

Tribunale di Pavia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SISTEMIA SPA**
(avv. Giorgio Germani, avv. Alberto Oronzo)



N° Gen. Rep. **44/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/10/2022 ore 9:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Claris Appiani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Beatrice Vezzosi
Codice fiscale: VZZBRC80E69F205R
Studio in: Via Aselli 24 - 20133 Milano
Email: beatrice.vezzosi@gmail.com
Pec: vezzosi.16622@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Vigevano 63 – Sannazzaro de' Buorgondi - (PV) - 27039

Lotto: 001

Corpo: A

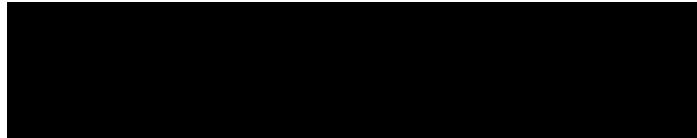
Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 8, particella 1133, subalterno 15



Categoria: Autorimesse e stalle [C6]

Dati Catastali: foglio 8, particella 1134, subalterno 14



2. Stato di possesso

Bene: Via Vigevano 63 – Sannazzaro de' Buorgondi - (PV) - 27039

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: proprietà

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vigevano 63 – Sannazzaro de' Buorgondi - (PV) - 27039

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vigevano 63 – Sannazzaro de' Buorgondi - (PV) - 27039

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Creditori intervenuti: nessuno

5. Comproprietari

Beni: Via Vigevano 63 – Sannazzaro de' Buorgondi - (PV) – 27039

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: entrambi eseguiti



6. Misure Penali**Beni:** Via Vigevano 63 – Sannazzaro de' Buorgondi - (PV) - 27039**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** Non specificato**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Vigevano 63 – Sannazzaro de' Buorgondi - (PV) - 27039**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI.**8. Prezzo****Bene:** Via Vigevano 63 – Sannazzaro de' Buorgondi - (PV) - 27039**Lotto:** 001

Valore unitario	=	€	520,00
Superficie convenzionale	=	mq	97
Prezzo complessivo da LIBERO senza decurtazioni	=	€	50.440,00
Prezzo complessivo da LIBERO con decurtazioni	=	€	42.900,00
Prezzo complessivo da OCCUPATO con decurtazioni	=	€	32.100,00

IMMOBILE LIBERO**PREZZO BASE D'ASTA**

€ 42.900,00
 (ottantamilacinquecento/00 euro)



Beni in **Sannazzaro de' Buorgondi (Pavia)**
Via Vigevano 63

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

- **Abitazioni di tipo economico [A3] sito in Sannazzaro de' Buorgondi (PV) CAP: 27039, Via Vigevano 63**
- **Autorimessa [C6] sito in Sannazzaro de' Burgondi (PV) CAP: 27039, Via Vigevano 63**

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

ata in regime di separazione legale dei beni con

[REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore: con atto in data 10/11/2006 n. 7
Notaio dr. LEONARDO GIULIANO del distretto notarile di Milano gli s
[REDACTED] elt
della separazione dei beni.

[REDACTED] età

di separazione legale dei beni con

- Data Matrimonio: 05/06/2002
- Ulteriori informazioni sul debitore: Irreperibile al censimento dal 03/02/2014.

Eventuali comproprietari:
nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Appartamento, foglio 8, particella 1133, subalterno 15, indirizzo Via Vigevano 63, piano 4 – S1, comune Sannazzaro de' Burgondi (PV), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 84 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita € 148,74.
- Autorimessa, foglio 8, particella 1134, subalterno 14, indirizzo Via Luigi Cadorna snc, piano T, comune Copiano (PV), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie 14 mq, rendita € 17,46.

Millesimi di proprietà di parti comuni: sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio individuate dall'art. 1117 del codice civile, in proporzione alle



quote di spettanza. **Si specifica tuttavia che attualmente non esiste un'amministrazione condominiale e per tanto non è stato possibile verificare le quote di proprietà sulle parti comuni.**

Confini:

- Appartamento (da nord in senso orario): appartamento identificato al subalterno 14 su due lati, vuoto su cortile comune, altro appartamento identificato al subalterno 16, vano scale comune.
- Cantina (da nord in senso orario): corridoio comune, vano ad uso cantina identificato al subalterno 14, cortile comune, altro vano ad uso cantina identificato al subalterno 16.
- Autorimessa (da nord in senso orario): cortile comune, vano ad uso autorimessa identificato al subalterno 13, vano ad uso autorimessa identificato al subalterno 1, cortile comune.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Oneri Totali: **€ 0,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Sannazzaro de' Burgondi è un comune italiano nella provincia di Pavia e precisamente nella bassa Lomellina ai margini della valle alluvionale nella quale scorre il Po, presso la riva sinistra del fiume e vicino alla sua confluenza con il torrente Agogna.

