



ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.283/2024 RGE



Contro

1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Mariaelena Cunati

Tecnico Incaricato: Ing. Silvia Michelon

**RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE**

DATA UDIENZA: 02/04/2025

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM — PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

R.G.E. N. 283/2024

1. DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

I beni oggetto della presente perizia si trovano nel condominio denominato "Palazzina Francesca", in Via XX Settembre n.55, un edificio di tre piani fuori terra, con box e cantine al piano terra; i beni di proprietà dei [redacted] consistono: nell'appartamento posto al secondo piano della palazzina, composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni; al piano terra cantina, garage e posto auto scoperto.

Dati catastali attuali

nel Comune di Cilavegna(PV):

- dati catastali: Foglio 5, Particella 635, sub 8, categoria A/2, classe U, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 129,00mq escluse aree esterne 126,00mq, rendita € 570,68, Via XX Settembre n.55 piano T-1-2
- dati catastali: Foglio 5, Particella 635, sub 11, categoria C/6, classe 2, consistenza 18,00mq, sup. catastale totale 18,00mq, rendita € 39,97, Via XX Settembre n.55 piano T
- dati catastali: Foglio 5, Particella 635, sub 12, categoria C/6, classe 2, consistenza 12,00mq, sup. catastale totale 12,00mq, rendita € 22,31, Via XX Settembre n.55 piano T

2. TITOLARITA' E STATO DI OCCUPAZIONE

proprietà ½: [redacted]

proprietà ½: [redacted]

Servitù e limitazioni d'uso:

L'accesso all'immobile si effettua da Via XX Settembre n.55; l'accesso carrabile al garage e al posto auto scoperto avviene dal mappale 1811, di proprietà di terzi (non sono stati reperiti atti di servitù di passaggio).

Stato di possesso:

Stato "giuridicamente libero alla vendita". Nel sopralluogo effettuato il giorno 24 Gennaio 2025 i locali erano liberi.

Provenienza

I beni sono pervenuti ai signori [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà con atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto Dott. Pandolfi Giovanni Notaio in Mortara del 20/07/2005 rep.34269/6133 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 23/07/2005 al n.5358 di formalità, da [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Con atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto Dott. Trotta Antonio Notaio in Vigevano del 24/04/1998 rep.87450 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 12/05/1998 al n.2104 di formalità, i signori [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà comprano i beni dal Sig. [redacted] per i diritti di 1/1 di piena

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM — PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

proprietà.

3.ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle formalità dell'immobile censito a catasto fabbricati al foglio 5 particella 635 sub 8-11-12:

- TRASCRIZIONE del 12/05/1998 - Registro Particolare 2104 Registro Generale 2905

Pubblico ufficiale ANTONIO TROTTA Repertorio 87450 del 24/04/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 12/05/1998 - Registro Particolare 632 Registro Generale 2906

Pubblico ufficiale ANTONIO TROTTA Repertorio 87451 del 24/04/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 450 del 09/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- TRASCRIZIONE del 23/07/2005 - Registro Particolare 5358 Registro Generale 9273

Pubblico ufficiale PANDOLFI GIOVANNI Repertorio 34269/6133 del 20/07/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 23/07/2005 - Registro Particolare 2269 Registro Generale 9274

Pubblico ufficiale PANDOLFI GIOVANNI Repertorio 34270/6134 del 20/07/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 27/03/2007 - Registro Particolare 871 Registro Generale 4032

Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 3036/79 del 12/03/2007

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

- TRASCRIZIONE del 27/08/2024 - Registro Particolare 6127 Registro Generale 8095

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4777 del 30/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3

4.VALORE

Lotto 1

Valore stimato immobile intero: € 116.200,00

Decurtazioni:

- Forfettaria 15% € 17.430,00
- Spese tecniche e oneri € 5.000,00
- Spese condominiali scadute € 800,00

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.):

€ 92.970,00 (euro novantaduemilanovecentosettanta/00)

Prezzo base d'asta: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM — PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	PAG. 5
2. DATI CATASTALI ATTUALI E ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	PAG. 7
3. PROVENIENZA DEI BENI	PAG. 8
4. VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'	PAG. 8
5. PRATICHE EDILIZIE	PAG. 9
6. SOPRALLUOGO	PAG. 12
7. CRITERI DI STIMA	PAG. 12
8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO	PAG. 12
9. VALUTAZIONE DEI BENI	PAG. 15

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Localizzazione dei beni oggetto di stima.



I beni pignorati si trovano a Cilavegna (PV), una città della Lomellina che conta circa 5.000 abitanti. È molto vicina al confine con la Regione Piemonte, infatti a circa 3 KM si trova la città di Borgo Lavezzaro, che si trova in provincia di Novara. È un paese di modeste dimensioni, immerso nelle campagne agricole ed è principalmente servito da piccoli negozi di vicinato.

I beni oggetto della presente perizia si trovano nel condominio denominato "Palazzina Francesca", in Via XX Settembre n.55, un edificio di tre piani fuori terra, con box e cantine al piano terra; i beni di proprietà dei

consistono: nell'appartamento posto al secondo piano della palazzina, composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni; al piano terra cantina, garage e posto auto scoperto.

