

DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 89/2024**

Creditore procedente:



Contro



Giudice dell'esecuzione: **Codega Antonio**

Tecnico incaricato: **Ing. Elia Penza**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI LOTTI:**

**UNITA' IMMOBILIARE A P.R. E S1**

**LOMELLO (PV), VIA G.B. NICALA n° 13/C**

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Indice.....                                          | 2  |
| 1.0 RIEPILOGO DELLE CONCLUSIONI .....                | 3  |
| DATI CATASTALI.....                                  | 3  |
| QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO .....         | 3  |
| STATO OCCUPATIVO .....                               | 3  |
| SITUAZIONE LOCATIVA .....                            | 3  |
| ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....       | 3  |
| VALORE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....         | 4  |
| 2.0 RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE.....              | 7  |
| 2.1 PREMESSA.....                                    | 7  |
| 2.2 OPERAZIONI PERITALI .....                        | 7  |
| 2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA..... | 7  |
| 2.4 QUOTA DI PROPRIETA'.....                         | 8  |
| 2.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....                  | 8  |
| 2.6 PRECEDENTI PROPRIETARI .....                     | 9  |
| 2.7 COERENZE.....                                    | 10 |
| 2.8 CONDIZIONI E STATO DEI BENI .....                | 10 |
| 2.9 STATO OCCUPATIVO .....                           | 10 |
| 2.10 SITUAZIONE LOCATIVA .....                       | 10 |
| 2.11 DIVISIBILITA' .....                             | 11 |
| 2.12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....                | 11 |
| 2.13 DESTINAZIONE URBANISTICA .....                  | 12 |
| 2.14 REGOLARITA' EDILIZIA .....                      | 12 |
| 2.15 ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI .....              | 13 |
| 2.16 CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....                  | 13 |
| 2.17 DESCRIZIONE DEI BENI.....                       | 13 |
| 2.18 CONSISTENZA.....                                | 20 |
| 2.19 VALUTAZIONE .....                               | 21 |
| 2.20 ALLEGATI.....                                   | 26 |

## 1.0 RIEPILOGO DELLE CONCLUSIONI

### DATI CATASTALI

- Unità immobiliare unifamiliare a Piano Terra e Piano S1, via G.B. Nicala n° 13/c, 27034 – Lomello (PV): Foglio: 21, Mapp.: 1587, Sub.: 2.

### QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

- Il lotto oggetto di stima Foglio: 21, Mapp.: 1587, Sub.: 2 risulta intestato a: [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietà per 1/2.
- Il lotto oggetto di stima Foglio: 21, Mapp.: 1587, Sub.: 2 risulta intestato a: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietà per 1/2.

### STATO OCCUPATIVO

Il lotto risulta occupato da Proprietaria.

### SITUAZIONE LOCATIVA

Non risultano presenti contratti di locazione registrati su immobile in oggetto.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Lotto oggetto di stima Foglio: 21, Mapp.: 1587, Sub.: 2, Unità Immobiliare residenziale a P.T. e S1:

1. TRASCRIZIONE del 01/03/2018 , Registro Particolare: 1240, Registro Generale: 1779, Pubblico ufficiale: CATALANO GIANLUCA, Repertorio: 74006/21795 del 26/02/2018, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

A favore: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] 8, CF: [REDACTED] per il diritto di Proprietà per quota 1/2 , in regime di Comunione Legale con [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] per il diritto di Proprietà per quota 1/2 , in regime di Comunione Legale con [REDACTED]

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]  
proprietà per 1/1.

2. TRASCRIZIONE del 15/05/2023, Registro Particolare: 3389, Registro Generale: 4764,  
Pubblico ufficiale: CATALANO GIANLUCA, Repertorio: 80079/26884 del 10/05/2023, ATTO  
TRA VIVI, COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.

A favore: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] per il diritto  
di Proprietà per quota 1/2 , in regime di Separazione dei beni; [REDACTED] nata in [REDACTED]  
[REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] per il diritto di Proprietà per quota 1/2 , in regime  
di Separazione dei beni.

Contro: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] per il diritto  
di Proprietà per quota 1/2; [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] CF:  
[REDACTED] per il diritto di Proprietà per quota 1/2 , in regime di Separazione dei beni.

3. TRASCRIZIONE del 11/03/2024, Registro Particolare: 1750, Registro Generale: 2235,  
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio: 1072/2024 del 15/02/2024, ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] per il  
diritto di Proprietà per quota 1/2.

Contro: [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] per il diritto  
di Proprietà per quota 1/2.

