

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 72/2025

NEBULA SPE s.r.l. (C.F. 11265800968)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Giudice Delegato Dott. ALESSANDRO MAIOLA

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Unità immobiliare sita nel

Comune di ROSASCO (PV) in via MONTELEGNA n.6, destinata a residenza

e così censita al Catasto Fabbricati:

Fg. 17, part. 1196

Tecnico Incaricato:

C.T.U. Dott. Arch. Gianfranco Delfrate

Via Roma n. 87 - 27023 Cassolnovo (PV)

tel. 0381.928695 - cell. 339.4509538

E-mail: architettodelfrate@libero.it - PEC: gianfranco.delfrate@archiworldpec.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE**LOTTO UNICO
IMMOBILE IN ROSASCO (PV)****QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO**

I debitori eseguiti sono proprietari della quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

REGIME PATRIMONIALE

Dall'atto di compravendita a rogito notaio Luigi Ligori del 10/5/2007 rep.186061/12855, trascritto a Vigevano il 21/5/2007 al n.3929, si assume che in detta occasione la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni, e il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx ha dichiarato di essere celibe.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI*Iscrizioni:*

Conservatoria dei RR.II. di Pavia, Iscrizione (ipoteca volontaria) concessione a garanzia di mutuo fondiario, ai nn. gen./part. 6568/1618 del 21-05-2007 nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 10-05-2007 – num. di rep. 186062/12856 notaio Luigi Ligori di Vigevano a favore di BANCA DI ROMA S.p.A (c.f. 06978161005). con sede in Roma, viale Tupini n.180 contro xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx), nata a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx), nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx - proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni e gravante sull'immobile di Rosasco censito al fg. 17 part. part. 842 (ora part. 1196) - CAPITALE euro 118.910,00 – totale euro 237.820,00 – durata 30 anni

Trascrizione - Pignoramento.

Atto esecutivo o cautelare trascritto presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia ai nn. gen./part. 2619/1945 del 24-03-2025 nascente da pignoramento immobili del 03-03-2025 num. di rep. 1692 emesso da UFF. TRIBUNALE di Pavia a favore di NEBULA SPE s.r.l. (C.F. 11265800968) con sede in MILANO, via San Prospero n.4 contro xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx), nata a Milano (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx), nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx - proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni e gravante sull'immobile di Rosasco censito al fg. 17 part. 1196.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta in stato di abbandono e tale abbandono sembra di lunga data.

DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

Pagina 2 di 15

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della
procedura (immobile libero):

€48.975,00

INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione dell'immobile di € 63.500,00 un abbattimento pari al 15% ca (pari ad € 9.525,00) per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, un abbattimento di € 3.500,00 per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e relativi adeguamenti e € 1.500,00 per smaltimento rifiuti.

CRITICITA' VARIE

L'immobile risulta di vecchia data e di vecchia costruzione, sicuramente anti '67.

L'ufficio Tecnico territoriale preposto, ad oggi, a seguito di richiesta effettuata in data 21-06-2025 tramite il portale dedicato di cui è dotato il comune di Rosasco, non ha prodotto titoli autorizzativi che legittimassero lo stato dei luoghi visionato.

La richiesta di ricerca è stata redatta indicando i nominativi e gli identificativi attribuiti all'unità oggetto di stima che nel tempo si sono succeduti.

L'edificio di cui è parte l'unità in analisi risulterebbe esser edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e da allora nessuna ristrutturazione è stata assentita.

In data 05-08-2025, in seguito a solleciti telefonici, non avendo avuto alcuna risposta alla mia richiesta mi sono recato personalmente presso gli uffici comunali e indicando il numero di due pratiche edilizie rinvenute in seguito alle ricerche effettuate nel portale delle E.I., in cui risultava lo stesso immobile soggetto di Esecuzione Immobiliare n.805/2018, nella perizia relativa sono stati indicati due titoli su cui è stata effettuata la ricerca.

Trattasi della pratica edilizia n. 13/1994 e della denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007.

Dalla ricerca effettuata è stata trovata in archivio solo la Pratica edilizia n.13/1994 - prot.2517, per costruzione muro di cinta in blocchi cavi di cemento notificata il 27/10/1994 mentre la denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007 (sanatoria di diversa disposizione interna e manutenzione straordinaria dei pavimenti) non è stata trovata.

Con rif. alla pratica edilizia n.13/1994 si osserva che la stessa risulta conforme anche se le opere non sono state completate in quanto il muro di recinzione sul retro del fabbricato, per una lunghezza di circa 8,00 metri, non è stato realizzato.

Inoltre all'interno del pertinente fascicolo non sono presenti le denunce di inizio e fine dei lavori.

Con rif. alla denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007 (sanatoria di diversa disposizione interna e manutenzione straordinaria dei pavimenti) avendo verificato che quanto osservato nella perizia rif. all'Esecuzione Immobiliare n.805/2018 e verificato anche la precisione e la completezza della stessa si riporta quanto nella stessa indicato:

"Con riferimento alla «denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007», il mancato versamento degli oneri di sanatoria (peraltro richiesto con diffida prot.2003 del 4/10/2007) ne attesta l'illegittimità".

