 4 x 0,25	mq	1
e. Superficie lorda box mq 20,50 x 0,5	mq	10,25
f. Superficie area cortilizia (mq 25 x 0,10)+(mq 25 x 0,02)	mq	3
✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c+d+e)	mq	85,37
✓ Arrotondamento	mq	85

2.4. Certificazioni energetiche:

Attestato di Prestazione Energetica assente

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Assente

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

LIBERO. Al momento del sopralluogo, effettuato il 07/03/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza dell'esecutata, l'appartamento risultava occupato dalla medesima.

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 Vigevano in data 26/02/2024. **(all. I)**

4 PROVENIENZA (all. F)**4.1. Attuali proprietari**

- [REDACTED] – diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Dal 18/09/1989 (ante ventennio) ad oggi
 - In forza di atto di compravendita a rogito [REDACTED] in data 18/09/1989 nn. 48331 trascritto a Vigevano il 27/09/1989 ai nn. 6445/4657.

Contro [REDACTED]



- Oggetto: beni identificati al CF fg. 3, mapp. 357 e al C.T. fg. 3, mapp. 366.

Precedenti proprietari

- [REDACTED] – diritto di proprietà per la quota di 1/1
 - Dal 18/09/1989 (ante ventennio) ad oggi

Note: risulta la continuità delle trascrizioni.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.E)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Giulia Messina Vitrano, alla data del 20/11/2023 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e 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 14/03/2024 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**

Ipoteca volontaria:

Trascritta a Vigevano in data 16/06/2004 ai nn.5905

A favore [REDACTED];

Contro

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 180.000,00;

Importo capitale: € 90.000,00;

A rogito notaio Di Giorgi Monica in data 26/05/2004 ai nn. 10210/5707;



Oggetto immobili in Olevano di Lomellina non oggetto della presente E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 6 part. 316 sub. 13 (A2); foglio 6, part. 1325 (C6); foglio 6, part. 1328 (ENTE URBANO);

- **Pignoramenti**

Pignoramento

Trascritto a Vigevano in data 07/11/2023 ai nn. 10448/7580;

A favore

Contro

Quota intera

Diritto proprietà

Pubblico Ufficiale UNEP presso il Tribunale di Pavia in data 18/10/2023 ai nn.6564

Oggetto: immobili in Nicorvo oggetto della presente E.I. identificati catastalmente al foglio 3, part. 357 sub. 1 (A3) e 2 (C6); al foglio 3, part. 366 (TERRENO).

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

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 Nicorvo in **A2 – Zona Residenziale di Saturazione** (P.G.T. vigente del 05/05/2010) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali.

Art. 6.4 delle NTA

I cespiti sono assoggettati ai seguenti vincoli:



➤ **Fascia di rispetto pozzo ad uso idropotabile (area di rispetto 200 m)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n.6 in data 17/11/2010
Zona omogenea:	A2 – Zona Residenziale di Saturazione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 6.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Fascia di rispetto pozzo ad uso idropotabile
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiario:	2,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	8,50 m
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):

Relativamente al mappale 357, sub. 1:

- CILA n. 3/2019 del 09/05/2019 prot. 693 per manutenzione straordinaria, formazione di nuovo wc. Fine lavori prot. n.1131 protocollata in data 07/06/2021.

Note: in comune non sono stati reperiti gli atti di fabbrica e altre partiche oltre a quelle sopra elencate. Si specifica tuttavia che l'esecutata ha fornito le seguenti pratiche:

- DIA datata 26/07/1997 (fine lavori prot. n. 98 del 13/01/2001) per opere interne relativa a lavori realizzati al piano primo nella distribuzione interna. Si specifica che le planimetrie non sono quotate.
- D.I.A. n. 1/99 del 10/07/1999 per rifacimento tetto, perlinatura gronde e posa in opera di lucernario, rifacimento facciata. Planimetrie non visionabili.