#### **VALORE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato  
I valori dei beni corrispondono quindi a:

# DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

1) Unità immobiliare, autorimessa:

103.965,00 € (Centotremilanovecentosessantacinque/00)

Valore totale dei beni:

Valore dei beni LIBERI =

**103.965,00 € (Centotremilanovecentosessantacinque/00)**

## Adeguamento della stima

Riduzione del valore del 15% (valutato sull'importo totale dell'unità immobiliare), per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

- IMMOBILE LIBERO

€ -15.594,75

Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi:

€ 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€ 0,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:

€ 0,00

Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia: predisposizione di pratica edilizia in sanatoria per adeguamento opere interne eseguite senza autorizzazione, sanzione amministrativa, aggiornamento catastale con eliminazione locale estraneo, oneri professionali:

€ -4.500,00

IMMOBILE LIBERO

Valore del lotto meno decurtazioni:

€ 83.870,25

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)

Pagina 5 di 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

Arrotondamento

€ 83.870,00

Immobile LIBERO

**PREZZO BASE D'ASTA: € 83.870,00 (Ottantatremilaottocentosettanta/00 euro)**

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)

Pagina 6 di 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## **2.0 RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

### **2.1 PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Elia Penza, libero professionista in Milano con studio in via Keplero n° 5 in Milano (MI), regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano al n° 20871-A, Albo dei Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, veniva incaricato in data 12/04/2024 (Pec del 12/04/2024) dal Giudice per l'esecuzione immobiliare CODEGA ANTONIO per redigere la stima dei beni immobili, Unità immobiliare a Piano rialzato e Piano S1, siti in via G.B. Nicala n° 13/c, Lomello (PV). Il Sottoscritto tecnico in data 16/04/2024 dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento, trasmesso in via telematica.

### **2.2 OPERAZIONI PERITALI**

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo del Tribunale di Pavia, visionato telematicamente;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Lomello (PV) – Ufficio Tecnico;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Il sottoscritto comunica l'inizio delle operazioni peritali dell'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 16/04/2024.

### **2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

Unità immobiliare residenziale a Piano terra ed annesso piano S1 siti in Lomello (PV), via G.B. Nicala n° 13/c, più precisamente identificati da:

1. Unità immobiliare (unità immobiliare residenziale) a piano terra e piano S1, composta da: locali cucina, bagno. Vano scala, disimpegno, due camere e soggiorno con annessa cantina a

**DOTT. ING. ELIA PENZA**

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)

piano S1 (Foglio: 21, Mapp.: 1587, Sub.: 2); categoria catastale A/3, classe 3, consistenza: 5,5 vani, Sup. catastale: 116,0mq (totale escluse aree scoperte 113,0mq), rendita: 213,04 €;

## **2.4 QUOTA DI PROPRIETA'**

- Il lotto oggetto di stima Foglio: 21, Mapp.: 1587, Sub.: 2 risulta intestato a: [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietà per 1/2, in regime di comunione di beni con [REDACTED]

## **2.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

- Unità immobiliare residenziale a P.T. e piano S1: Foglio: 21, Mapp.: 1587, Sub.: 2 risulta intestato a: [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietà per 1/2, in regime di comunione di beni con [REDACTED]

In relazione alle modifiche catastali si segnalano:

- Costituzione del 29/04/1976 in atti dal 30/06/1987 (n° 43/1976), precedente mappale: 844;
- Variazione del 24/06/2015 Pratica n. PV0094750 in atti dal 24/06/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 57270.1/2015); Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 21 pla 844 sub 2 per allineamento mappe;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2002 Pratica n. 299562 in atti dal 19/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63053.1/2002);

**DOTT. ING. ELIA PENZA**

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)

Pagina 8 di 26

## 2.6 PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riportano nel seguito i passaggi di Proprietà dell'immobile oggetto di stima:

- Unità immobiliare residenziale a Piano rialzato e piano S1 via G.B. Nicala n° 13/c, 27034 Lomello (PV): Foglio: 21, Mapp.: 1587, Sub.: 2.

### Attuali Proprietari

- Foglio: 21, Mapp.: 1587, Sub.: 2 risulta intestato a: [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietà per ½ in regime di Comunione dei beni con [REDACTED] Atto compravendita del 26/06/2018, Notaio Gianluca Catalano di Mede (PV), Registro Particolare: 1240, Registro Generale: 1779, Repertorio: 74006/21795.
- Foglio: 21, Mapp.: 1587, Sub.: 2 risulta intestato a: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietà per ½ in regime di Comunione dei beni con [REDACTED] Atto compravendita del 26/06/2018, Notaio Gianluca Catalano di Mede (PV), Registro Particolare: 1240, Registro Generale: 1779, Repertorio: 74006/21795

### Precedenti Proprietari

Nel ventennio i beni da cui sono derivati quelli in oggetto di perizia erano di proprietà

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1, con acquisizione in riferimento a Atto del 15/01/2013, Pubblico ufficiale Gherardo Flaviano Stimolo, Sede Mede (PV), Repertorio n. 2092/1508 – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (diritto di Nuda Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni), registrato a Mortara (PV) il 13/02/2013 al n° 334 serie 1T, trascritto presso Agenzia Territorio di Pavia in data 13/02/2013 n° 1293/851 e successiva consolidazione di usufrutto in morte del Sif. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (ricongiungimento di usufrutto).