Inoltre, sempre da perizia rif. a detta Esecuzione Immobiliare:

"...trattandosi di pratica edilizia munita di asseverazione è assumibile come stato dei luoghi autorizzato quello raffigurato sulle planimetrie unite alla «denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007», al netto delle modifiche oggetto di sanatoria essendo la pratica stessa illegittima...

...emerge che le criticità di carattere distributivo interno rilevate sono potenzialmente sanabili (come assunto dalla precitata diffida prot. 2003 del 4/10/2007, in allegato) con le procedure e gli oneri indicati dal Titolo IV del D.P.R. 380/2001.

Non è possibile esprimere un giudizio in ordine alla sanabilità dell'aumento volumetrico conseguente alle maggiori altezze interne rilevate in luogo rispetto a quanto indicato in progetto; non avendo infatti riferimenti temporali sull'epoca dell'abuso non è possibile accertare la cd."doppia conformità" come previsto dal Titolo IV del D.P.R. 380/2001.

Si sottolinea che l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria non potrà prescindere dalla previsione e successiva esecuzione di svariate opere di adeguamento al quadro normativo attuale.

Si precisa infine che tutto quanto appena menzionato potrebbe essere modificato da una diversa interpretazione dell'autorità amministrativa competente (Ufficio Tecnico Comunale), dal mutamento della normativa specifica, e da sopravvenute modifiche al P.G.T...."

Alla luce delle nuove disposizioni normative e delle normative riferite alle tolleranze si ritiene che le differenze in altezza siano sanabili.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive.

Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte e non risulta nessuna pratica edilizia successiva.

Non risulta alcun rilascio di certificati di agibilità/abitabilità.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate con Variazione del 13-04-1992 dich.prot. PV0182701 in atti dal 20/03/2007 FRF. E VAR. IDENTIFICATIVO (n.195.1/1992) è pertanto necessario un adeguamento catastale.

Dal sopralluogo esperito presso l'immobile oggetto di pignoramento sono emerse alcune difformità sia di carattere distributivo interno che di facciata (traslazione di alcune aperture).

Inoltre, le altezze interne dei locali al piano terreno non corrispondono a quella indicata sulla scheda catastale.

Infine, il piccolo ripostiglio alla sommità del vano scala non è segnalato dalla scheda medesima, così come la rampa di scala che lo collega al primo piano.

Fatte salve tutte le eccezioni di carattere edilizio/urbanistico ed omessa ogni considerazione attinente le criticità non sanabili sotto tale profilo, la regolarizzazione catastale è ottenibile mediante l'aggiornamento della scheda urbana.

E' inoltre necessario effettuare una correzione grafica alla mappa in quanto l'edificio risulta rappresentato in modo non corretto.

Il sottoscritto **Arch. Delfrate Gianfranco**, libero professionista, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Pavia al numero 402 e iscritto come perito presso il Tribunale di Pavia al n.70, ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. dott. **ALESSANDRO MAIOLA** nella causa – RGE 72/2025 - promossa da **NEBULA SPE s.r.l. (C.F. 11265800968)** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)**, avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 24 aprile 2025 e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze a seguito del sopralluogo effettuato in data 30 giugno 2025.

Beni in ROSASCO (PV) via MONTELEGNA n.6
Lotto UNICO

1.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Immobile in Comune di ROSASCO (PV), in via MONTELEGNA n.6 – abitazione su due piani fuori terra composto da due vani e servizi al piano terra e due vani, servizio e terrazzo scoperto al primo piano con antistante sedime di pertinenza in proprietà esclusiva, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rosasco (PV) al Fig. 17, part. 1196.

Trattasi di porzione di edificio semi indipendente del centro del comune di Rosasco costituito da unità immobiliare abitativa su due piani fuori terra ed annesso cortile pertinenziale, il tutto in mediocri condizioni di manutenzione; il piano terreno è composto da ingresso con bussola, cucina, camera da pranzo/tinello, soggiorno e servizio igienico nel sottoscala; il primo piano è costituito da due camere da letto, entrambe con accesso ad un ampio terrazzo parzialmente coperto e servizio igienico; l'unità immobiliare in esame è inoltre dotata di un piccolo ripostiglio alla sommità del vano scala, accessibile con una rampa di scala in prosecuzione di quella interna di collegamento fra i piani terreno e primo.

I beni in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rosasco (PV) come segue:

foglio 17, mappale 842 via Monteleghna n. 6, Piano T-1, categoria A/3, classe 2, vani 6, R.C. euro 198,32 in seguito alla presentazione della scheda unita alla denuncia di variazione n. 196 per fusione di identificativi, presentata all'U.T.E. di Pavia in data 13 aprile 1992 e registrata in data 20 marzo 2007 protocollo n. PV0182702 - intestati a xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxx), nata a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxx), nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx - proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Dall'atto di compravendita notaio Luigi Ligori del 10/5/2007 rep.186061/12855, trascritto a Vigevano il 21/5/2007 al n.3929, si assume che in detta occasione la sig.ra xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni ed il sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx ha dichiarato di essere celibe.