Il comune conta circa 5.562 abitanti e confina con i comuni di Bastida de' Dossi, Corana, Dorno, Ferrera Erbognone, Mezzana Bigli, Pieve Albignola, Scaldasole, Silvano Pietra.

Nel 1963 iniziò a funzionare la grande raffineria dell'AGIP (prima chiamata Raffineria del Po e ora Agip Raffinazione), che contribuì a trasformare il carattere prevalente dell'economia della cittadina da agricolo a industriale.

Le altre realtà economiche rilevanti sono costituite dal settore edilizio grazie alla presenza di numerose imprese edili; l'attività agricola con le coltivazioni di riso e mais e la presenza di cooperative che forniscono servizi in ambito sociale ed educativo.

Sannazzaro de' Burgondi è situato sulla S.P. 193 bis (Pavia – Alessandria) e S.P. 206 (Voghera – Novara) e sulla linea ferroviaria Pavia - Alessandria ed è altresì raggiungibile tramite Autostrada (Milano - Genova) uscendo al casello di Gropello Cairoli per chi proviene da Milano, seguendo le indicazioni per Voghera, ed al casello di Casei Gerola per chi proviene da Genova seguendo le indicazioni per Novara.

Il lotto è ubicato nella periferia nord della cittadina a confine con aree agricole, aree residenziali e aree industriali sulla strada Vigevanese che diparte dalla strada provinciale 206 di collegamento con i comuni di Scaldasole e Dorno.

Il tessuto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza di condomini di medie dimensioni e villette mono e bifamiliari.

La dotazione di posti auto è garantita dalla presenza aree adibite a posteggio ai margini della carreggiata. La viabilità del quartiere non rappresenta problematiche di congestionamento.

Gli uffici comunali e i servizi di pubblica utilità sono ubicati nel centro del paese a circa 1,3 km di distanza.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista residenziale/produttiva a traffico scorrevole.

Importanti centri limitrofi: Pavia e Voghera.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/produttive

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Contò, Parco giochi pubblico, Lago Sannazzaro.

Attrazioni storiche: Chiesa Parrocchiale dei Santi Nazzaro e Celso, Santuario Madonna della Foon-tana, Chiesa Santi Bernardino e Rocco, Palazzo Pollone, Il Monumento ai Caduti, Palazzo Fugazza, Palazzo Malaspina.



Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Sannazzaro de' Buorgondi 1200 m, Auto-bus 500 m.

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali di media/grande struttura (buoni), sufficiente numero di strutture mediche (buone), istruzione per l'infanzia e scuole primarie/secondarie (buone), verde pubblico (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

LIBERO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

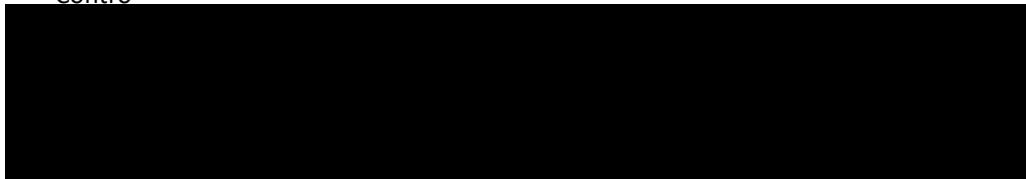
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura (aggiornati al 11/07/2022):

4.2.1 Iscrizioni:

➤ **Ipoteca volontaria;**

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PERAZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA, sede in Vicenza (VI), c.f. 00204010243;

Contro



Importo ipoteca: € 256.000,00;

Importo capitale: € 128.000,00;

A rogito notaio Diaferia Fabio in data 29/07/2005 ai nn. 14299/3655;

Iscritto/trascritto a Vigevano in data 03/08/2005 ai nn. 10159/2547.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SCARL, sede in Vicenza (VI), c.f. 00204010243

Contro



[REDACTED]