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietà per 1/1, Atto del 31/05/1976 Pubblico ufficiale MARIO POLANI Sede Mede (PV) Repertorio n° 49553, registrazione n° 2668 del 21/06/1976 – CONTRATTO ASSEGNAZIONE ALLOGGI IN COOP.

## 2.7 COERENZE

Unità immobiliare residenziale a piano terreno costituito da cucina, bagno, vano scala, disimpegno, n° 2 camere, soggiorno con annessa cantina a piano S1, in via G.B. Nicala n° 13/c, 27034 Lomello (PV): Foglio: 21, Mapp.: 1587, Sub.: 2, coerenze in senso orario da Nord: cortile comune su tre lati (SO, NO e NE), Altra Proprietà (SE), vano scala comune; confini della cantina: cortile comune su tre lati (SO, NO, NE), Altra proprietà (SE).

## 2.8 CONDIZIONI E STATO DEI BENI

Stato di manutenzione dell'immobile residenziale risulta buono, mentre si evidenzia evidente carenza manutentiva degli ambienti interni a piano S1 (visibili rappezzi per interventi in essere su impianti, locali fenomeni di risalita capillare, buono stato conservativo delle parti esterne.

## 2.9 STATO OCCUPATIVO

Occupato: alla data del sopralluogo del 01/07/2024 l'immobile risulta occupato dai Proprietari Attuali [REDACTED]

## 2.10 SITUAZIONE LOCATIVA

Libero: non si riscontra presenza di contratti di locazione in essere per immobile in oggetto.

## 2.11 DIVISIBILITA'

Il bene in oggetto è una unità immobiliare a PR e relativo piano S1 in cui sono collocate le zone autorimessa/deposito: il subalterno 2 risulta parte integrante di un edificio condominiale pluripiano, con unico ingresso dedicato da corte interna; l'unità sia per il collocamento su due piani (con scala di collocamento interna) che per la presenza di un numero limitato di finestre, non consente la formazione di due bagni adiacenti (anche di superficie minima) con suddivisione dell'attuale finestra presente nel rispetto dei requisiti aeroilluminanti previsti, rendendo fatto non percorribile la suddivisione dell'unità immobiliare; il bene risulta non facilmente divisibile;

## 2.12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- |                                                                             |         |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------|
| A. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:                 | nessuna |
| B. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: | nessuna |
| C. Atti di asservimento urbanistico:                                        | nessuno |
| D. Altre limitazioni d'uso:                                                 | nessuna |

### Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Lotto oggetto di stima Foglio: 21, Mapp.: 1587, Sub.: 2, Unità Immobiliare residenziale a Piano rialzato e piano S1:

- TRASCRIZIONE del 11/03/2024, Registro Particolare: 1750, Registro Generale: 2235, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio: 1072/2024 del 15/02/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], CF: [REDACTED] per il diritto di Proprietà per quota 1/2.

Contro: [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], CF: [REDACTED] per il diritto di Proprietà per quota 1/2.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)

### 2.13 DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lomello e quanto riportato sul sito PGTWeb (Archivio Documentale dei Piani di Governo del Territorio), il sottoscritto ha potuto verificare che il mappale sito nel territorio del Comune di Lomello risulta identificato come segue:

Secondo il Piano del Governo del Territorio del Comune di Lomello approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 13/02/2014, delibera n° 03/2014 e s.m.i.:

- Zone per insediamenti a prevalenza residenziale, B1: Zone residenziali esistenti e di completamento dense, Art. 35 NTA.
- Non presenti vincoli inerenti a Bellezze di insieme (D.Lgs 42/2004, Art. 136, Comma 1, Lett. A e B).

### 2.14 REGOLARITA' EDILIZIA

Da Compravendita, trascrizione del 01/03/2018, Registro Particolare: 1240, Registro Generale: 1779, Pubblico ufficiale: CATALANO GIANLUCA, Repertorio: 74006/21795 del 26/02/2018 e dalla visura degli Atti edilizi reperiti in data 06/08/2024, si rileva presenza di Licenza Edilizia prot. n° 2/74 del 22/01/1974 per edificazione di unità immobiliari residenziali, con annessa Abitabilità rilasciata in data 22/04/1976, prot. n° 2/74; non sono presenti ulteriori pratiche legate all'unità immobiliare.