Allegato: visure catastali

Coerenze da nord in senso orario: fabbricato mapp. 814, stradina privata mapp. 831, fabbricato e relativa area libera mapp. 1323, fabbricato e relativa area libera area libera mapp. 1354, via Monteleghna.

STORIA CATASTALE

Il bene è sito in Rosasco (PV) in via Monteleghna n.6 e censito al Catasto Fabbricati al Fig. 17, part. 1196, Cat. A3, classe 2, Consistenza 6 vani, Totale 170 mq, Totale escluse aree scoperte 154 mq, Rendita catastale euro 198,32 e risulta intestato a xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxx), nata a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxx), nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Deriva da VARIAZIONE del 03-06-2013 costituita dalla SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA fg.17, part. 842 sub. PER ALLINEAMENTO MAPPE - VARIAZIONE del 03-06-2013 – pratica n. PV0066464 in atti dal 03-03-2013 BONIFICA IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n.24335.1/2013) – annotazione costituita dalla soppressione della part. 842 per allineamento mappe e dalla VARIAZIONE del 13/04/1992 Pratica n. PV0182702 in atti dal 20/03/2007 VAR. PER FUSIONE DI IDENTIFICATIVI (n. 196.1/1992).

Non vi sono competenze millesimali al bene pignorato trattandosi di fabbricato semindipendente e considerato che neppure l'atto di compravendita del notaio Luigi Ligori del 10/5/2007 rep.186061/12855, trascritto a Vigevano il 21/5/2007 al n.3929, ne attribuisce.

2.1. DESCRIZIONE SOMMARIA

Immobile in Comune di ROSASCO (PV), in via MONTELEGNA n.6– abitazione su due piani fuori terra con relativo cortile pertinenziale.

Trattasi di porzione di edificio semi indipendente del centro del comune di Rosasco costituito da unità immobiliare abitativa su due piani fuori terra ed annesso cortile pertinenziale, il tutto in mediocri condizioni di manutenzione; il piano terreno è composto da ingresso con bussola, cucina, camera da pranzo/tinello, soggiorno e servizio igienico nel sottoscala; il primo piano è costituito da due camere da letto, entrambe con accesso ad un ampio terrazzo parzialmente coperto, e servizio igienico; l'unità immobiliare in esame è inoltre dotata di un piccolo ripostiglio alla sommità del vano scala, accessibile con una rampa di scala in prosecuzione di quella interna di collegamento fra i piani terreno e primo.

Il tutto per mq 174,00 commerciali.

L'abitazione non è in buone condizioni.

I locali presentano un livello di finitura e di manutenzione mediocri per questa tipologia di immobili.

In particolare si segnala che i serramenti sono in pessimo stato e sono presenti macchie di umidità dovute a vecchie infiltrazioni e nel bagno è presente muffa sul soffitto; la porta d'ingresso è deteriorata.

L'immobile risulta di vecchia data e di vecchia costruzione, sicuramente ante '67.

L'ufficio Tecnico territoriale preposto, ad oggi, a seguito di richiesta effettuata in data 21-06-2025 tramite il portale dedicato di cui è dotato il comune di Rosasco, non ha prodotto titoli autorizzativi, che legittimassero lo stato dei luoghi visionato.

La richiesta di ricerca è stata redatta indicando i nominativi e gli identificativi attribuiti all'unità oggetto di stima che nel tempo si sono succeduti.

L'edificio di cui è parte l'unità in analisi risulterebbe esser edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e da allora nessuna ristrutturazione è stata assentita.

In data 05-08-2025 in seguito a solleciti telefonici non avendo avuto alcuna risposta alla mia richiesta mi sono recato personalmente presso gli uffici comunali e indicando il numero di due pratiche edilizie rinvenute in seguito alle ricerche effettuate nel portale delle E.I. in cui risultava lo stesso immobile soggetto di Esecuzione Immobiliare n.805/2018 nella perizia relativa sono stati indicati due titoli su cui è stata effettuata la ricerca.

Trattasi della pratica edilizia 13/1994 e della denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007.

Dalla ricerca effettuata è stata trovata in archivio solo la Pratica edilizia n.13/1994 - prot. 2517, per costruzione muro di cinta in blocchi cavi di cemento notificata il 27/10/1994, mentre la denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007 (sanatoria di diversa disposizione interna e manutenzione straordinaria dei pavimenti) non è stata trovata.

Con rif. alla Pratica edilizia n.13/1994 si osserva che la stessa risulta conforme anche se le opere non sono state completate poiché il muro di recinzione sul retro del fabbricato, per una lunghezza di circa 8,00 metri non è stato realizzato.

Inoltre all'interno del pertinente fascicolo non sono presenti le denunce di inizio e fine dei lavori.