Pubblico Ufficiale Tribunale di Vigevano in data 06/04/2009 ai nn. 99
Iscritto/trascritto a Vigevano in data 14/05/2009 ai nn. 5180/3234;

- **Pignoramento** a favore di AMBRA SPV SRL, sede in Roma (RM), c.f. 13984791007
Contro

[REDACTED]

28/02/2021 ai nn. 1799
Iscritto/trascritto a Vigevano in data 10/03/2021 ai nn. 2155/1507;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non specificato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Amministrazione assente

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Amministrazione assente

Millesimi di proprietà: sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio individuate dall'art. 1117 del codice civile, in proporzione alle quote di spettanza.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Assente

Indice di prestazione energetica: Nessuno

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori:

- Il condominio aveva precedenti amministratori condominiali ma attualmente buona parte delle unità abitative è disabitata oppure sottoposta a procedimento esecutivo per tanto al momento non è seguita da alcuna amministrazione condominiale e non è stato possibile recuperare i gravami dell'esecutato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



- Da titoli ante ventennio al 29/07/2005
- In forza di atto di titoli ante ventennio.
- Diritto: di proprietà
- Quota: intera
- Oggetto: Immobili oggetto di E.I.

- In forza di atto di compravendita, a rogito notaio Diaferia Fabio, atto n. 14298/3654 in da-

- Quote: ½ ciascuno
- Oggetto: Immobili oggetto di E.I.
- Ulteriori informazioni: *sono compresi nella trascrivenda vendita tutti i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio individuate dall'art. 1117 del codice civile, in propor-*

Note: si dichiara la CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI!

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. 23/31, prot. n. 2739/1963;
 Tipo pratica: Concessione Edilizia;
 Oggetto: costruzione di condominio;
 Presentazione in data: 30/05/1963;
 Agibilità/abitabilità: abitabilità rilasciata in data 11/12/1964.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3] - Autorimessa [C6]

A seguito di apposito sopralluogo in data 17/02/2022 non sono emerse difformità rispetto all'ultima pratica edilizia asseverata.

Oneri Totali: € 0.00

Note: si specifica che non è stato trovato nulla relativamente al corpo di fabbrica dei box ma che comunque l'edificazione è da ritenersi antecedente al 1 settembre 1967.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3] – Autorimessa [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n.17 in data 27/05/2021



Zona omogenea:	Zone residenziali consolidate – zona a media densità
Norme tecniche di attuazione:	art. 53
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,20 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Sannazzaro De' Burgondi in zona periferica al limite nord della cittadina, accanto ad un'area produttiva industriale, ad aree agricole e zone residenziali oltre la via Vigevano. La via Vigevano che è uno dei principali assi di attraversamento nord-sud del paese.

Il lotto è stato edificato nel 1963 ed è costituito da un edificio residenziale e un edificio distaccato con i box circondati da area cortilizia asfaltata.

Il complesso condominiale è recintato da cancellata su tre lati, il lato prospiciente la Via Vigevano è aperto e direttamente confinante con il sedime stradale.

Gli accessi pedonale e carrabile avvengono rispettivamente dall'area di parcheggio e dal corsello di manovra.

Il fabbricato è costituito da 6 piani fuori terra e un piano seminterrato adibito a cantine. La struttura è in cemento armato rivestito con intonaco per esterni e mosaico, con tetto a falde e manto di copertura in tegole di cemento.

L'androne di accesso al fabbricato è costituito da portone in vetro e alluminio con pavimento in marmo alla palladiana e pareti intonacate. Le scale sono rivestite in marmo su alzata e pedata. È presente un ascensore, attualmente fuori uso, a collegamento di tutti i piani escluso il seminterrato.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono scarse; gran parte del rivestimento delle facciate è scrostato e non esiste un'amministrazione condominiale che si occupi della gestione e manutenzione delle parti comuni. Gran parte delle unità abitative presenti nel condominio sono disabitate oppure sottoposte a procedimenti esecutivi.

Foglio 8, mapp. 1133, sub.15

UNITÀ RESIDENZIALE

L'unità abitativa ha l'accesso dal piano quarto, mentre la cantina è ubicata al piano seminterrato.

L'immobile si sviluppa su un unico livello e la distribuzione interna è così concepita: l'ingresso direttamente collegato ad un corridoio che distribuisce tre camere una cucina e un bagno. L'affaccio è su un unico lato esposto a est su cui c'è anche un balcone al quale si accede da tutti i locali ad eccezione del bagno.