- Regolarità Edilizia: in sede di sopralluogo si sono state riscontrate difformità edilizie rispetto all'ultimo stato concessionato (P.E. n° 2/74 del 22/01/1974):
- piano S1: presenza di divisorio interno che divide l'ambiente originariamente unico della cantina/box, in due ambienti distinti tramite porta: sono quindi presenti un ambiente ad uso deposito diviso da autorimessa/box;
- piano Rialzato: risulta non presente parete interna che suddivide corridoio di accesso da zona notte, prima della scala interna che consente collegamento a piano S1; modificata sagoma della parete che divide il locale bagno da disimpegno con allineamento.

Alla luce di quanto esposto emerge che l'unità in oggetto non risulta regolare dal punto di vista edilizio, in quanto presenta modifiche locali di partizioni interne non dichiarate.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)

- Regolarità catastale: gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del Territorio, registrati in data 29/04/1976, corrispondono all'ultimo stato concessionato depositato presso uffici Comunali: l'unità immobiliare risulta quindi non regolare anche dal punto di vista catastale.

Si osserva inoltre nella scheda catastale la presenza di un locale definito "centrale termica" collocata al piano S1 di altro edificio del complesso, che non risulta esistente in base agli Atti Edilizi e che non costituisce locale a disposizione dell'unità in oggetto; risulta quindi necessaria anche una revisione con eliminazione di tale locale e inserimento del locale ex C.T. ove realmente collocato.

### 2.15 ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di edificio condominiale, in relazione a oneri e gravami, si riporta quanto fornito da Amministrazione Geom. Piermario Galli, in data 20/08/2024:

- Arretrati gestione anno 2022/2023: 0,00 €;
- Arretrati gestione anno 2023/2024: 0,00 €
- Totale arretrati gestione ultimi due anni: 0,00 €

L'unità al P.R. e relativo piano S1 con autorimessa ha complessivamente **83,33 millesimi** di proprietà.

Non è stato fornito il Regolamento di Condominio.

### 2.16 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Subalterno 2 (classe A/3) è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale, da allegato a Compravendita risulta presente Attestato di Prestazione Energetica n° 1808300004412, che scaduto in data 20/12/2022, con indicazione di classe energetica: G (308,21 kWh/mq); attualmente quindi l'unità immobiliare è sprovvista dei Attestato di Prestazione Energetica in validità.

### 2.17 DESCRIZIONE DEI BENI

#### Caratteristiche della Zona

Lomello un comune italiano di circa 2 000 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia, si trova nella Lomellina centrale, alla destra dell'Agogna.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)

L'antica Laumellum fu un importante centro romano, forse preceduto da un insediamento preromano; in epoca romana Laumellum fu noto soprattutto perché vi transitava la strada che da Piacenza, per Pavia, portava a Torino e ai passi alpini nelle Alpi Cozie. In epoca longobarda il luogo diviene ancora più importante, trovandosi sulla strada che da Pavia, ora capitale del Regno, porta verso la Francia.

Nel 1450 Francesco Sforza concede Lomello e Dorno in feudo ad Antonio Crivelli di Milano. Ai marchesi Crivelli il feudo resterà fino all'abolizione del feudalesimo (1797). Nel 1707 Lomello, con tutta la Lomellina, viene annesso ai domini dei Savoia. Nel corso del XVIII secolo al comune di Lomello è annesso il territorio di Cascina Grua, che costituiva in precedenza un comune autonomo nel feudo di Lomello.

Il centro conserva resti delle antiche mura ed insigni monumenti medievali, quali il complesso religioso formato dalla Basilica di Santa Maria Maggiore, notevole costruzione del primo periodo romanico lombardo (XI secolo) e dal Battistero di San Giovanni ad Fontes (VIII secolo). Pregevoli anche la chiesa romanica di San Michele (XII secolo), ed il castello (XV secolo), che conserva affreschi cinquecenteschi di pregevole fattura.

## Caratteristiche delle zone limitrofe e servizi pubblici

I Comuni confinanti di prima corona sono Galliavola, Villa Biscossi, Ottobiano, Semiana, Ferrera Erbognone, Mede, Valeggio, San Giorgio Lomellina, Velezzo Lomellina; Lomello dista circa 38 Km da Pavia, 60 Km da Milano, 50 Km da Novara.

La stazione di Lomello, posta lungo la linea ferroviaria Pavia-Alessandria è servita da treni regionali in servizio tra le stazioni di Pavia ed Alessandria; Il casello autostradale di Tortona, sulla A7 Milano - Genova dista 26 Km, il casello di Alessandria Ovest, sulla A4 Milano, dista 40 Km.

## Descrizione analitica dei beni

L'unità immobiliare a Piano rialzato fa parte di un edificio residenziale condominiale realizzato su 3 piani (piano S1 e n° 2 piani fuori terra), con collocamento di autorimessa di pertinenza a piano terra.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)

L'immobile condominiale è costituito da un corpo di fabbrica con pianta rettangolare con accesso mediante scala dedicata esterna che si affaccia su corte centrale comune.