Con rif. alla denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007 (sanatoria di diversa disposizione interna e manutenzione straordinaria dei pavimenti) avendo verificato che quanto osservato nella perizia rif. all'Esecuzione Immobiliare n.805/2018 e verificato anche la precisione e la completezza della stessa si riporta quanto nella stessa indicato:

"Con riferimento alla «denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007», il mancato versamento degli oneri di sanatoria (peraltro richiesto con diffida prot.2003 del 4/10/2007) ne attesta l'illegittimità".

Inoltre, sempre da perizia rif. a detta Esecuzione Immobiliare:

"...trattandosi di pratica edilizia munita di asseverazione è assumibile come stato dei luoghi autorizzato quello raffigurato sulle planimetrie unite alla «denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007», al netto delle modifiche oggetto di sanatoria essendo la pratica stessa illegittima...

...emergerà che le criticità di carattere distributivo interno rilevate sono potenzialmente sanabili (come assunto dalla precitata diffida prot.2003 del 4/10/2007, in allegato) con le procedure e gli oneri indicati dal Titolo IV del D.P.R. 380/2001.

Non è possibile esprimere un giudizio in ordine alla sanabilità dell'aumento volumetrico conseguente alle maggiori altezze interne rilevate in luogo rispetto a quanto indicato in progetto; non avendo infatti riferimenti temporali sull'epoca dell'abuso non è possibile accertare la cd."doppia conformità" come previsto dal Titolo IV del D.P.R. 380/2001.

Si sottolinea che l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria non potrà prescindere dalla previsione e successiva esecuzione di svariate opere di adeguamento al quadro normativo attuale.

Si precisa infine che tutto quanto appena menzionato potrebbe essere modificato da una diversa interpretazione dell'autorità amministrativa competente (Ufficio Tecnico Comunale), dal mutamento della normativa specifica, e da sopravvenute modifiche al P.G.T...."

Alla luce delle nuove disposizioni normative e delle normative riferite alle tolleranze, si ritiene che le differenze in altezza siano sanabili.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive.

Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte e non risulta nessuna pratica edilizia successiva.

Non risulta alcun rilascio di certificati di agibilità/abitabilità.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate con Variazione del 13-04-1992 dich.prot. PV0182701 in atti dal 20/03/2007 FRF. E VAR. IDENTIFICATIVO (n.195.1/1992) è pertanto necessario un adeguamento catastale.

Dal sopralluogo esperito presso l'immobile oggetto di pignoramento sono emerse alcune difformità sia di carattere distributivo interno che di facciata (traslazione di alcune aperture).

Inoltre, le altezze interne dei locali al piano terreno non corrispondono a quella indicata sulla scheda catastale.

Infine, il piccolo ripostiglio alla sommità del vano scala non è segnalato dalla scheda medesima, così come la rampa di scala che lo collega al primo piano.

Fatte salve tutte le eccezioni di carattere edilizio/urbanistico ed omessa ogni considerazione attinente le criticità non sanabili sotto tale profilo, la regolarizzazione catastale è ottenibile mediante l'aggiornamento della scheda urbana.

E' inoltre necessario effettuare una correzione grafica alla mappa in quanto l'edificio risulta rappresentato in modo non corretto.

2.1.1 Caratteristiche della zona

Il compendio immobiliare oggetto di relazione si trova nella zona centrale di Rosasco (PV).

Rosasco (550 abitanti ca) è un comune della Lomellina occidentale non lontano dalla riva sinistra del fiume Sesia a circa 60 km a Ovest di Pavia e a circa 20 km a Est di Vercelli.

Confina con i comuni di Caresana (VC), Castelnovetto, Cozzo, Langosco, Palestro, Pezzana (VC) e Robbio.

La sua superficie territoriale è pari a 19,55 Km² e la sua densità è pari a 28,7 ab/Km².

Fa parte del suo territorio la frazione Rivoltella.

3.1. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta in stato di abbandono e tale abbandono sembra di lunga data.

Dalle risultanze delle ispezioni svolte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la proprietà dei beni oggetto di esecuzione risulta attualmente così definita:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxx), nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxx), nato a xxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxxxx - proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Dall'atto di compravendita notaio Luigi Ligori del 10/5/2007 rep.186061/12855, trascritto a Vigevano il 21/5/2007 al n.3929, si assume che in detta occasione la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni e il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx ha dichiarato di essere celibe.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI gravanti sul bene

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna

Dalle ispezioni svolte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si assume che, in riferimento ai beni oggetto di esecuzione, non risultano trascritte formalità del tipo in esame.

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

Dall'atto di compravendita notaio Luigi Ligori del 10/5/2007 rep.186061/12855, trascritto a Vigevano il 21/5/2007 al n.3929, in copia allegata, si assume che in detta occasione la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni e il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx ha dichiarato di essere celibe.