Dati catastali attuali

nel Comune di Cilavegna(PV):

- dati catastali: Foglio 5, Particella 635, sub 8, categoria A/2, classe U, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 129,00mq escluse aree esterne 126,00mq, rendita € 570,68, Via XX Settembre n.55 piano T-1-2
- dati catastali: Foglio 5, Particella 635, sub 11, categoria C/6, classe 2, consistenza 18,00mq, sup. catastale totale 18,00mq, rendita € 39,97, Via XX Settembre n.55 piano T
- dati catastali: Foglio 5, Particella 635, sub 12, categoria C/6, classe 2, consistenza 12,00mq, sup. catastale totale 12,00mq, rendita € 22,31, Via XX Settembre n.55 piano T

Coerenze:

confini dell'appartamento da nord in senso orario: cortile comune e scala comune; mappale 633; mappale 4597; via XX settembre.

confini della cantina da nord in senso orario: box sub 11; sub.5 e passaggio comune; vano scala comune; via XX Settembre

confini del garage da nord in senso orario: sub. 10; cortile comune; subalterni 6-7-5-8; via XX Settembre

confini del posto auto da nord in senso orario: mapp. 1813; mapp. 656; sub 13; cortile comune.

Servitù e limitazioni d'uso:

L'accesso all'immobile si effettua da Via XX Settembre n.55; l'accesso carrabile al garage e al posto auto scoperto avviene dal mappale 1811, di proprietà di terzi (non sono stati reperiti atti di servitù di passaggio).

Stato di possesso:

Stato "giuridicamente libero alla vendita". Nel sopralluogo effettuato il giorno 24 Gennaio 2025 i locali erano liberi.

Certificazione energetica:

Non è presente APE (attestato di prestazione energetica) per l'immobile oggetto di stima.

Si ricorda comunque che, con delibera di giunta n. XI/2725 del 23/12/2019 (punto 3.4/c dell'allegato A), la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

DATI CATASTALI ATTUALI E ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Nel Comune di Cilavegna (PV), appartamento sito al secondo e ultimo piano di una palazzina di tre piani fuori terra, una cantina, un garage e un posto auto scoperto.

Dati catastali:

- dati catastali: Foglio 5, Particella 635, sub 8, categoria A/2, classe U, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 129,00mq escluse aree esterne 126,00mq, rendita € 570,68, Via XX Settembre n.55 piano T-1-2
- dati catastali: Foglio 5, Particella 635, sub 11, categoria C/6, classe 2, consistenza 18,00mq, sup. catastale totale 18,00mq, rendita € 39,97, Via XX Settembre n.55 piano T
- dati catastali: Foglio 5, Particella 635, sub 12, categoria C/6, classe 2, consistenza 12,00mq, sup. catastale totale 12,00mq, rendita € 22,31, Via XX Settembre n.55 piano T

INTESTAZIONE DEL BENE:

proprietà ½: [REDACTED]

proprietà ½: [REDACTED]

PROVENIENZA DEI BENI

I beni sono pervenuti ai [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà con atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto Dott. Pandolfi Giovanni Notaio in Mortara del 20/07/2005 rep.34269/6133 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 23/07/2005 al n.5358 di formalità, da [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Con atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto Dott. Trotta Antonio Notaio in Vigevano del 24/04/1998 rep.87450 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 12/05/1998 al n.2104 di formalità, i signori [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà comprano i beni dal [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'

Elenco delle formalità dell'immobile censito a catasto fabbricati al **foglio 5 particella 635 sub 8-11-12**:

TRASCRIZIONE del 12/05/1998 - Registro Particolare 2104 Registro Generale 2905
Pubblico ufficiale ANTONIO TROTTA Repertorio 87450 del 24/04/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 12/05/1998 - Registro Particolare 632 Registro Generale 2906
Pubblico ufficiale ANTONIO TROTTA Repertorio 87451 del 24/04/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 450 del 09/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 23/07/2005 - Registro Particolare 5358 Registro Generale 9273
Pubblico ufficiale PANDOLFI GIOVANNI Repertorio 34269/6133 del 20/07/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 23/07/2005 - Registro Particolare 2269 Registro Generale 9274
Pubblico ufficiale PANDOLFI GIOVANNI Repertorio 34270/6134 del 20/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

ISCRIZIONE del 27/03/2007 - Registro Particolare 871 Registro Generale 4032
Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 3036/79 del 12/03/2007
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

TRASCRIZIONE del 27/08/2024 - Registro Particolare 6127 Registro Generale 8095
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4777 del 30/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

PRATICHE EDILIZIE

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Cilavegna sono state reperite le seguenti pratiche:

- P.E. n. 52/94: Ristrutturazione dell'intero fabbricato prot. n. 8511 del 23/12/1994, di cui fanno seguenti le varianti P.E. 52/bis/1994 e P.E. 52/ter/1994
- Certificato di Agibilità prot. n. 236/1999
- Pratica n. 21/1999 tinteggiatura esterna dell'intero fabbricato