Il condominio consta di n° 3 fabbricati posti a ferro di cavallo, l'edificio del civico C nel suo complesso risulta in stato di manutenzione discreto, presenta finiture esterne omogenee con presenza di blocchi di cemento a vista di color mattone/cotto, alternati a zone di colore giallo (vani scala), presente fascia marcapiano bianca e zoccolatura a piano terra di colore grigio chiaro; la copertura dell'edificio residenziale è di tipo a falde con struttura presumibilmente laterocementizia e sovrastante manto in tegole di tipo marsigliese, lattonerie per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera preverniciata. L'edificio residenziale ove collocata unità immobiliare è direttamente affacciato su strada (prospetto SE) e posto lateralmente su lotto di pertinenza con accessi su via G.B. Nicala: presenti n° 2 accessi carrai e n° 1 accesso pedonale centrale; tramite passi carrai posti agli estremi del lotto si raggiungono le zone di parcheggio interne, mentre da accesso pedonale centrale, si accede alla corte interne e quindi a tutte le unità dei tre edifici.

L'accesso dell'unità avviene quindi dal prospetto N-E con scala esterna dedicata, direttamente dalla corte intera pedonale.

L'autorimessa è collocata con accesso su prospetto S-O, opposto all'ingresso pedonale.

## 1) Unità immobiliare a Piano rialzato e piano S1. Foglio: 21, Mapp.: 1587, Sub.: 2.

All'unità residenziale si accede da scala esterna che consente accesso al ballatoio al piano rialzato dell'unità (scala e accesso dedicati) dove è presente porta blindata tradizionale e sopraluce vetrato; non risulta presente impianto ascensore/montascale.

Accedendo all'unità si perviene al disimpegno/ingresso che costituisce un largo corridoio di collegamento a tutti i locali presenti; percorrendo il corridoio si trova partendo da sinistra, e procedendo in senso orario: prima porta che collega al locale soggiorno, proseguendo si trova una seconda porta a sinistra che consente accesso alla camera matrimoniale (adiacente a soggiorno), quindi porta centrale su fondo corridoio che accede al locale bagno; percorrendo il corridoio a ritroso si trova quindi sul lato destro del corridoio rispettivamente: la porta di accesso al locale cameretta (adiacente a bagno), porta di accesso alla scala per scendere al piano S1 e la porta del locale cucina.

Si rileva la presenza di piccole modifiche di partizioni interne avvenute (eliminazione di parete che divideva originariamente il disimpegno in due zone, e modifica della parte di accesso al bagno), che

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)

tuttavia non modificano in modo significativo gli ambienti originari.

Da ingresso si accede a corridoio che risulta caratterizzato da pavimentazione ceramica e relativa zoccolatura ceramica, color tortora, pareti intonacate con colorazione variegata tendente al tortora, porta di ingresso blindata; presenti quadro elettrico generale, citofono tradizionale, split.

Dal corridoio da sinistra si accede a locale soggiorno, che affaccia su corte interna mediante finestra in legno con vetro singolo e avvolgibile in pvc; la pavimentazione e lo zoccolino risultano ceramici di colore tortora (medesima pavimentazione del disimpegno), mentre le pareti intonacate hanno finitura variegata (effetto spatolato) con colorazione tendente al tortora/grigio chiaro; presente porta di accesso in legno di colore bianco.

Proseguendo a sinistra si trova la porta della camera matrimoniale, in legno di colore bianco: il locale affaccia su retro dell'edificio nella zona acceso box (corsello) mediante finestra in legno con vetro singolo e avvolgibile in pvc; la pavimentazione e lo zoccolino risultano ceramici di colore tortora (medesima pavimentazione del disimpegno), mentre le pareti intonacate hanno finitura variegata (effetto spatolato) con colorazione tendente al grigio chiaro.

A lato della camera matrimoniale, in fondo al corridoio è presente il locale bagno, caratterizzato da porta in legno di colore bianco, finestra con affaccio su zona corsello, con serramento in legno con vetro singolo e avvolgibile in pvc.

Il bagno è caratterizzato da pavimento ceramico di colore variegato verde, rivestimento ad altezza pari a 200 cm di colore variegato verde con seguenti arredi: wc, bidet, lavabo sospeso, piatto doccia con box doccia, presente anche lavatrice.

Su lato destro del corridoio si trova quindi porta di accesso alla cameretta, in legno di colore bianco: il locale affaccia sempre su corsello esterno mediante portafinestra con piccolo balcone, caratterizzato da piastrelle in clincker e parapetto in acciaio; la portafinestra è in pvc con vetrocamera, la pavimentazione e lo zoccolino risultano ceramici di colore tortora (medesima pavimentazione del disimpegno), mentre le pareti intonacate hanno finitura variegata (effetto spatolato) con colorazione tendente al grigio.

