

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**PROCEDURE DA  
SOVRAINDEBITAMENTO**

**XXX**

**STIMA SINTETICA**  
**Immobile in Sannazzaro de' Burgondi**  
**via Roma n. 42**

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

---

**Bene in Sannazaro de' Burgondi (PV) Via Roma n. 42**

➤ **LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

Piena proprietà in capo a XXX per la quota di 1/2 e XXX per la quota di 1/2, della seguente unità immobiliare:

**- abitazione di tre locali e servizi posta a piano primo di vetusto fabbricato in contesto di corte di totali due piani fuori terra, realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967; completa la proprietà, vano scala di accesso e ripostiglio sito a piano terra.**

Trattasi di unità immobiliare facente parte di più ampio fabbricato di remota edificazione in mediocre stato manutentivo, realizzato in fregio alla pubblica via e su corte interna, costituita da abitazione così distribuita: ingresso con vano scala e ripostiglio, posti a piano terra; disimpegno, bagno, cucina, tinello, due camere e balcone, a piano primo. L'unità in oggetto risulta termo-autonoma, servita da reti di luce, acqua e gas. L'accesso a detta unità si pratica da androne pedonale/carraio dalla via Roma, indi su corte comune e infine da vano scala esclusivo, come in fatto.

Il tutto sito nel Comune di Sannazaro de' Burgondi (PV), censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **28**; P.lla **3125 sub. 2**; Cat. A/3 Cl. 2; 5 vani; sup. catastale totale 115 m<sup>2</sup>; RC Euro 165,27; via Roma 42, piano: T-1.

*Intestazione catastale*

- XXX proprietà per 100/200;

- XXX proprietà per 100/200.

*Coerenze in corpo e in contorno, da nord*

Particella 2945, vuoto su via Roma, vuoto su particella 2642, unità immobiliare proprietà di terzi alla particella 3125, vuoto su cortile alla particella 685.

## **2. STATO DI POSSESSO**

Al sopralluogo effettuato in data 01/03/2024, l'unità immobiliare in oggetto risultava non abitata e nella disponibilità delle proprietarie.

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezioni ipotecarie non effettuate trattandosi di stima sintetica.

## **4. ALTRE INFORMAZIONI**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: consuete spese per la conduzione/manutenzione di tale tipologia di immobile uso abitativo con riscaldamento autonomo e utenze acqua, luce e gas.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.

## **5. PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non richiesta.

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Alla data della presente stima l'unità immobiliare in oggetto risulta in piena proprietà a XXX per la quota di 1/2 e XXX per la quota di 1/2; pervenuta come segue:

- per Successione "ex lege" di XXX giusta dichiarazione di Successione registrata telematicamente a Pavia in data 22/02/2024 Volume 88888 n. 82801 e ivi trascritta al n. 1388.1/2024.

- a XXX, l'abitazione di cui trattasi, è pervenuta in forza di Successione in

morte di XXX giusto testamento olografo pubblicato in data 05/07/1999 repertorio n. 14816/3057 Notaio Gianluca Catalano, registrato a Mede il 15/07/1999 n. 824 serie I e successiva dichiarazione di Successione registrata in data 22/10/1999 al n. 40 Vol. 320.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

### *7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica:*

in riferimento ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Sannazzaro De' Burgondi, l'immobile in oggetto risulta inserito nelle "Zone residenziali consolidate - Tessuto storico" disciplinate delle Norme del PdR.

### *7.2. Pratiche edilizie e amministrative:*

il fabbricato di cui fa parte l'abitazione in oggetto, nella sua originaria consistenza, è stato edificato in epoca antecedente il 1° settembre 1967 (preesistenza individuabile nell'ortofoto regionale del 1954). Non sono state effettuate verifiche presso il competente ufficio tecnico per la ricerca di P.E. in quanto trattasi di stima sintetica.

## **7.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali**

### *7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia.*

Non verificata in quanto trattasi di stima sintetica.

### *7.3.2 Accertamento di conformità Catastale:*

la planimetria catastale dell'unità in oggetto riporta lo stato di fatto dell'abitazione quanto a consistenza e distribuzione. Sono state rilevate minime difformità in relazione al locale cucina e al disimpegno d'ingresso (p.1°).

### *7.3.3 Intestazione:*

l'intestazione catastale all'attualità identifica correttamente le proprietarie, per la quota di 100/200 ciascuna.

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

### *8.1 Caratteristiche della zona:*

zona semi-centrale localizzata a sud del centro cittadino, lungo l'arteria viabilistica di via Roma (poi SS755) verso il fiume Po e Casei Gerola. Il contesto è caratterizzato da un tessuto urbano denso con edifici di 2/3 piani con corti interne, di remota edificazione; le principali strutture pubblico/private con relativi servizi, sono localizzate nel centro che dista circa 500 mt. In zona si trovano alcuni esercizi commerciali di vicinato.

### *8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:*

Sannazzaro de' Burgondi, comune di circa 5.000 abitanti, è caratterizzata dalla presenza della raffineria petrolifera ed è sufficientemente collegata con i principali comuni limitrofi da servizio pubblico di autobus e dalla linea ferroviaria Pavia-Alessandria, disponendo di servizi e strutture pubbliche che sono utilizzate anche da altri comuni. Distanze: circa 10 km. da Lomello, 30 km. da Voghera, 30 km. da Vigevano e 24 km. da Pavia; i caselli autostradali più vicini sono Gropello Cairoli a circa 15 Km. e Casei Gerola a circa 11 km.