Dalle ispezioni svolte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si assume che, in riferimento ai debitori esecutati, non risultano trascritte formalità del tipo in esame.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Dalle ispezioni svolte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si assume che, in riferimento ai beni oggetto di esecuzione, non risultano trascritte formalità del tipo in esame.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Si richiamano integralmente i contenuti dell'atto di compravendita a rogito notaio Luigi Ligori del 10/5/2007 - rep. 186061/12855, trascritto a Vigevano il 21/5/2007 al n. 3929 e, in base alle ispezioni svolte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, di seguito si elencano le formalità richieste nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento

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

4.2.1. Iscrizioni

Conservatoria dei RR.II. di Pavia, Iscrizione (ipoteca volontaria) concessione a garanzia di mutuo fondiario, ai nn. gen./part. 6568/1618 del 21-05-2007 nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 10-05-2007 - num. di rep. 186062/12856 notaio Luigi Ligori di Vigevano - a favore di BANCA DI ROMA S.p.A (c.f. 06978161005) con sede in Roma, viale Tupini n.180 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx), nata a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx), nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni e gravante sull'immobile di Rosasco censito al fg. 17 part. 842 (ora part. 1196) - CAPITALE euro 118.910,00 - totale euro 237.820.00 - durata 30 anni

4.2.2. Trascrizioni

Pignoramento.

Atto esecutivo o cautelare trascritto presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia ai nn. gen./part. 2619/1945 del 24-03-2025 nascente da pignoramento immobili del 03-03-2025 num. di rep. 1692 emesso da UFF. TRIBUNALE di Pavia a favore di NEBULA SPE s.r.l. (C.F. 11265800968) con sede in MILANO, via San Prospero n.4, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx), nata a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx), nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni e gravante sull'immobile di Rosasco censito al fg. 17 part. 1196.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

Avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Rosasco, si è potuto constatare che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'ufficio Tecnico territoriale preposto, ad oggi, a seguito di richiesta effettuata in data 21-06-2025 tramite il portale dedicato di cui è dotato il comune di Rosasco, non ha prodotto titoli autorizzativi, che legittimassero lo stato dei luoghi visionato.

La richiesta di ricerca è stata redatta indicando i nominativi e gli identificativi attribuiti all'unità oggetto di stima che nel tempo si sono succeduti.

L'edificio di cui è parte l'unità in analisi risulterebbe esser edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e da allora nessuna ristrutturazione è stata assentita.

In data 05-08-2025 in seguito a solleciti telefonici non avendo avuto alcuna risposta alla mia richiesta mi sono recato personalmente presso gli uffici comunali e indicando il numero di due pratiche edilizie rinvenute in seguito alle ricerche effettuate nel portale delle E.I., in cui risultava lo stesso immobile soggetto di Esecuzione Immobiliare n.805/2018, nella perizia relativa sono stati indicati due titoli su cui è stata effettuata la ricerca.

Trattasi della pratica edilizia 13/1994 e della denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007.

Dalla ricerca effettuata è stata trovata in archivio solo la Pratica edilizia n.13/1994 - prot.2517, per costruzione muro di cinta in blocchi cavi di cemento notificata il 27/10/1994 mentre la denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007 (sanatoria di diversa disposizione interna e manutenzione straordinaria dei pavimenti) non è stata trovata.

Con rif. alla Pratica edilizia n.13/1994 si osserva che la stessa risulta conforme anche se le opere non sono state completate in quanto il muro di recinzione sul retro del fabbricato, per una lunghezza di circa 8,00 metri non è stato realizzato. Inoltre all'interno del pertinente fascicolo non sono presenti le denunce di inizio e fine dei lavori.

Con rif. alla denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007 (sanatoria di diversa disposizione interna e manutenzione straordinaria dei pavimenti) avendo verificato che quanto osservato nella perizia rif. all'Esecuzione Immobiliare n.805/2018 e verificato anche la precisione e la completezza della stessa si riporta quanto nella stessa indicato:

“Con riferimento alla «denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007», il mancato versamento degli oneri di sanatoria (peraltro richiesto con diffida prot.2003 del 4/10/2007) ne attesta l'illegittimità”.

Inoltre, sempre da perizia rif. a detta Esecuzione Immobiliare:

“...trattandosi di pratica edilizia munita di asseverazione è assumibile come stato dei luoghi autorizzato quello raffigurato sulle planimetrie unite alla «denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007», al netto delle modifiche oggetto di sanatoria essendo la pratica stessa illegittima...

...emerge che le criticità di carattere distributivo interno rilevate sono potenzialmente sanabili (come assunto dalla precitata diffida prot.2003 del 4/10/2007, in allegato) con le procedure e gli oneri indicati dal Titolo IV del D.P.R. 380/2001.

Non è possibile esprimere un giudizio in ordine alla sanabilità dell'aumento volumetrico conseguente alle maggiori altezze interne rilevate in luogo rispetto a quanto indicato in progetto; non avendo infatti riferimenti temporali sull'epoca dell'abuso non è possibile accertare la cd.”doppia conformità” come previsto dal Titolo IV del D.P.R. 380/2001.

Si sottolinea che l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria non potrà prescindere dalla previsione e successiva esecuzione di svariate opere di adeguamento al quadro normativo attuale.