La pavimentazione è in marmo alla palladiana in tutti i locali ad eccezione del bagno pavimentato in piastrelle di ceramica.

Bagno e pareti della cucina sono rivestiti in piastrelle di ceramica smaltata con altezza superiore a 1,80 m. I tavolati interni sono in mattone intonacati a civile colore giallo ocre. I plafoni sono intonacati a civile e tin-



teggiate di bianco e giallo ocra.

L'immobile è dotato di impianto citofonico non funzionante, l'impianto di riscaldamento è presumibilmente centralizzato, l'acqua calda sanitaria è autonoma con boiler ubicato in bagno. I terminali di emissione del riscaldamento sono costituiti da ventilconvettori in pessimo stato manutentivo la cui funzionalità non è verificabile.

I serramenti sono in ferro e vetro singolo con persiane esterne avvolgibili in pvc. Il vetro del serramento della camera 1 è rotto e completamente rimosso e le tapparelle sono danneggiate e difficilmente utilizzabili.

Non è presente l'impianto di raffrescamento.

Complessivamente l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione pessime. Si specifica che ad oggi l'appartamento è in totale stato di abbandono in condizioni igieniche pessime dovute anche alla presenza di volatili che hanno utilizzato l'appartamento liberamente cospargendo ogni superficie di escrementi.

CANTINA

La cantina è ubicata al piano seminterrato. Ha finiture costituite da pavimento in battuta di cemento e pareti intonacate e tinte. Vi si accede attraverso una porta in con chiusura costituita da chiavistello e lucchetto.

Condizioni di manutenzione normali.

Foglio 8, mapp. 1134, sub. 14

AUTORIMESSA

Il box è ubicato in corpo di fabbrica distaccato con struttura in cemento armato e copertura presumibilmente in lastre bituminose. Sul cancello dell'autorimessa sono scritti due numeri identificativi n. 14 e n. 8. La serranda è in ferro con doppia anta a battente e apertura manuale. Internamente ha pavimentazione in battuto di cemento, muri e plafone in cemento al grezzo.

Non è presente alcun punto luce o presa elettrica.

Le condizioni di manutenzione sono scarse.

I locali interni sono di seguito descritti:

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 17/02/2022)

LOCALI ABITABILI

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.4	Ingresso/ Corridoio	10,43	nessuna	pessime
P.4	Cucina	7,06	est	pessime
P.4	Bagno	4,44	est	pessime
P.4	Camera 1	19,94	est	pessime
P.4	Camera 2	11,26	est	pessime
P.4	Camera 3	20	est	pessime
	TOTALE	73,13		pessime

- Altezza media locali PT (abitabili): h 2,89 m;

LOCALI NON ABITABILI

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.1	Cantina	4,02	nessuna	normali
P.T.	Autorimessa	14,63	sud-est	scarse



- Altezza cantina: h 2,15 m;
- Altezza media autorimessa: h 2,20m

a. <i>Superficie netta calpestabile abitabile</i>		mq	73,13
b. <i>Superficie netta calpestabile cantina</i>		mq	4,02
c. <i>Superficie netta calpestabile box</i>		mq	14,63
d. Superficie lorda abitabile P2:		mq	81,60
e. Superficie balcone:	mq 9,42 x 0,35 =	mq	3,30
f. Superficie lorda box:	mq 15,87 x 0,70 =	mq	11,10
g. Superficie cantina:	mq 4,63 x 0,25 =	mq	1,15
✓ Superficie Commerciale complessiva (d+e+f+g)		mq	97,16
✓ Arrotondamento		mq	97

- Data Matrimonio: 05/06/2002

- Ulteriori informazioni sul debitore: con atto in data 10/11/2006 n. 76960-16102 a rogito del Notaio dr. [redacted] notarile di Milano gli spo [redacted] hanno scelto il regime patri

na proprietà

in regime di separazione legale dei beni co [redacted]

- Ulteriori informazioni sul debitore: Irreperibile al censimento dal 03/02/2014.

IMMOBILE RESIDENZIALE

Superficie commerciale complessiva di circa mq **97**

E' posto al piano: quarto e seminterrato.