Si rileva come non sia stato possibile verificare l'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:

- Nel fabbricato residenziale risultano delle incongruenze relativamente alle altezze al piano primo per quanto riguarda le conformità igienico-sanitarie. Attualmente l'altezza riscontrata è di 264 cm nei locali adibiti a camere da letto pertanto al disotto dei 270 cm necessari per la conformità igienico-sanitaria. Le pratiche edilizie visionate non riportano alcuna altezza interna e nemmeno sezioni del fabbricato. Le uniche altezze a cui poter fare riferimento sono



riportate nelle planimetrie catastali ma anche qui non corrispondono alla realtà in quanto l'attuale planimetria catastale rappresenta al P.1 un'altezza interna di 2,70 m mentre una precedente planimetria catastale del 22/02/2001 indica un'altezza di 2,65 m e la planimetria di impianto del 1939 segna nei locali al piano primo un'altezza di 2,50 m. Le modifiche sulle altezze dei locali al piano primo non sono supportate da riferimenti planimetrici nelle pratiche edilizie visionate.

- b. Nella CILA n. 3/2019 del 09/05/2019 prot. 693 vengono rappresentati interventi di modifiche interne al piano terra con formazione di un bagno nel sottoscala e inserimento di porzione di vetrocemento sul fronte strada. Si specifica che l'apertura in vetrocemento non è mai stata realizzata ed essendo già stata depositata la fine lavori non è possibile presentare una variante, oltretutto la pratica risulta ormai scaduta.
- c. I ricoveri per animali e tettoie presenti sul mappale 366 edificati in assenza di titolo non compaiono in alcuna pratica edilizia.

Le difformità possono essere regolarizzate come segue:

- a. Attualmente le altezze delle camere al piano primo non risultano idonee ai fini abitativi come ambienti con permanenza di persone in quanto inferiori a 270 cm. Tale difformità non può essere regolarizzata con una sanatoria ma va ripristinato lo stato dei luoghi con un'altezza uguale o superiore a 270 cm attraverso demolizione del plafone ed eventuale coibentazione del tetto qualora fosse necessario. Per economia di procedura si considera un deprezzamento sul valore dei locali senza permanenza di persone ubicati al piano primo.
- b. Ai sensi del Decreto Legge del 29 maggio 2024 n. 69 art. 1 comma 2-bis (*Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*). Non essendo stata realizzata la porzione di parete in vetrocemento, tale difformità non costituisce più violazione edilizia.
- c. Regolarizzabili mediante permesso di costruire in sanatoria, tuttavia data la conformazione e le caratteristiche dei manufatti, si specifica che il costo di regolarizzazione supera il valore degli stessi e pertanto, per economia di procedura, si considera la demolizione.

Costo opere:

- c. Costo di demolizione delle baracche e ricoveri per animali ubicati sul mappale 366.
Opere quantificate secondo il prezzo delle Opere Edili Regione Lombardia anno 2023
 - 1C.01.020.0030 Demolizione totale o parziale di edificio, container o baracca, prefabbricati di qualsiasi tipo e materiale (esclusi i prefabbricati pesanti in calcestruzzo), carico con mezzi meccanici e/o manuale e trasporto alle discariche autorizzate. È compresa la demolizione della eventuale base di appoggio, che dovrà essere inclusa nel volume computato.
Circa 50 mc (compreso smaltimento maceria alle apposite discariche autorizzate) **€ 500,00**

Oneri Totali: **€ 500,00**

7.3. Conformità catastale

A seguito di apposito sopralluogo è emerso quanto segue:



- a. La planimetria catastale del mapp. 357, subalterno n.1 rappresenta al P.T. un bagno con vetro cemento fronte strada in realtà inesistente.
- b. La planimetria catastale del mapp. 357, subalterno n.1 rappresenta al P.1 un'altezza interna di 2,70 m ma, a seguito di sopralluogo, si è appurato che l'altezza interna oscilla attorno a 2,65 m pertanto al disotto dei minimi richiesti dal regolamento edilizio. Si specifica tuttavia che una precedente planimetria catastale del 22/02/2001 indica un'altezza di 2,65 m e in aggiunta la planimetria di impianto del 1939 segna nei locali al piano primo un'altezza di 2,50 m.
- c. I fabbricati presenti sul mappale 366 non sono presenti in mappa ma come da analisi specificata al punto 7.2 non si ritiene opportuno intraprendere una regolarizzazione catastale.

Il fabbricato residenziale è regolarizzabili mediante aggiornamento catastale con programma docfa a seguito degli interventi sul piano primo sia che si tratti di demolizione di plafone o trasformazione di destinazione d'uso a locali senza permanenza di persone.