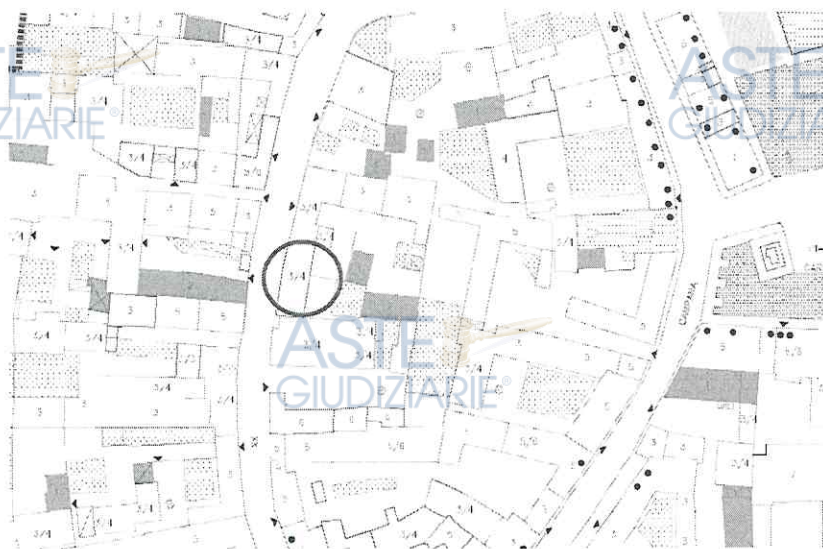
A seguito del sopralluogo, la cantina, il garage e il posto auto scoperto risultano conformi, sia a livello edilizio che catastale; l'appartamento posto al piano secondo risulta non conforme: non è presente la porta di separazione tra il soggiorno e la cucina; la finestra del salotto è spostata nella parete rispetto a quella indicata nella tavola di progetto; è stata chiusa una delle due finestre della camera da letto posta alla fine del corridoio, non facendo più rispettare i rapporti aeroilluminanti della stanza, per cui si prevede la sua riapertura.

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM — PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

Verranno decurtati dal valore finale del bene i costi per sanare le difformità; non è possibile ad oggi quantificare l'oblazione della sanatoria, che sarà calcolata dalla pubblica amministrazione al momento di presentazione delle pratiche. Eventuali ulteriori spese di regolarizzazione per difformità non segnalate perché non rilevate o non rilevabili durante il sopralluogo si intendono comunque comprese nel deprezzamento finale applicato al valore del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE®
*PGT vigente*ASTE
GIUDIZIARIE®

Il PGT (Piano di Governo del Territorio) si suddivide in tre distinti Piani: documento di Piano, piano dei Servizi e piano delle Regole. A seguire degli stralci dal PdR:

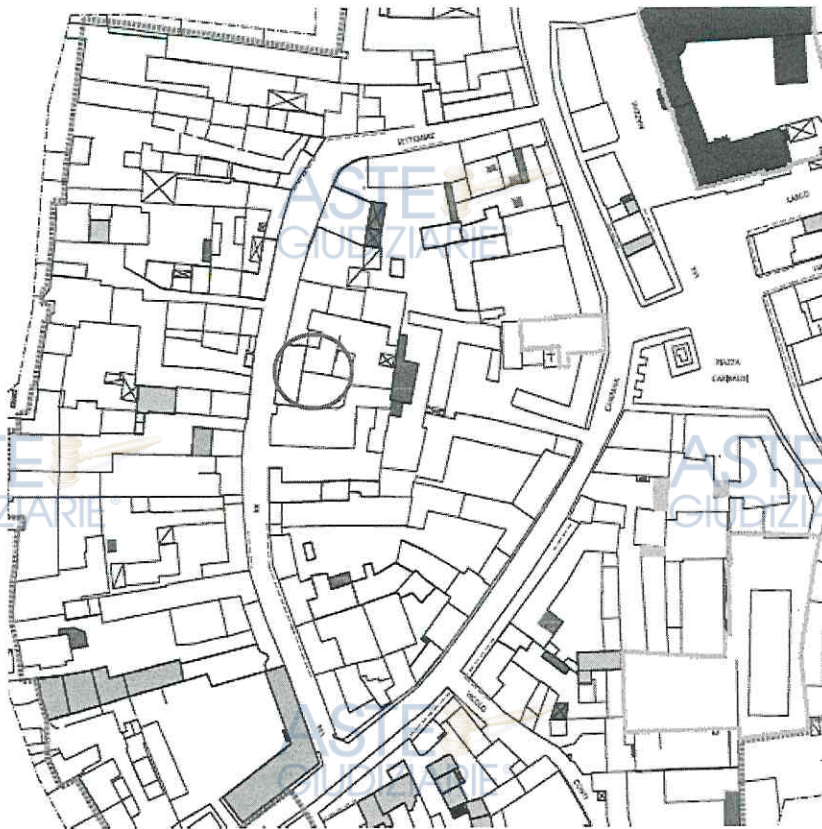
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

9

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5844044be26d26ee33427a22a0f5f095

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM — PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**Art. 20 - Vecchio nucleo – Zona di Recupero – Zona omogenea A**

10

Questa zona comprende le aree caratterizzate da complessi edilizi urbani di valore architettonico talvolta modesto, ma di notevole valore storico-ambientale, in stato di parziale degradazione, per i quali il Piano prevede azioni di risanamento e di ripristino conservativo e interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia.