Si precisa infine che tutto quanto appena menzionato potrebbe essere modificato da una diversa interpretazione dell'autorità amministrativa competente (Ufficio Tecnico Comunale), dal mutamento della normativa specifica, e da sopravvenute modifiche al P.G.T....”

Alla luce delle nuove disposizioni normative e delle normative riferite alle tolleranze si ritiene che le differenze in altezza siano sanabili.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive.

Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte e non risulta nessuna pratica edilizia successiva.

Non risulta alcun rilascio di certificati di agibilità/abitabilità.

I costi inerenti la regolarizzazione dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico/edilizio che catastale si possono indicare in euro 3.500,00 circa.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate con Variazione del 13-04-1992 dich.prot. PV0182701 in atti dal 20/03/2007 FRF. E VAR. IDENTIFICATIVO (n.195.1/1992) è pertanto necessario un adeguamento catastale.

Dal sopralluogo esperito presso l'immobile oggetto di pignoramento sono emerse alcune difformità sia di carattere distributivo interno che di facciata (traslazione di alcune aperture).

Inoltre, le altezze interne dei locali al piano terreno non corrispondono a quella indicata sulla scheda catastale.

Infine, il piccolo ripostiglio alla sommità del vano scala non è segnalato dalla scheda medesima, così come la rampa di scala che lo collega al primo piano.

Fatte salve tutte le eccezioni di carattere edilizio/urbanistico ed omessa ogni considerazione attinente le criticità non sanabili sotto tale profilo, la regolarizzazione catastale è ottenibile mediante l'aggiornamento della scheda urbana i cui costi sono ricompresi nella voce di cui al punto precedente.

E' inoltre necessario effettuare una correzione grafica alla mappa in quanto l'edificio risulta rappresentato in modo non corretto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna*

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: *Nessuna*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : *Nessuna*

Altre spese: *Nessuna*.

Cause in corso: *Nessuna ad esclusione della presente*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARI:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxx), nata a xxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx), nato a xxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del
diritto di piena proprietà, entrambi in regime di separazione legale dei beni.

Proprietari dal 10-05-2007 ad oggi in seguito al seguente Atto notarile pubblico – Compravendita:

Pubb. Uff. : Notaio LUIGI LIGORI di Vigevano

Data: 10-05-2007 Rep. n°: 186061/12855

Tras. Cons. RR.II. di Pavia

Data: 21-05-2007 N° gen./part. 26567/3929

acquistato da xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx), nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx,
proprietaria dal 09-07-1992 in seguito al seguente Atto notarile pubblico – Compravendita:

Pubb. Uff. : Notaio LUIGI LIGORI di Vigevano

Data: 09-07-1992 Rep. n°: 74321

Tras. Cons. RR.II. di Pavia

Data: 21-05-2007 N° gen./part. 6375/4693

Proprietari per titoli anteriori al ventennio:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx), nato a xxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx), nata a xxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietari per la quota
di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, che venderanno in data 09-07-1992 alla signora xxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F.
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), nata a xxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxx.

7. PRATICHE EDILIZIE

Avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di ROSASCO, si è potuto constatare che l'immobile è stato edificato
in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'ufficio Tecnico territoriale preposto, ad oggi, a seguito di richiesta effettuata in data 21-06-2025 tramite il portale dedicato
di cui è dotato il comune di Rosasco, non ha prodotto titoli autorizzativi, che legittimassero lo stato dei luoghi visionato.

La richiesta di ricerca è stata redatta indicando i nominativi e gli identificativi attribuiti all'unità oggetto di stima che nel
tempo si sono succeduti.

L'edificio di cui è parte l'unità in analisi risulterebbe esser edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e da allora nessuna
ristrutturazione è stata assentita.

In data 05-08-2025 in seguito a solleciti telefonici non avendo avuto alcuna risposta alla mia richiesta mi sono recato
personalmente presso gli uffici comunali e indicando il numero di due pratiche edilizie rinvenute in seguito alle ricerche
effettuate nel portale delle E.I., in cui risultava lo stesso immobile soggetto di Esecuzione Immobiliare n.805/2018, nella
perizia relativa sono stati indicati due titoli su cui è stata effettuata la ricerca.

Trattasi della pratica edilizia 13/1994 e della denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007.

Dalla ricerca effettuata è stata trovata in archivio solo la Pratica edilizia n.13/1994 - prot. 2517, per costruzione muro di cinta
in blocchi cavi di cemento notificata il 27/10/1994 mentre la denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007 (sanatoria di
diversa disposizione interna e manutenzione straordinaria dei pavimenti) non è stata trovata.

Con rif. alla Pratica edilizia n.13/1994 si osserva che la stessa risulta conforme anche se le opere non sono state completate
poiché il muro di recinzione sul retro del fabbricato, per una lunghezza di circa 8,00 metri non è stato realizzato. Inoltre
all'interno del pertinente fascicolo non sono presenti le denunce di inizio e fine dei lavori.