Presente quindi porta di accesso a scala per discesa la piano box/cantina.

In ultimo è presente porta del locale cucina con affaccio su corte interna su piccolo balcone collegato a scala esterna; la pavimentazione del balcone è in clincker ed il parapetto è metallico; la porta interna è in legno di colore bianco, la pavimentazione e lo zoccolino risultano ceramici di colore tortora (medesima pavimentazione del disimpegno), mentre le pareti intonacate hanno finitura

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)

variegata (effetto spatolato) con colorazione tendente al grigio nella parte inferiore, mentre superiormente il colore è bianco.

Presente serramento in legno con vetro singolo, rivestimento cucina in ceramico colore beige altezza pari a 220cm, cucina lineare di colore bordeaux e piano bianco, presente caldaia a gas per riscaldamento e produzione di acs marca S. Andrea, modello Graziella.

Tramite scala interna, che presenta alzate e pedate in pietra, finitura dei muri ad intonaco di colore grigio nella parte inferiore e bianco nella parte superiore, si giunge al piano seminterrato.

Il locale seminterrato, originariamente unico per tutto il piano, contempla accesso mediante serranda per autoveicoli da parte corsello; attualmente risulta realizzata una partizione interna con porta che divide gli ambienti in due zone di cui una sottostante a soggiorno e cucina (zona 1), ed una sulla porzione rimanente (zona 2).

La zona 1 risulta avere pavimentazione in gres di colore grigio, senza zoccolatura, pareti al rustico ove presenti evidenti tracce di opere impiantistiche, plafone intonacato di colore bianco, cartongesso con faretti perimetrale, finestre in legno con vetro singolo, porta in legno di colore bianco.

La zona 2 presenta pavimentazione in gres di colore beige, senza zoccolatura, pareti intonacate di colore bianco, plafone intonacato con evidenze di rappezzi, serranda per auto colore bianco.

L'unità immobiliare ha riscaldamento autonomo mediante sistema a radiatori in alluminio, presenti in ogni locale sotto le rispettive finestre o a lato. L'impianto elettrico è caratterizzato da frutti e placche di colore bianco: è presente impianto antenna TV.

# DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

## Specifiche degli interni Unità immobiliare (Sopralluogo del 01/07/2024)

| Piano | Destinazione                | Sup. Calpestabile (mq) | Esposizione | Condizioni |
|-------|-----------------------------|------------------------|-------------|------------|
| P.R.  | Ingresso/disimpegno         | 9,41                   | /           | Buone      |
| P.R.  | Soggiorno                   | 21,76                  | NE          | Buone      |
| P.R.  | Camera Matrimoniale         | 17,85                  | SO          | Buone      |
| P.R.  | Bagno                       | 5,13                   | SO          | Buone      |
| P.R.  | Cameretta                   | 12,27                  | SO          | Buone      |
| P.R.  | Cucina                      | 12,12                  | NE          | Buone      |
| S1    | Deposito zona 1             | 17,89                  | NE          | Mediocri   |
| S1    | Autorimessa/deposito zona 2 | 24,00                  | SO          | Mediocri   |

Altezza locali Piano Rialzato: H= 3,00m.

Altezza locali piano S1: H= 2,10m.

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, e delle superfici relative ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

## Caratteristiche edilizie ed impianti (unità residenziale)

### Tipologia

Unità immobiliare a Piano rialzato e piano S1 facente parte di edificio residenziale condominiale.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)

# DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

## Caratteristiche del fabbricato

Fondazioni: struttura in cls armato:

Non visionabile

Solai: solaio tra Piano S1 e P.R. in laterizio armato, completamento in opera con getto integrativo di cls:

integro

Strutture verticali: muratura portante perimetrale e di spina in laterizio:

integre

Copertura: a falde inclinate con struttura in laterocemento, manto di copertura in tegole di argilla; gronde e pluviali esterni in lamiera preverniciata:

integra

Pareti esterne: rivestimento intonaco per esterni e tinteggiature colore giallo:

integre

Aree esterne:

discrete condizioni

Recinzioni:

discrete condizioni

Scala: scala interna realizzata con una struttura in calcestruzzo:

discrete condizioni

## Interni

### Unità immobiliare a Piano Rialzato e S1

Portoncino d'ingresso: portoncino in legno blindato:

buone condizioni

Porte interne: porte interne a battente per tutti i locali, colore noce:

buone condizioni

Serramenti esterni: serramenti esterni in legno colore bianco con vetro singolo, dotati di avvolgibili in pvc:

mediocri condizioni

Pavimenti - rivestimenti: Tutti i locali soggiorno, disimpegno, camere e cucina hanno pavimentazione ceramica di colore tortora, con relativo zoccolino; Bagno: pavimentazione in piastrelle di ceramica formato 30x30 colore verde variegato, rivestimento parietale H= 200 colore verde variegato, dotazione di lavabo, vaso, bidet e doccia con box;

buone condizioni

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spessore 8 cm:

buone condizioni

Finiture interne: Soggiorno/cucina: pareti intonacate e tinteggiate in colori vari tra grigio chiaro e bianco, plafoni colore bianco;