L'edificio è stato costruito nel: 1963

Altezza interna media locali abitabili di: h 2,89

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e n.1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: scarsa

Condizioni generali dell'immobile: pessime.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura fabbricato

tipologia: **tetto a falda**

materiale: **manto in tegole di cemento**

condizioni: **buone**

Fondazioni

tipologia: **continue**

materiale: **c.a.**



	condizioni: non specificato
Solai	tipologia: latero cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: travi e pialtri in c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni appartamento	tipologia: ante a battente materiale: ferro protezione: tapparelle esterne materiale protezione: pvc condizioni: scarse - Note: vetro rotto e rimosso nel serramento della camera 3 e tapparelle difficilmente utilizzabili.
Infissi interni	tipologia: battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non specificato rivestimento: intonaco per esterni e rivestimento in mosaico condizioni: scarse
Pavim. Esterna area cortilizia	materiale: asfalto condizioni: scarse, presenza di vegetazione irregolare
Pavim. Esterna balcone	materiale: ceramica condizioni: normali
Pavim. Interna	materiale: marmo alla palladiana condizioni: normali da un punto di vista di fruibilità, igienicamente pessime
Murature	materiale: forati sp. 8 cm intonacati a civile e tinteggiati condizioni: scarse, presenza di scrostamenti.
Plafoni	materiale: intonacati a civile e tinteggiati condizioni: scarse, presenza di scrostamenti e probabilmente dovuti a precedenti fenomeni di condensazione.
Portone di ingresso	tipologia: portoncino blindato in legno materiale: legno accessori: ferramenta tradizionale condizioni: scarse, l'apertura è stata forzata per consentire l'accesso



all'immobile

Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: piastrelle in ceramica smaltata condizioni: normali
Scale	tipologia: rampa a U rivestimento: pietra marmo condizioni: normali
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: non verificabile condizioni: non verificabile conformità: non verificabile
Citofonico	tipologia: audio condizioni: non funzionante conformità: assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non verificabile conformità: non verificabile
Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: non verificabile recapito: collettore o rete comunale condizioni: non verificabile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in materiale non verificabile condizioni: non verificabile conformità: non verificabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: non funzionante conformità: non verificabile
Telefonico	tipologia: predisposizione condizioni: non verificabile
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: gas metano rete di distribuzione: sconosciuta diffusori: ventilconvettori condizioni: non funzionante conformità: non verificabile



Climatizzazione tipologia: **assente**
 alimentazione: /
 rete di distribuzione: /
 diffusori: /
 condizioni: /
 conformità: /.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della determinazione del valore di mercato sono state calcolate le superfici reali sulla base delle planimetrie redatte a seguito del rilievo dell'immobile effettuato dal CTU al momento del sopralluogo, eseguito in data 17 Febbraio 2022.

A seguito di rilievo dello stato dei luoghi è emerso che:

- la superficie calpestabile dei locali abitabili è di 73,13 mq;
- la superficie calpestabile della cantina è di 4,02 mq;
- la superficie calpestabile del box è di 14,63 mq;
- la superficie lorda dei locali abitabili (P4) è di 81,60 mq;
- la superficie del balcone è di 9,42 mq
- la superficie lorda della cantina è di 4,63 mq;
- la superficie lorda del box è di 15,87 mq;

Per ottenere la superficie convenzionale le precedenti superfici sono state moltiplicate per i seguenti coefficienti:

- superficie lorda abitabili mq $81,60 \times 1 = 81,60$
- superficie balcone $9,42 \times 0,35 = \text{mq } 3,30$
- superficie cantina $\text{mq } 4,63 \times 0,25 = \text{mq } 1,16$
- superficie lorda box $\text{mq } 15,87 \times 0,70 = \text{mq } 11,11$

La superficie convenzionale complessiva dell'immobile è uguale a 97,16 mq arrotondata a 97 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
 Sottocategoria: Abitazioni civili

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 – semestre 2

Zona: B1

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 880,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.300,00

Accessori:

A.1 Box Valore a corpo: € 0.
Calcolato raggugiando la superficie lorda.



IMMOBILE RESIDENZIALE

IMPIANTO ELETTRICO

Esiste impianto elettrico: SI

Impianto a norma: NO

Esiste la dichiarazione di conformità: NO

IMPIANTO CITOFOONICO

Esiste impianto citofonico: SI

Epoca di realizzazione/adeguamento: non specificato

Impianto a norma: non specificato

Esiste la dichiarazione di conformità: NO

RISCALDAMENTO

Esiste impianto di riscaldamento: SI

Tipologia di impianto: CENTRALIZZATO

Stato impianto: NON FUNZIONANTE

Potenza nominale: non verificabile

Epoca di realizzazione/adeguamento: non specificato

Impianto a norma: NO

Dichiarazione di conformità: ASSENTE.