Con rif. alla denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007 (sanatoria di diversa disposizione interna e manutenzione
straordinaria dei pavimenti) avendo verificato che quanto osservato nella perizia rif. all'Esecuzione Immobiliare n.805/2018
e verificato anche la precisione e la completezza della stessa si riporta quanto nella stessa indicato:

*“Con riferimento alla «denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007», il mancato versamento degli oneri di sanatoria (peraltro
richiesto con diffida prot.2003 del 4/10/2007) ne attesta l'illegittimità”.*

Inoltre, sempre da perizia rif. a detta Esecuzione Immobiliare:

“...trattandosi di pratica edilizia munita di asseverazione è assumibile come stato dei luoghi autorizzato quello raffigurato sulle planimetrie unite alla «denuncia di inizio attività in sanatoria n.169/2007», al netto delle modifiche oggetto di sanatoria essendo la pratica stessa illegittima...

...emerge che le criticità di carattere distributivo interno rilevate sono potenzialmente sanabili (come assunto dalla precitata diffida prot.2003 del 4/10/2007, in allegato) con le procedure e gli oneri indicati dal Titolo IV del D.P.R. 380/2001.

Non è possibile esprimere un giudizio in ordine alla sanabilità dell'aumento volumetrico conseguente alle maggiori altezze interne rilevate in luogo rispetto a quanto indicato in progetto; non avendo infatti riferimenti temporali sull'epoca dell'abuso non è possibile accertare la cd. "doppia conformità" come previsto dal Titolo IV del D.P.R. 380/2001.

Si sottolinea che l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria non potrà prescindere dalla previsione e successiva esecuzione di svariate opere di adeguamento al quadro normativo attuale.

Si precisa infine che tutto quanto appena menzionato potrebbe essere modificato da una diversa interpretazione dell'autorità amministrativa competente (Ufficio Tecnico Comunale), dal mutamento della normativa specifica, e da sopravvenute modifiche al P.G.T....”

Alla luce delle nuove disposizioni normative e delle normative riferite alle tolleranze si ritiene che le differenze in altezza siano sanabili.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive.

Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte e non risulta nessuna pratica edilizia successiva.

Non risulta alcun rilascio di certificati di agibilità/abitabilità.

8. PRATICHE CATASTALI

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare che la situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate con Variazione del 13-04-1992 dich.prot. PV0182701 in atti dal 20/03/2007 FRF. E VAR. IDENTIFICATIVO (n.195.1/1992) è pertanto necessario un adeguamento catastale.

Dal sopralluogo esperito presso l'immobile oggetto di pignoramento sono emerse alcune difformità sia di carattere distributivo interno che di facciata (traslazione di alcune aperture).

Inoltre, le altezze interne dei locali al piano terreno non corrispondono a quella indicata sulla scheda catastale.

Infine, il piccolo ripostiglio alla sommità del vano scala non è segnalato dalla scheda medesima, così come la rampa di scala che lo collega al primo piano.

Fatte salve tutte le eccezioni di carattere edilizio/urbanistico ed omessa ogni considerazione attinente le criticità non sanabili sotto tale profilo, la regolarizzazione catastale è ottenibile mediante l'aggiornamento della scheda urbana.

E' inoltre necessario effettuare una correzione grafica alla mappa in quanto l'edificio risulta rappresentato in modo non corretto.

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.07.2015 (punto 3/b dell'allegato) 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.

VALUTAZIONE

Beni in ROSASCO (PV) Via Montalegna n.6
Lotto UNICO

10. DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile in Comune di ROSASCO (PV), in via MONTELEGNA n.6 – abitazione su due piani fuori terra composto da due vani e servizi al piano terra e due vani servizio e terrazzo scoperto al primo piano con antistante sedime di pertinenza in

Pagina 11 di 15

proprietà esclusiva, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rosasco (PV) al Fg. 17, part. 1196 e intestati a
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Allegato: visure catastali

Coerenze da nord in senso orario: fabbricato mapp. 814, stradina privata mapp. 831, fabbricato e relativa area libera mapp. 1323, fabbricato e relativa area libera area libera mapp. 1354, via Montelezna.

Trattasi di porzione di edificio semi indipendente costituito da unità immobiliare a vocazione abitativa dislocata su due piani fuori terra ed annesso cortile pertinenziale, il tutto in condizioni di manutenzione non ottimali; il piano terreno è composto da ingresso con bussola, cucina, camera da pranzo/tinello, soggiorno e servizio igienico nel sottoscala; il primo piano è costituito da due camere da letto, entrambe con accesso ad un ampio terrazzo parzialmente coperto e servizio igienico; l'unità immobiliare in esame è inoltre dotata di un piccolo ripostiglio alla sommità del vano scala, accessibile con una rampa di scala in prosecuzione di quella interna di collegamento fra i piani terreno e primo.

Il tutto per mq 174,00 commerciali.