Bagno: pareti oltre rivestimento intonacate e tinteggiate in colore bianco, plafone bianco;

Camere: pareti intonacate e tinteggiate in colore grigio chiaro; plafone colore bianco,

buone condizioni

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)

Pagina 19 di 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche impianti

- Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presenti;  
Q.E. in locale ingresso/disimpegno – funzionante – dichiarazioni di conformità non reperibili;
- Idrico: allacciamento alla rete idrica comunale; impianto sottotraccia ed in parte a vista su pareti;  
rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti – funzionante;
- Gas: non reperita certificazione linea gas.
- Termico: impianto termico a gas autonomo per la produzione di riscaldamento e di ACS, caldaia interna Marca Sant'Andrea, Mod. Graziella, collocato a parete nel locale cucina.
- Climatizzazione: presente impianto di condizionamento mono-split, con macchina esterna su balcone e split in locale ingresso/disimpegno.
- Telefonico: presente – funzionante.
- Satellitare: impianto non presente.

Accessori

Nessuno.

**2.18 CONSISTENZA**

Il Sottoscritto a seguito di esecuzione di visura catastale, in data 01/07/2024 eseguirà una verifica sommaria accertando personalmente la congruenza delle misure principali dell'immobile a seguito di un sopralluogo.

Da ciò è emerso quanto segue:

- Altezza locali Piano Rialzato: Ingresso/disimpegno, soggiorno, camera matrimoniale, bagno, cameretta, cucina: H= 3,00m; altezza locali piano S1: deposito/autorimessa: H= 2,10m.

**DOTT. ING. ELIA PENZA**

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)

Le superfici:

- Superficie lorda unità a P.R.: 91,70 mq
- Superficie balconi P.R.: 8,30 mq
- Superficie piano S1: 51,50 mq

Nella seguente tabella si applicano i coefficienti riduttivi per ottenimento della superficie convenzionale di calcolo.

| Descrizione             | Sup. Lorda (mq) | Percentuale | Sup. convenzionale (mq) |
|-------------------------|-----------------|-------------|-------------------------|
| Unità Immobiliare P.R.  | 91,70           | 100,0%      | 91,70                   |
| Balconi P.R.            | 8,30            | 25,0%       | 2,05                    |
| Deposito/Autorimessa S1 | 51,50           | 50,0%       | 25,75                   |
| <b>TOTALE</b>           | <b>155,55</b>   |             | <b>119,50</b>           |

## 2.19 VALUTAZIONE

### Fonti d'informazione

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II di: Pavia.
- Ufficio Tecnico di: Lomello.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Consultazione su internet dei siti [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it); [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### Criterio di valutazione

Il sottoscritto si è basato su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per immobili di civile abitazione con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)

- a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023;
- b. Consultazione su internet del sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- c. Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq):

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: LOMELLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | NORMALE            | 870                   | 1100 | L                | 2                              | 2,5 | L                |
| Box               | NORMALE            | 475                   | 560  | L                | 1,4                            | 2,1 | L                |
| Ville e Villini   | NORMALE            | 870                   | 1100 | L                |                                |     |                  |

Quindi come base di calcolo, considerando lo stato di conservazione dell'immobile, si assume come valore di calcolo il valore inferiore del range dei costi di acquisto indicati, per Abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo, pari a:

**870,00 €/mq (Ottocentosettanta/00 euro)**

Per ottenere il valore dell'unità immobiliare e del terreno di pertinenza si moltiplica il valore unitario per le superfici precedentemente calcolate:

1) Unità immobiliare P.R., unità S1: 119,50 mq

I valori dei beni corrispondono quindi a:

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)

1) Unità immobiliare, autorimessa:

103.965,00 € (Centotremilanovecentosessantacinque/00)

Valore totale dei beni:

Valore dei beni LIBERI =

**103.965,00 € (Centotremilanovecentosessantacinque/00)**

Adeguamento della stima per presenza di fondo patrimoniale

Da indagine mediante ispezione ipotecaria emerge la presenza di un fondo patrimoniale sul lotto in oggetto, con trascrizione del 15/05/2023, R.P.: 3389, R.G.: 4764, Notaio Catalano Gianluca, Rep. 80079/26884 del 10/05/2023.