CONDIZIONAMENTO E CLIMATIZZAZIONE

Esiste impianto di condizionamento e climatizzazione: NO

Stato dell'impianto: /

Dichiarazione di conformità: /.

IMPIANTO ANTINCENDIO

Esiste impianto antincendio: NO

Esiste certificato prevenzione incendi: NO

ASCENSORI MONTACARICHI E CARRI PONTE

L'immobile dispone di ascensore o montacarichi: SI, non funzionante

Esistenza di carri ponte: NO

SCARICHI

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi: NO

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Divisibilità: NON DIVISIBILE



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tra i vari criteri di valutazione previsti dall'estimo, il C.T.U. ritiene adeguato applicare il criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo in quanto trattasi di immobile sito in un comune ove gli immobili di simile caratteristiche sono molteplici garantendo un adeguato numero di compravendite sicuramente sufficienti per poter ricavare dei prezzi attendibili.

Tale metodo si basa appunto sul confronto tra l'oggetto della stima di altri beni di caratteristiche analoghe sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile prezzo" che il mercato attribuisce oggi al bene di stima. Con questo metodo il parametro fisico di stima concorrenziale usato per gli immobili a destinazione residenziale è il metro quadro di superficie commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Sannazzaro de' Buongondi;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano;
Uffici del registro di Pavia;
Ufficio tecnico di Sannazzaro de' Buongondi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

- a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2021;
- b) Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- c) Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Milano con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq)

- a) 880,00 €/mq – 1.300,00 €/mq abitazioni civili in stato conservativo normale;
- b) Quotazioni assenti;
- c) 588,00 €/mq – 760,00 €/mq residenziale;



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Premesso che la stima deve riferirsi alla data attuale, ed avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il CTU ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore commerciale dei beni stessi svolgendo oltremodo indagini c/o agenzie immobiliari col fine di avere a disposizione dei valori attendibili da poter confrontare ed utilizzare per la valutazione.

Premesso ciò si deve tenere conto che l'immobile oggetto di E.I. ubicato in una zona periferica con appartamento al piano quarto, cantina pertinenziale al piano seminterrato e box di proprietà in corpo di fabbrica distaccato. Il fabbricato è molto trascurato e non è presente un'amministrazione condominiale in quanto i condomini che abitano lo stabile sono molto pochi rispetto alle unità bitative presenti. Molti appartamenti sono disabitati o sottoposti a esecuzione immobiliare. La presenza dell'ascensore purtroppo non è da considerare un valore aggiunto in quanto non funzionante.

La distribuzione interna è abbastanza funzionale anche se ha un'unica esposizione, con balcone piuttosto ampio esposto a est. Non sono stati riscontrate difformità e le finiture sarebbero abbastanza in ordine tuttavia l'immobile si presenta in uno stato di abbandono totale in condizioni igieniche pessime in quanto il vetro di un serramento rotto ha fatto sì che i volatili utilizzassero liberamente l'appartamento per un tempo indeterminato, cospargendo escrementi ovunque.

A seguito di tali considerazioni, si ritiene più congruo il prezzo di mercato minimo tra quelli individuati pari 880,00 €/mq con coefficiente di detrazione di 0,6 a causa dello scarso stato di manutenzione dell'immobile e del fabbricato, arrotondando il valore unitario a 520,00 €/mq.

UNITÀ RESIDENZIALE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	103,00	€ 520,00	€ 50.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.440,00
arrotondamento detrazione			€ 00,00
spese condominiali detrazione			€ 0,00
Valore corpo			€ 50.440,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.440,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	97,00	€ 50.440,00	€ 50.440,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 7.566,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (nessuna):	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.):	€ 42.900,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25%) arr.:	€ 32.100,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arr.):	€ 42.900,00

Allegati

- A. Certificati anagrafici
- B. Documentazione catastale
- C. Destinazione urbanistica
- D. Documentazione edilizia
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Continuità delle trascrizioni, atto di compravendita
- G. Rilievo metrico/fotografico
- H. Quotazioni
- I. Verifica contratti di locazione

Data di consegna:
15/07/2022



L'Esperto alla stima
Beatrice Vezzosi