### **8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Trattasi di unità abitativa posta a piano primo di più ampio e vetusto fabbricato di remota edificazione (ante 1° settembre 1967) innalzato di due piani fuori terra e prospiciente la via Roma e la corte interna; l'edificio, nel suo complesso, versa in mediocre stato manutentivo. L'unità immobiliare in oggetto, risulta così distribuita: ingresso con vano scala e ripostiglio, posti a piano terra; disimpegno, bagno, cucina, tinello, due camere e balcone, a piano primo. L'abitazione in oggetto risulta termo-autonoma, servita da reti di luce, acqua e gas; l'accesso si pratica da androne pedonale/carraio dalla via Roma, indi su corte comune e infine da vano scala esclusivo, come in fatto.

Il tutto sito nel Comune di Sannazzaro de' Burgondi (PV), censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **28**; P.lla **3125 sub. 2**; Cat. A/3 Cl. 2; 5 vani; sup. catastale totale 115 m<sup>2</sup>; RC Euro 165,27; via Roma 42, piano: T-1.

*Coerenze in corpo e in contorno, da nord*

Particella 2945, vuoto su via Roma, vuoto su particella 2642, unità immobiliare proprietà di terzi alla particella 3125, vuoto su cortile alla particella 685.

La tabella di seguito è riferita alle verifiche di massima effettuate al sopralluogo:

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
	ACCESSORIA			ordinarie
<b>T</b>	vano scala e ripostiglio	10,00	est	“
<b>1</b>	ABITATIVA			ordinarie
	disimp./ingresso	8,00	ovest	“
	bagno	6,00	est	“
	cucina	12,00	nordest	“
	tinello	16,50	sudovest	ordinarie
	disimpegno	3,50	--	“
	camera	11,50	sudest	“
	camera	19,50	sudest	“
	balcone	9,00	ovest	“

- Sup. lorda p.T.: circa mq. 16,00
- Sup. lorda p.1° (escluso balcone): circa mq. 103,00
- Sup. commerciale complessiva: circa mq. 114,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze secondo i criteri dettati dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra cui: l'ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i

livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità.

**ACCESSORI / PERTINENZE** (catastalmente distinti): *nessuno*.

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

Le finiture interne, il grado di manutenzione e la fruibilità dell'abitazione, sono da considerarsi sufficienti. Gli impianti sono da adeguare alle vigenti normative.

#### **Caratteristiche edilizie fabbricato**

<i>Fondazioni:</i>	cls semplice e/o armato.
<i>Struttura:</i>	c.a. e muratura portante in laterizio.
<i>Solaio p.T/I:</i>	tradizionale in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	a falde con struttura in legno, tegole di laterizio, gronda in cemento, canali in lamiera, pluviali in pvc; ammalorata.
<i>Facciate esterne:</i>	intonacate e tinteggiate; ammalorate.
<i>Cortile:</i>	fondo in ghiaietto.
<i>Accesso:</i>	dalla pubblica via, attraverso androne pedonale/carraio con portone in legno e cancello in ferro, indi da cortile comune.

#### **Caratteristiche edilizie abitazione**

<i>Infissi esterni:</i>	portoncino di ingresso a p. terra, in legno a due ante con sopra-luce; porta di ingresso a p. primo, in legno e vetro; finestre e portebalcone in legno con vetro-camera e tapparelle in pvc.
<i>Infissi interni:</i>	porte a battente in legno e vetro.
<i>Pavimenti:</i>	marmette in graniglia di marmo e/o piastrelle in cemento e marmo; bagno con piastrelle in ceramica.
<i>Rivestimenti:</i>	pareti di cucina e bagno, con piastrelle in ceramica.
<i>Plafoni:</i>	intonacato e tinteggiato.

<i>Pareti interne:</i>	tramezze e muratura portante in laterizio, intonacate e tinteggiate, ove non rivestite.
<i>Scala p.T/I:</i>	in csl con gradini rivestiti in graniglia di marmo; corrimano a muro, in legno.
<i>Balcone:</i>	solaio aggettane in c.a., pavimento in cemento, ringhiera in ferro verniciato; ammalorato.

### **Caratteristiche Impianti**

<i>Termico:</i>	riscaldamento autonomo con caldaia a gas di rete, posta nel ripostiglio a piano terra; termosifoni in ghisa.
<i>Elettrico:</i>	impianto standard sottotraccia; ogni locale è dotato di punti luce, prese e interruttori.
<i>Idrico:</i>	impianto standard di adduzione e scarico; apparecchi alimentati: bagno con lavabo, vasca, vaso e bidè; acqua calda da impianto.

Si fa espressa riserva sulla conformità normativa di tutti gli impianti.

**STIMA**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **9.1 Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo basata essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia); rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene. Si

precisa che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

## 9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate: servizi catastali, visure e planimetrie; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare prov. di Pavia; altre fonti: operatori del settore edilizio e immobiliare della zona.

## 9.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore a m <sup>2</sup>	Valore accessori	Valore Totale
Abitazione a p. primo di tre locali, servizi ed accessori, oltre vano scala esclusivo e ripostiglio a p. terra.	mq. 114,00	a corpo	--	€ 48.000,00

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 48.000,00**

## 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione di valore del 15% per omessa verifica conformità edilizia, per assenza di garanzie per vizi di qualsiasi natura, per eventuali spese insolite nel biennio

anteriore la vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili: € 7.200,00

**VALORE di STIMA: € 40.800,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto tecnico estimatore ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Vigevano, lì 28/03/2024

il consulente tecnico  
*Arch. Fabio Malandra*

**Allegati:**

1. Atti provenienza
2. Visure Catastali.
3. Estratto di mappa.
4. Planimetria catastale.
5. Fotografie.
6. Valori immobiliari OMI e Borsino Imm.