Trattasi di edificio a due piani fuori terra, con strutture in muratura del tipo tradizionale, in condizioni di manutenzione mediocri in quanto il piano terreno è interessato da estesi ammaloramenti causati da risalita capillare di acqua e si rilevano ampie quanto diffuse tracce di infiltrazione di acqua piovana sia dalla copertura che dal terrazzo.

La pavimentazione del terrazzo è in pessime condizioni.

Le murature di entrambi i piani sono altresì caratterizzate da diffuse fessurazioni.

L'impianto elettrico presenta diverse manomissioni e necessita di un rifacimento, l'impianto termico è mancante di caldaia che era posizionata in cucina ed è stata rimossa così come alcuni radiatori.

Anche l'impianto idrico risulta manomesso e non funzionante in occasione il sopralluogo.

Le diffuse quanto rilevanti manomissioni sono sufficienti a rendere gli impianti non rispondenti alle vigenti normative di specie.

Caratteristiche edilizie ed impianti:

Caratteristiche Strutturali

Copertura: copertura a 2 falde con tegole in laterizio –apparentemente in medio stato di manutenzione

Fondazioni:

presumibilmente in muratura - non valutabili

muratura portante in mattoni pieni - presumibilmente integra

Strutture verticale:

calcestruzzo armato - presumibilmente integro

Travi:

Componenti Edilizie

Infissi esterni: serramenti in legno con vetro singolo in cattivo stato di conservazione

Infissi interni: porte in legno e vetro

Pareti esterne: in muratura - intonacate e tinteggiate

Pavim. interna: piastrelle in ceramica

Tramazzatura interna: forati in laterizio - Finitura: intonaco e tinteggiatura

Caratteristiche Impianti

Ascensore: assente

Citofonico: presente

Elettrico: - tensione di rete: 220 V -

Fognario: pubblica fognatura

Idrico: n.1+1 servizio igienico e blocco cucina

Montacarichi: nessuno

Termico: presente autonomo con caldaia interna mancante
Condizionamento: non presente

11. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, balconi 30%, giardini 10% etc.).

Destinazione	Superficie Lorda mq	coeff.	Superficie Commerciale mq	Condizioni
abitazione	154,50	1,00	154,50	mediocri
balcone/terrazzo	18,40	0,30	5,52	mediocri
cortile esclusivo	136,50	0,10	13,65	
TOTALE			173,67	
Superficie Commerciale complessiva arrotondata:			mq 174,00	

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti tra €/mq 326,00 e €/mq 454,00, da cui L1a = €/mq 390,00 ma si ritiene corretto applicare il valore minimo considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto ovvero €/mq 326,00.

Consultando il bollettino dell'agenzia delle entrate troviamo valori utilizzabili tra 720,00 e 770,00 euro a mq da cui una media dei valori L2a = €/mq 735,00 ma si ritiene corretto applicare il valore minimo considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto ovvero €/mq 720,00.

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.); sono stati cercati immobili in vendita direttamente presso le agenzie immobiliari, sulle riviste da loro pubblicate e anche sul web (nei siti Immobiliare.it, idealista.it, casa.it ad esempio) sono stati cercati immobili paragonabili a quelli in oggetto. Sono stati trovati unità nel Comune di Rosasco di caratteristiche simili. I valori rilevati sono compresi tra €/mq 350,00 e €/mq 450,00 con una media (dedotto il 10% di naturale trattativa) di L3a = €/mq 360,00 circa. Anche in questo caso si ritiene corretto applicare il valore minimo considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto e quindi 350,00 dedotto del 10% di naturale trattativa = €/mq 315,00 circa.

Consultando il Borsino Immobiliare redatto dalla F.I.M.A.A. si evincono dei valori utilizzabili tra 100,00 e 150,00 euro a mq da cui una media dei valori L4 F = €/mq 125,00 ma si ritiene corretto applicare il valore minimo considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto ovvero €/mq 100,00.

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$La = (326,00 + 720,00 + 315,00 + 100,00) / 4 = \text{€mq } 365,25 \text{ arrotondato a euro/mq } 365,00.$$

12.2. Fonti di informazione

Catasto di PAVIA.

Conservatoria dei RR.II di Pavia.

Ufficio tecnico di ROSASCO.

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, altre Esecuzioni immobiliari in ROSASCO.

12.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo arr.
abitazione	174,00	€ 365,00	€63.510	€ 63.500,00
TOTALE				€ 63.500,00

Valore complessivo del lotto:

€ 63.500,00

Valore della quota di 1/1:

€ 63.500,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (ca. 15%)

€ 9.525,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

€ 0

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso (ca. 5%):

€ 0

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 1.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

NESSUNO

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

NESSUNA

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale ed adeguamenti:

€ 3.500,00

12.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento

Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero):

€ 48.975,00

Allegati:

- Atto di provenienza
- Accesso atti
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Visure ipotecarie
- Documentazione fotografica
- Ricerca prezzi immobili sulla piazza di Rosasco



Cassolnovo, lì 07 agosto 2025

Il tecnico incaricato
Arch. Delfrate Gianfranco



Pagina 15 di 15