Questo vincolo influenza la possibilità di alienare i beni che costituiscono il fondo (quindi di trasferire ad altri la proprietà): l'art. 169 del Codice Civile, richiamato nel testo del documento del fondo, precisa che per poter disporre di questi beni (alienazione, ipoteca, pegno o apposizione di vincolo):

- occorre il consenso di entrambi i coniugi previa autorizzazione del Tribunale Civile, avendo i comparenti due figli minori.

Con la costituzione di un fondo patrimoniale i membri della famiglia offrono ai loro creditori una forma di garanzia ridotta (art. 2740 c.c.) pertanto è possibile esperire l'azione revocatoria ex art. 2901 c.c. nell'ipotesi in cui esista un credito e ricorrano le condizioni di cui al detto articolo (per esempio i coniugi abbiano costituito il fondo per sottrarre beni ai creditori dell'uno o dell'altro).

La costituzione del fondo patrimoniale rientra, tra l'altro, nell'ambito applicativo dell'art. 2929 bis c.c., che si riferisce ai vincoli di indisponibilità aventi ad oggetto beni immobili o mobili iscritti in pubblici registri.

Il pignoramento immobiliare su beni oggetto di fondo patrimoniale può essere validamente compiuto sempre che il credito, per il quale si procede, sia direttamente o indirettamente riportabile ai bisogni della famiglia; ove mai il credito sia totalmente estraneo da tale sfera "familiare" (da non poter

**DOTT. ING. ELIA PENZA**

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)

superare il muro perimetrale del fondo patrimoniale), il creditore danneggiato dal vincolo apposto con la costituzione del fondo, potrà sempre esperire l'azione revocatoria ex art. 2901 c.c. o, a maggior ragione, procedere con il pignoramento speciale previsto dall'art. 2929 bis c.c.

Come è noto tale misura, senza la necessità di procedere prima all'azione revocatoria quando l'atto pregiudizievole sia stato posto in essere a titolo gratuito, consente di procedere direttamente alla notifica dell'atto di pignoramento immobiliare entro un anno dalla data della trascrizione della costituzione del fondo patrimoniale ex art. 2647 c.c.

La presente stima sarà quindi eseguita non considerando il vincolo del fondo patrimoniale.

## Ulteriore adeguamento della stima

Riduzione del valore del 15% (valutato sull'importo totale dell'unità immobiliare), per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

### - IMMOBILE LIBERO

|                                                                            |              |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi:                   | € -15.594,75 |
| Decurtazione per lo stato di possesso:                                     | € 0,00       |
| Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:                       | € 0,00       |
| Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:                             | € 0,00       |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:           | € 0,00       |
| Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: | € 0,00       |
| Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:        | € 0,00       |

Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia: predisposizione di pratica edilizia in sanatoria per adeguamento opere interne eseguite senza autorizzazione, sanzione amministrativa, aggiornamento catastale con eliminazione locale estraneo, oneri professionali: € -4.500,00

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)

# DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

## IMMOBILE LIBERO

Valore del lotto meno decurtazioni:

€ 83.870,25

Arrotondamento

€ 83.870,00

## Immobile LIBERO

**PREZZO BASE D'ASTA: € 83.870,00 (Ottantatremilaottocentosettanta/00 euro)**

Con quanto esposto il sottoscritto Ing. Elia Penza ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**2.20 ALLEGATI**

- All. 01 – Atto compravendita anno 2018, foglio: 21, mapp.: 1587, sub.: 2;
- All. 02 – Atto costituzione fondo patrimoniale anno 2023, foglio: 21, mapp.: 1587, sub.: 2;
- All. 03 – Ispezioni ipotecarie, foglio: 21, mapp.: 1587, sub.: 2 elenco note – Aprile 2024;
- All. 04 – Visura storica catastale Unità Immobiliare PR/S1, foglio: 21, mapp.: 1587, sub.: 2;
- All. 05 – Planimetria catastale Unità Immobiliare PR/S1, foglio: 21, mapp.: 1587, sub.: 2;
- All. 06 – Documentazione di accesso Atti di fabbrica: comunicazioni Ufficio Edilizia Privata;
- All. 07 – Inquadramento del PGT unità immobiliare;
- All. 08 – Verbale di sopralluogo dell'unità immobiliare del 01/07/2024;
- All. 09 – Documentazione Amministrazione condominiale;
- All. 10 – Report fotografico dell'unità immobiliare del 01/07/2024;
- All. 11 – Quotazione immobili Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023;
- All. 12 – Quotazione affitti Borsino Immobiliare Lomello 2024;

I dati di cui sopra sono le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto consulente tecnico.

Milano li, 21 Agosto 2024

Il Tecnico incaricato:

Dott. Ing. Elia PENZA



**DOTT. ING. ELIA PENZA**

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

e-mail: [eliapenza@gmail.com](mailto:eliapenza@gmail.com), pec: [elia.penza@ingpec.eu](mailto:elia.penza@ingpec.eu)