Tutto il nucleo di antica formazione è definito come area di recupero.

a) L'individuazione delle aree del vecchio nucleo, cioè appartenenti alla zona territoriale omogenea A di cui al D.M. 2/4/1968 art. 2 e sottoposta alla normativa sottodescritta è contenuta, con apposita perimetrazione sulle tavole del P.G.T. in scala 1:5000 e 1:2000.

Tutta la zona del Vecchio Nucleo è stata quindi classificata secondo diverse modalità di intervento e secondo diverse tipologie edilizie e n. dei piani.

I successivi paragrafi definiscono tali modalità.

b) Le previsioni planivolumetriche sono formulate nel rispetto dei seguenti indici:

1) densità edilizia fondiaria uguale all'esistente per le ricostruzioni, anche nei casi di spostamento dei volumi;
2) uguale a 1/2 della densità edilizia fondiaria media esistente e comunque inferiore o uguale a 5 m³/m² per le nuove costruzioni in lotti liberi;

3) massimo rapporto fra la superficie coperta dei fabbricati e l'area fondiaria: inferiore o uguale ai valori preesistenti medi;

*4) altezza massima degli edifici: 1 piano fuori terra H max 4,00 m
2 piani fuori terra H max 7,00 m 3 piani fuori terra H max 10,00 m*

nei casi di edifici con altezza superiore a 10 m deve essere mantenuta l'altezza massima esistente, il numero dei piani riportato negli elaborati del Piano delle Regole è da considerarsi come massimo e comprensivo

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM — PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 584044be26d26ee33427a22a0f51095

dell'eventuale utilizzo del sottotetto.

Eventuali sovralti delle quote di gronda e di colmo di un edificio non potranno superare le più elevate tra quelle esistenti negli edifici adiacenti ove sia previsto per tutti lo stesso numero di piani nella cartografia (tav. E 04.02.) del Piano delle Regole. E' sempre possibile andare oltre le suddette quote ove di numero di piani per il singolo edificio sia previsto superiore a quello indicato anche per uno solo degli edifici adiacenti. E' sempre consentito eseguire su un edificio interventi che prevedano il mantenimento del numero di piani esistente o anche un numero di piani inferiore a quello indicato per l'edificio medesimo in detta cartografia.

5) le distanze minime dai confini, dagli allineamenti stradali, fra i fabbricati : superiore o uguale ai valori preesistenti.

La disciplina del Vecchio Nucleo è stata disposta con il presente Piano, al fine di consentire un assetto unitario ed organico della zona interessata, diretta in modo fondamentale al recupero funzionale del tessuto edilizio della zona stessa.

Il presente piano al fine di realizzare una disciplina unitaria degli interventi nel Vecchio Nucleo, nel pieno rispetto e nella valorizzazione degli elementi ambientali ed architettonici, descrive per ciascuno di essi, come risultante dalle relative planimetrie, gli interventi ammessi.

Gli interventi consentiti sono :

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) restauro e il risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia;
- 5) demolizione senza ricostruzione
- 6) demolizione con ricostruzione
- 7) ampliamenti e sopralzi

c) Modalità di attuazione degli interventi di carattere generale.

Come risultante dalle planimetrie ed elaborati del Piano, gli interventi sono ammessi per tutti gli edifici, mediante singolo permesso di costruire, nel pieno rispetto della disciplina particolareggiata dei singoli interventi, dettata nei punti successivi, ad eccezione dei casi richiesti dai proprietari per modificare e/o migliorare le previsioni di piano in relazione all'utilizzo della proprietà, si procederà con la redazione del piano di recupero di iniziativa privata e/o pubblica.

In caso di inerzia dei proprietari interessati, ovvero per esigenze di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale può, con deliberazione Consiliare motivata, sostituire ai proprietari e procedere all'attuazione edificatoria della parte suddetta con piano di recupero di iniziativa comunale, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 457 del 5/8/1978.

Il piano di recupero di iniziativa privata o Comunale dovrà essere redatto in conformità alle prescrizioni della Legge n. 457/1978 ed in conformità alle norme del presente Piano.

L'attuazione degli interventi dovrà, altresì, rispettare i caratteri tipologici e strutturali come indicati nella planimetrie di progetto.

d) Interventi sul territorio, sono quelli contemplati all'art. 3 del DPR 380/01 Oltre a quanto previsto all'art. 28 delle presenti norme, nel vecchio nucleo vengono di seguito specificati, in via esemplificativa e non esaustiva, alcune particolarità operative:

d.1 Manutenzione ordinaria,

sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali.

d.2 Manutenzione straordinaria,

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM — PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

sono le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico – sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

d.3 Restauro e Risanamento conservativo,

sono gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano

destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d.4 Ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare la demolizione delle pareti perimetrali dell'edificio e il cambio di destinazione d'uso.