Oneri Totali: € 350,00 cad. + € 50,00 di spese di segreteria = € 400,00

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 (fg. 3, mapp. 357 sub. 1-2)

Superfici abitabili	mq.	60,00	100%	60,00
Superfici s.p.p.	mq.	22,24	50%	11,12
Balcone	mq.	4,00	25%	1,00
Box	mq.	20,50	50%	10,25
Area cortilizia	mq.	50,00	(25 mq*0,1)+ ((50-25)*0,02)	3,00
		156,7		85,37
		mq. lordi		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 dell'area cortilizia e box.

9.2. Fonti d'informazione

IMMOBILI di cui al mapp. 357 (abitazione e box)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

1° semestre 2023 – zona B1 – Centrale/CENTRO

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Nicorvo

Fascia/Zona: Urbana

Abitazioni civili stato conservativo NORMALE

Valore mercato prezzo min. 720,00 / prezzo max. 770,00 Euro/mq)

Borsino Immobiliare NICORVO (PV)

Abitazioni in stabili di seconda fascia

Zona: Nicorvo

valore di compravendita prezzo min. 654,00 / prezzo max. 751,00 (Euro/mq)

Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Nicorvo con caratteristiche analoghe

ABITAZIONI

Valore di compravendita in pubblicità immobiliare prezzo medio 425,00 (Euro/mq)

Per quanto riguarda gli immobili di cui al mappale 357, la sottoscritta a seguito dei parametri economici individuati ritiene più congruo il prezzo di mercato intermedio tra quelli individuati. A seguito di queste considerazioni risulta un valore unitario pari a **624,00 €/mq**.

TERRENO di cui al mapp. 366 (orto)

Pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate dei Valori Agricoli Medi della provincia di Pavia per la Zona Agraria 4 (annualità 2022), valore dei terreni di classe “ORTO” pari a € 27.800,00 €/ha (€ 2,78 €/mq):

Valore unitario = **2,78 €/mq**

Pubblicazione EXEO Osservatorio dei valori agricoli del comune di Nicorvo (annualità 2023), valore dei terreni di classe “ORTO” da € 31.000,00 a € 45.000,00 €/ha (media valori € 38.000,00 €/ha pari a 3,8 €/mq):

Valore unitario = **3,80 €/mq**

Per quanto riguarda il terreno con qualità di ORTO i parametri individuati danno un prezzo unitario medio di **3,29 €/mq**.



9.3. Valutazione LOTTO 001**MAPPALE 357 (abitazione e box)**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione + box	A3+C6	85,4	€ 624,00	€ 53.270,88
				€ 53.270,88
Arrotondamento				€ 53.300,00

MAPPALE 366 (terreno)

Descrizione	Qualità	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
terreno	ORTO	366,0	€ 3,29	€ 1.204,14
				€ 1.204,14
Arrotondamento				€ 1.200,00

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.

A seguito delle precedenti analisi si specifica che il prezzo di stima escluse le detrazioni equivale a:

- Unità residenziale (mapp. 357) = € 53.300,00
- Terreno (mapp. 366) = € 1.200,00

Totale = € 54.500,00



• VALORE LOTTO 1	€ 54.500,00
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%)	-€ 8.175,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 900,00
• Decurtazione oneri condominiali:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 45.425,00
arrotondato	€ 45.400,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 34.000,00

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)	€ 54.500,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 comprese le decurtazioni (arrotondato)	€ 45.400,00

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

L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo con una buona ubicazione in quanto posizionato in zona urbana centrale con dotazione essenziale di servizi a causa delle modeste dimensioni del comune.

La distribuzione interna è funzionale e la presenza del cortile pertinenziale, del box e del terreno 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 considerati i difetti intrinseci del fabbricato come lo sviluppo su più piani in assenza di ascensore e problematiche legate alla manutenzione come le patine biologiche sulla facciata prospiciente Via Roma. Sono in oltre da considerare le regolarizzazioni edilizie-catastali per adeguamento igienico sanitario delle altezze interne al piano primo e la demolizione dei fabbricati per ricovero animali edificati in assenza di titolo.



La sottoscritta 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: 30/05/2024

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