a) possono essere sostituite alcune parti strutturali, orizzontali e verticali o qualora durante l'esecuzione dei lavori si ravvivasse la necessità, ai fini igienici e statici, di parziali o totali demolizioni, queste potranno essere consentite dall'Amministrazione, purché siano rispettati tutti i rapporti di superficie e di volume esistenti, previa certificazione del Progettista che dimostri l'impossibilità di soluzioni di carattere conservativo;

b) deve essere comunque mantenuto il numero dei piani abitabili (a meno dei sopralzi da demolire) come indicato nelle planimetrie di progetto compreso l'eventuale utilizzo del sottotetto ai sensi della L.R.;

c) è vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali, scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura, abbaini e mansarde sui tetti (dove non esistono già eventuali magazzini trasformati o trasformabili in abitazioni), chiusura di porticati, logge, balconi, ballatoi, terrazze, aggiunte di volumi a sbalzo ecc.

d) è obbligo, almeno per le parti esterne dell'edificio, l'impiego di materiali caratteristici o più diffusi nella tradizione costruttiva locale; (Vedi Norme disciplinari di fabbricazione)

e) è possibile aggregare o disaggregare più unità immobiliari (alloggi) troppo piccoli o troppo grandi, per essere convenientemente utilizzati, introducendo dove è richiesto, all'interno dell'edificio dei collegamenti verticali e/o orizzontali;

f) è possibile modificare i tavolati all'interno degli alloggi;

g) è possibile realizzare nuovi portici e/o ampliamenti per adeguamenti funzionali dell'unità immobiliare verso le aree libere e corti interne, con l'impiego di materiali caratteristici o tra i più diffusi nella tradizione costruttiva locale, con un limite di superficie di mq.10, comunque in misura mai superiore al 25% della superficie libera in cui si collocano, anche se esclusi dal calcolo della superficie coperta;

h) sulle parti di facciata portate in vista da demolizioni, è possibile aprire finestre, nel rispetto delle norme disciplinari di fabbricazione, purché non alterino le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio. Se la facciata posta in vista è parte di un fronte, o se si dovranno modificare le aperture sui fronte- strada, tali modifiche e nuove aperture dovranno armonizzare con l'intero fronte;

i) è fatto comunque obbligo di eliminare parti aggettanti chiuse, tettoie, tamponamenti e chiusure di elementi architettonici aperti, anche nel caso che l'eliminazione di tali elementi non sia identificata dalle tavole di progetto del P.G.T. quando questi elementi contrastino, a giudizio della Commissione Edilizia, con la

morfologia fondamentale dell'edificio.

j) Senza necessità di preventiva individuazione in cartografia ma sulla scorta di dimostrazioni tecniche del miglioramento globale che si conseguirebbe nell'assetto dei fabbricati nell'ambito delle proprietà interessate, è consentita la traslazione di parti delle SIp, purchè:

- la SIp da traslare sia relativa a corpi di fabbrica funzionalmente autonomi ed accessori
- non sia superata la disponibilità planivolumetrica originaria complessiva, esistente e/o risultante catastalmente, degli edifici delle proprietà, fatti salvi gli incrementi consentiti dalla lettera g)
- si curi l'armonizzazione delle fronti interessate con il contesto in cui si affacciano.
- l'intervento non interessi le fronti che si affacciano verso la pubblica via

d5 Demolizione senza ricostruzione

Riguarda gli edifici o parte di edifici dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione, poiché la loro presenza risulta intollerabile da un punto di vista estetico, storico-ambientale e/o igienico-statico.

La demolizione senza ricostruzione degli edifici o parte di edifici o superfetazioni indicata nelle tavole di progetto, è condizione inderogabile per il rilascio di qualsiasi concessione edilizia o autorizzazione nell'ambito dell'unità minima di intervento di cui fanno parte.

d6 Ampliamenti e/o sopralzi : si applicano i parametri previsti per le nuove costruzioni

- Parametri urbanistici per gli interventi sull'esistente

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo non va superata la cubatura preesistente anche se propria di edifici rustici o accessori (computati con il criterio del vuoto per pieno) purché non superfettativi.

Tale criterio si applica anche per la ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

Il calcolo della cubatura preesistente ai fini della determinazione dell'indice fondiario consentito va riferito all'isolato nel cui ambito si effettua l'intervento.

- Parametri urbanistici per le nuove costruzioni

Le nuove costruzioni, previste dal P.P. dovranno rispettare l'indice fondiario massimo di 5 m3/m2 verificato sull'intera proprietà in conformità alle prescrizioni di cui al presente articolo lettera b) punto 2.

E' tuttavia consentita l'edificazione anche con una densità edilizia superiore a quello derivante dal calcolo di cui sopra, ma nei limiti del 30% per i seguenti casi particolari:

- a) in relazione alle chiusure delle cortine su strade o piazze;
- b) variazione di volumi necessari per motivi igienici o funzionali degli edifici;
- c) la realizzazione di corpi bassi a un piano per servizi accessori (autorimesse), laddove non esistano spazi preesistenti all'uopo.

Fino all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio comunale che rivisiterà l'intera materia, in queste zone si applicano le seguenti prescrizioni:

e – Norme disciplinanti la fabbricazione

- Coperture

Le coperture devono essere eseguite con coppi di laterizio o similari.

In caso di pendenze ridotte delle falde, dovrà essere prevista la posa sottocoppo di lastre ondulate in fibrocemento o altre materiale impermeabile.

I materiali delle coperture esistenti, diversi da quelli prescritti al primo comma, saranno totalmente eliminati e sostituiti con materiali conformi in occasione di interventi per opere di straordinaria manutenzione che coinvolgano l'intero edificio o anche che prevedano il totale rifacimento del tetto.

Sono ammessi pannelli solari o fotovoltaici, integrati nella copertura che non costituiscano un impatto ambientale e paesaggistico in netto contrasto con le caratteristiche architettoniche del vecchio nucleo, previo autorizzazione della Commissione Edilizia.

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM — PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

– Comignoli

I comignoli devono essere in laterizio di forma tradizionale e/o in muratura di mattoni eventualmente intonacata.

- Volumi tecnici

I volumi tecnici sporgenti dalla copertura devono avere dimensioni, forma e materiali tali da non contrastare con le caratteristiche degli ambienti e da uniformarsi alla copertura.

- Sottotetti abitabili

I sottotetti esistenti praticabili di fabbricati da ristrutturare e da ricostruire previa demolizione possono essere trasformati in abitazioni, specialmente nei casi in cui è prevista la realizzazione delle abitazioni sfruttando i magazzini (o sottotetti) ove questi esistono.

La pendenza massima delle falde di copertura non deve superare il 50%

L'altezza minima e l'altezza media ponderale non può essere inferiore a quanto previsto dalla L.R. n° 12/2005.

- Gronde

Tutti i fabbricati devono essere provvisti di gronda.

I materiali di gronda di fabbricati esistenti devono essere di tipo tradizionale quali pietra naturale, mattoni di laterizio intonacati, legno.

La forma delle gronde deve ripetere le sagome tipiche.

Le gronde difformi verranno sostituite e ricostruite in base ai criteri del presente articolo in occasione di interventi per opere di manutenzione straordinaria e/o nella richiesta di concessione.

I canali di gronda devono essere esterni con sagome di tipo tradizionale.

Sono da evitare canali di gronda e pluviali di sezione quadrata e costituiti da P.V.C. e acciaio inox.

- Infissi

Nei fabbricati esistenti, negli interventi di sistemazione con opere di manutenzione straordinaria sull'intero edificio, o di ristrutturazione, o demolizione con ricostruzione, gli infissi devono essere di legno oppure in alluminio o PVC o altro materiale simile di elevata efficienza energetica, colorati uniformemente, con persiane a ventola o, al piano terreno o rialzato degli edifici prospettanti sul suolo pubblico se ad h < 2,10, scorrevoli.

I portoni carrai devono essere di legno o in ferro.

- Contorni - Davanzali - Soglie - Zoccolature

I contorni, i davanzali, le soglie e le zoccolature devono essere di pietra naturale (granito, serizzo, beola e simili e/o in cemento e graniglia.

I contorni delle vetrine delle botteghe devono essere larghi almeno 20 cm.

Le zoccolature devono avere un'altezza massima di m 1,20.

Per motivi igienici non devono più essere consentite zoccolature non traspiranti su muri non totalmente isolati dall'umidità.

- Rivestimenti pareti esterne

I rivestimenti delle pareti esterne di edifici esistenti, da sistemare, ristrutturare, ricostruire, devono essere costituiti da intonaco civile tinteggiato.

I rivestimenti difformi dovranno essere rimossi e sostituiti con quelli previsti nel presente articolo come per le coperture.

I colori dei rivestimenti sono valutati dalla Commissione Edilizia.

- Fasce marcapiano

Le fasce marcapiano devono essere mantenute come sono, come pure i fregi.

- Balconi, ringhiere e recinzioni

I balconi e le ringhiere devono essere di tipo tradizionale, per foggia e materiale.

Le recinzioni verso strada dovranno essere realizzate con zoccolo in muratura di mattoni faccia a vista o in calcestruzzo o laterizio intonacato con intonaco civile tinteggiato con un'altezza massima di 80 cm e soprastante cancellata in ferro. E' vietato rivestire le ringhiere e le recinzioni a giorno con qualsivoglia tessuto o altro materiale da esterno.

- Cortine in contrasto ambientale

Le cortine contraddistinte negli allegati stato di fatto "condizioni" in contrasto ambientale, devono essere riportate alle caratteristiche ambientali nelle sistemazioni e ristrutturazioni.

- Cambiamenti di destinazione

Nel caso di cessazione dell'attività i negozi e le botteghe possono essere destinati ad abitazione o ad uffici o viceversa

- Passaggi pedonali

I passaggi pedonali sono destinati al pubblico transito e vanno considerati a tutti gli effetti come un'apertura di strada. La loro larghezza minima è di m 1,50.

- Fabbricati per servizi accessori

I fabbricati per servizi accessori alle abitazioni possono essere destinati a ripostigli, autorimesse, lavanderie e simili.

Non possono essere destinati a locali di abitazione, in specie cucine, e a locali per attività produttive e commerciali.

In casi speciali potranno essere destinati a magazzini.

f- Documentazione da allegare ai progetti di intervento nel Vecchio Nucleo

Ogni progetto relativo al recupero di edifici nel Vecchio Nucleo, ad esclusione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovrà essere corredato (in aggiunta alla documentazione richiesta dal Regolamento Edilizio), dalla seguente documentazione:

1- Rilievo stato di fatto (pianta, prospetti e sezione) in scala opportuna (1:100) dell'edificio oggetto dell'intervento.

Eventuale profilo stradale di progetto, in correlazione con gli altri edifici adiacenti.

2- Documentazione fotografica completa di:

- a) tutte le facciate su strada e su corte;
- b) tutte le cortine in cui è inserito l'immobile;
- c) le corti, e ove è possibile le coperture.

3- Certificati catastali:

- a) estratto di mappa autentico;
- b) certificato di intestazione catastale.

4) Fotocopia dell'atto di possesso, tendente ad accertare la proprietà dell'edificio e/o dell'area, oggetto dell'intervento.

5) Progetto della sistemazione aree libere (cortili) conforme all'elaborato di progetto del P.G.T.

g- Permesso di costruire e convenzione degli interventi del piano

La richiesta del permesso di costruire va integrata da un impegno che deve contenere, in modo specifico, da parte dei proprietari o aventi titolo interessati i seguenti obblighi:

- 1) realizzare gli interventi ammessi nel contesto dell'isolato interessato in conformità alla normativa ed agli elaborati del presente piano;
- 2) attuare direttamente le opere primarie mancanti e gli allacciamenti degli edifici del comparto alle reti esistenti o in via di realizzazione;
- 3) separare le acque piovane dalle acque nere e convogliarle nel sottosuolo;
- 4) pagare il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione) in

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM — PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

vigore alla data di presentazione del progetto edilizio, con scomputo delle spese sostenute per le opere primarie, da documentarsi idoneamente.

SOPRALLUOGO

Il giorno 24 Gennaio 2025 viene effettuato il sopralluogo presso gli immobili e sono state rilevate dimensioni, caratteristiche dei materiali e stato di manutenzione.

CRITERI DI STIMA

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione: Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori Immobiliari.

Le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato a Cilavegna da cui si evince per "abitazioni civili" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 830,00 e € 970,00 per lo stato di manutenzione "normale".

Alla luce delle indagini di mercato effettuate nella zona e per le premesse precedentemente fatte, si ritiene di utilizzare per la determinazione del valore di mercato un valore unitario pari a € 800,00 al metro quadrato.

16

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO, DELLA CANTINA, DEL GARAGE E DEL POSTO AUTO SCOPERTO

I beni pignorati si trovano nel comune di Cilavegna (PV), in una zona centrale del paese, distante pochi metri dagli uffici comunali e dai negozi di prima necessità.

Gli immobili si trovano nel condominio denominato "Palazzina Francesca", in Via XX Settembre n.55, un edificio di tre piani fuori terra, con box e cantine al piano terra. La palazzina è di modeste dimensioni, in quanto conta in totale cinque appartamenti termo-autonomi, con relative cantine e box auto.

È presente un amministratore condominiale, Marco Vercelli (studio in Via Matteotti n.19 a Cilavegna (PV), mail: assicurazionivercelli@gmail.com), il quale ha riferito che non è presente un regolamento condominiale e ha indicato le spese arretrate e non pagate delle unità oggetto di perizia (inserite nel deprezzamento del valore finale).

Al piano terra sono collate la cantina, il box auto e il posto auto scoperto nel cortile; per accedere al passo carraio bisogna passare dal cortile dello stabile vicino, e il box auto è comunicante tramite una porta interna alla cantina. I locali hanno pareti e rivestimenti in condizioni sufficienti ma di bassa qualità; il garage ha una basculante in alluminio e anche la porta di accesso alla cantina è in alluminio a battente. Sono dotati di impianto elettrico ed idraulico, infatti la cantina viene utilizzata come zona lavanderia.

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM — PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

Dal piano terra, da cui si accede all' ingresso comune, ci si collega tramite un vano scale (non presente un ascensore) al piano secondo, in cui si trova l'unico accesso all'appartamento pignorato.

L'appartamento è così disposto: ingresso su soggiorno/zona pranzo e cucina; disimpegna che separa tre camere e due servizi igienici; due balconi, uno collegato al soggiorno e uno alla camera che si affaccia sul cortile di proprietà.

La porta di ingresso è blindata, gli infissi esterni sono in legno color noce con vetro camera e persiane in legno della stessa finitura; anche le porte interne sono in legno a battente, complete di maniglie e serrature. Le pareti sono intonacate e pitturate, i bagni e la zona cucina sono rivestiti in piastrelle di gres porcellanato. Il soffitto è mansardato, con travi e travetti in legno a vista di colore noce. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava disabitato da tempo, ma con ancora oggetti e mobili presenti.

Il balcone che affaccia sulla Via XX Settembre è stato chiuso esternamente con una chiusura trasparente tipo in PVC, come a creare una specie di serra; la sottoscritta non ha potuto accedervi in quanto l'intero pavimento e mobilia presente era ricolma di guano di piccione. Si consiglia la disinfezione e disinfestazione professionali per piccioni e volatili. Inoltre, non è stato possibile accedere neanche al secondo balcone presente, quello con accesso da una delle camere da letto e prospiciente il cortile interno, in quanto la sottoscritta ha trovato bloccate le persiane esterne.

Sono presenti degli split nella zona soggiorno e nella camera da letto con balcone, radiatori in piastre di ghisa alle pareti e riscaldamento autonomo.

I bagni sono tutti e due completi di: vaso, bidet, lavandino e box doccia, in ceramica bianca e miscelatori in acciaio.

Da un primo esame visivo, l'appartamento sembra esser privo di segni di umidità, infiltrazioni e problemi strutturali. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti presenti.

Caratteristiche strutturali:

Tipo di Fondazioni	Fondazioni in c.a.
Strutture verticali	Murature in laterizio
Solai	Solaio in latero-cemento
Copertura	A falde
Manto di copertura	Manto di copertura in laterizio
Scale	Cemento armato
Pareti esterne	colore rosa chiaro.

Caratteristiche e finiture interne della casa:

Altezza interna	Hm=2,70 m
Pavimenti	Piastrelle in gres porcellanato di colore marrone corrente per tutto l'appartamento. Stato sufficiente.

Pareti e soffitti	Le pareti sono pitturate e il soffitto è mansardato con travi e travetti in legno a vista color noce. Stato sufficiente.
Rivestimenti	Le piastrelle di rivestimento sono in gres porcellanato e si trovano nella zona cucina e nei bagni. Stato sufficiente.
Serramenti interni	Porte interne in legno tamburato a battente. Stato sufficiente.
Serramenti esterni	Finestre in legno, di colore noce, a battente, con doppio vetro; presenti i sistemi di oscuramento con tapparelle in legno della stessa finitura delle finestre; Stato sufficiente.
Davanzali	Davanzali in pietra. Stato buono.

Caratteristiche impianti della casa:

Elettrico	Impianto sottotraccia, apparecchi di comando da incasso con placche in PVC colore bianchi. Impianto con presenza dei corpi luminosi. Stato sufficiente. Conformità non verificata.
Idrico-sanitario	Sottotraccia, rete di distribuzione non visibile. Stato sufficiente. Conformità non verificata. Apparecchi: di ceramica dura di colore bianco completi di rete di distribuzione; rubinetteria in acciaio lucido. Stato di manutenzione sufficiente.
Riscaldamento	L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo. I corpi scaldanti presenti sono radiatori in ghisa. Conformità non verificata.
Condizionamento	Presente due split con relative macchine esterne. Conformità non verificata.

VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella "commerciale", calcolata come l'area lorda dell'immobile, comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35. La superficie degli accessori e delle pertinenze dell'unità immobiliare sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale. La tabella di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell'immobile per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione. Per quantificare l'area esterna è stato preso il valore catastale.

DESTINAZIONE D'USO	SUP. PAV. (MQ)	SUP. LORDA (MQ)	COEFF.	SUP. COM- MERCIALE (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
APPARTAMENTO P2						
SOGGIORNO	29,00				ovest	sufficiente
CUCINA	9,40				nord	sufficiente
BAGNO 1	5,00				sud	sufficiente
CAMERA	14,60	124,00	1,00	124,00	ovest	sufficiente
CAMERA 1	15,80				sud	sufficiente
CAMERA 2	22,30				nord	sufficiente
BAGNO 2	5,00				sud	sufficiente
BALCONE 1	4,50	4,50	0,25	1,13	sud	sufficiente
BALCONE 2	7,00	7,00	0,25	1,75	nord	sufficiente
PERTINENZE PT						
CANTINA	7,75	10,34	0,20	2,07	ovest	sufficiente
GARAGE	18,45	21,60			ovest	sufficiente
POSTO AUTO SCOPERTO	12,00	12,00				
	150,80	179,44		128,94		

La superficie commerciale è pari a (arr.) **129,00 mq**

Calcolo del valore del lotto unico:

Superficie commerciale (mq)	129,00
€/MQ	800,00
VALORE COMMERCIALE APPARTAMENTO E CANTINA	€ 103.200,00
VALORE COMMERCIALE GARAGE	€ 8.000,00
VALORE COMMERCIALE POSTO AUTO SCOPERTO	€ 5.000,00
VALORE COMMERCIALE LOTTO 1	€ 116.200,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione forfettaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 17.430,00
Rimozione e smaltimento eternit	NESSUNA
Sgombero locali	NESSUNA
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	NESSUNA
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	NESSUNA
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€ 5.000,00
Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia	€ 800,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari	NESSUNA
Totale delle decurtazioni	€ 23.230,00
Valore al netto delle riduzioni	€ 92.970,00

arrotondamento per:

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

€ 92.970,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 20/02/2025

L'Ausiliario del Giudice

Ing. Silvia Michelin



Allegati:

- A. Copia della perizia in formato privacy
- B. Visura storica catastale
- C. Estratto di mappa
- D. Planimetria catastale
- E. Visure di conservatoria
- F. Atto di proprietà
- G. Stralcio pratiche edilizie
- H. Documentazione fotografica
- I. Agenzia delle entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

21

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5844044be26d26ee33427a22a0f5f1095

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM — PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU