Tribunale di Pavia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **291/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/03/2025 ore 09:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Alessandro Maiola**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

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

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

INDICE SINTETICO

Dati Catastali
Corpo A

Beni in Borgo San Siro (PV) Via Maestra 92.

a. Distinto al Catasto Fabbricati (C.F.) come:
Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]
Dati Catastali (C.F.): foglio 18, particella 764, subalterno 5
Classe: 3
Consistenza: 8 vani
Superficie catastale: 163 mq, totale escluse aree scoperte 162 mq
Rendita: € 309,87

b. Distinto al Catasto Fabbricati (C.F.) come:
Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]
Dati Catastali (C.F.): foglio 18, particella 764, subalterno 4
Classe: 2
Consistenza: 14 mq
Superficie catastale: 14 mq
Rendita: € 26,75

Stato occupativo

LIBERO

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

[redacted]

Creditori Intervenuti

- nessuno

Continuità delle trascrizioni

SI

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

Iscrizioni e Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**;

[redacted]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: € 420.000,00;
Importo capitale: € 210.000,00;
[redacted]talmente al CF al foglio 18, part. 764, sub. 5 (A4) e sub. 4 (C6).

- [redacted]

Diritto proprietà
Pubblico Ufficiale Tribunale di Vigevano in data 12/04/2010 ai nn.900/2010
Oggetto: immobili in Borgo San Siro oggetto della presente E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 18, part. 764, sub. 5 (A4) e sub. 4 (C6).

- **Pignoramento**

[redacted]

Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia in data 11/06/2024 ai nn.4788
Oggetto: immobili in Borgo San Siro oggetto della presente E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 18, part. 764, sub. 5 (A4) e sub. 4 (C6).

Criticità

L'immobile è ubicato a Borgo San Siro in frazione Torrazza in una zona urbana molto piccola di origine rurale. I servizi proposti dalla zona sono essenziali e l'accesso alla mobilità pubblica urbana ed extraurbana non è molto agevole.
Il lotto è costituito da una villa con area cortilizia e box pertinenziali in stato conservativo pessimo. La distribuzione interna non è particolarmente funzionale e l'esposizione è su un unico versante esposto a sud-ovest. Al piano terra si sviluppa prevalentemente una zono giorno e al primo piano la zona notte collegati da una scala interna. Le criticità sono costituite da: immobile sviluppato su due livelli senza ascensore, impianto di riscaldamento precario senza caldaia con stufa a legna e stufette a gas o elettriche solo in alcuni locali, boiler elettrico per a.c.s., serramenti in scarso stato

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

manutentivo in legno o ferro a vetro singolo, presenza di difformità in parte non sanabili, complessivamente necessita di innumerevoli interventi manutentivi sia interni che esterni.
Sono da considerare positivamente: l'ampia metratura, la presenza delle pertinenze quali il cortile e il box, la presenza del locale bagno su entrambi i livelli.

Prezzo

Lotto: 1

Valore unitario fabbricato residenziale	**=**	**€/mq**	**330,00**
Superficie convenzionale	**=**	**mq**	**173**
Prezzo fabbricato residenziale da LIBERO senza decurtazioni	**=**	**€**	**57.000,00**
Prezzo complessivo da LIBERO con decurtazioni	**=**	**€**	**45.600,00**

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA € 45.600,00

(quarantacinquemilaseicento/00 euro)

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

LOTTO 1

Beni in Borgo San Siro (località Torrazza) Via Maestra 92

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Borgo San Siro (PV) località Torrazza, Via Maestra 86/88 (catastalmente segnata come civico 92) in area con prevalenza della funzione produttiva e residenziale, caratterizzata da un'edilizia di stampo rurale adattata a residenziale. Trattasi di unità residenziale sviluppata su due piani fuori terra con autorimessa e area cortilizia pertinenziale.
Urbanisticamente viene individuato in ***aree consolidate residenziali*** (P.G.T. vigente del 16/03/2010).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

[redacted]

- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

[redacted]

- nessuna

Eventuali comproprietari:
nessuno

1.3. Identificati al catasto del Comune di Borgo San Siro come segue: *(all. B)*

Intestati:

[redacted]**ella 764, subalterno 5, categoria A3**, comune Borgo san Siro (PV), Via Maestra 92, Piano T-1, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie totale 163 mq, totale escluse aree scoperte 162 mq, Rendita € 309,87.
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

b) Identificato al catasto fabbricati con foglio 18, particella 764, subalterno 4, categoria C6, comune Borgo san Siro (PV), Via Maestra 92, Piano T, Classe 2, Consistenza 14 mq, Rendita € 26,75.
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

1.4. Coerenze

A corpo: (da nord in senso orario in base alla mappa di Catasto Terreni) mappale 142, mappale 145, mappale 137, mappale 778, mappale 140, mappale 423, mappale 694.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Borgo San Siro

Borgo San Siro è un comune italiano di 956 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina orientale, non lontano dal ciglio del terrazzo che delimita la valle alluvionale del Ticino.

Il comune confina con i comuni di Bereguardo, Gambolò, Garlasco, Tromello, Vigevano, Zerbolò e le sue frazioni sono Casa Torricella, Cascina Beccaria, Cascina Durazzina, Cascina Magnona, Cascina Vallazza, Casòn Polo, Molini, Torrazza.

Borgo San Siro dista km 20,2 da Pavia e 34 km da Milano ed è raggiungibile in auto attraverso la Autostrada A7 (Milano-Genova) all'uscita di Gropello Cairoli, in treno le stazioni più vicine sono ubicate a Garlasco a circa 5 km e a Tromello a 6 km di distanza, entrambe sulla linea Vercelli-Pavia.

Il cespite è ubicato nella frazione di Torrazza; anticamente il feudo era unito a Tromello e apparteneva ai padri domenicani di Vigevano. In epoca napoleonica risulta unito a Borgo San Siro, ma successivamente fu annesso a Tromello, paese cui era storicamente più legato. Nel 1927 divenne definitivamente frazione di Borgo San Siro.

Viste de modeste dimensioni del comune la dotazione di servizi prevede solo una scuola d'infanzia e una scuola primaria, le scuole secondarie di primo e secondo grada sono ubicate nei comuni limitrofi di Garlasco, Tromello e Vigevano.

Fascia/zona: Urbana

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: presidenziale, produttiva.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: a distanza di circa 950 m sono presenti servizi di pubblica utilità oltre agli uffici comunali.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Tromello a 5 km, linea autobus 110 a 450 m .

Collegamento alla rete autostradale: l'autostrada più vicina è l'uscita di Gropello Cairoli a circa 12,2 Km (A7).

2.2. Breve descrizione della zona

Il cespite è ubicato in area residenziale/produttiva nella frazione di Torrazza in una zona ai margini di aree agricole a circa 1,6 km da Borgo San Siro in cui sono presenti servizi di pubblica utilità essenziali oltre a uffici comunali e collegamenti viari di superficie. Trattandosi di un piccolo comune l'offerta risulta piuttosto limitata pertanto per usufruire di una più ampia gamma di proposte commerciali e formative è necessario recarsi nei comuni limitrofi più grandi, come Tromello, Garlasco o Gambolò in grado di soddisfare esigenze più specifiche.

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

La dotazione di posti auto è garantita dalla presenza numero sufficiente di aree pubbliche adibite a posteggio limitrofe alla zona e ai margini della carreggiata. La viabilità è limitata al traffico locale ed è scorrevole.

2.3. Caratteristiche descrittive *(all. G)*

Gli immobili sono accessibili da un via Maestra, viale privato comune alle altre unità residenziali, che diparte dalla Strada Provinciale 105, strada che attraversa la frazione di Torrazza.
L'area in oggetto ha un'origine rurale ed è circondata da aree agricole.
L'immobile in oggetto è un'unità indipendente accessibile attraverso il cotile pertinenziale identificato catastalmente come *bene comune non censibile* al subalterno 6 oltre ad autorimessa pertinenziale identificata come subalterno 4.

UNITA' ABITATIVA fg.18, mapp.764, sub. 4-5-6 (esterni)

Il fabbricato residenziale è costituito da un'unità indipendente che si sviluppa su due piani fuori terra. Il lotto è in parte recintato da cancellata in rete metallica picchettata.
Il fabbricato residenziale è ha una struttura tipica delle case rurali con struttura in muri portanti. Il tetto è a falde inclinate con struttura in legno e manto di copertura in coppi, con lattoneria in lamiera.
Le facciate sono in parte con mattoni a vista e in parte finite in intonaco civile con pitturazione per esterni colore giallo ocra molto ammalorate, i davanzali e voltini sono in parte pietra naturale e in parte in mattone.
L'accesso all'appartamento avviene dal piano terra attraverso il cortile pertinenziale al quale si accede liberamente. L'area cotilizia è trattata a verde con porzioni pavimentate in parte in cemento e in parte in quadrotte cementizie per esterni con posa non complanare e in scarso stato conservativo.
Le aree esterne sono in parte recintate e adibite a pollaio con altre porzioni incolte e in stato manutentivo fatiscente. Sono inoltre presenti un ricovero per animali e una baracca in lamiera in precario stato manutentivo adibita a legnaia.
Sul lato sud-est è presente una tettoia in lamiera anch'essa in scarso stato manutentivo con gronde completamente intasate dalla vegetazione.

Condizioni generali delle parti esterne: pessime.

Copertura	tipologia: **tetto a falde** materiale: **legno con manto in tegole**
Fondazioni	tipologia: **continue** materiale: /
Accesso	tipologia: **pedonale e carrabile** materiale: **assenza di cancelli**
Struttura	materiale: **muratura portante** condizioni: **normali**
Facciate	materiale: **intonaco per esterni tinteggiato colore giallo ocra e mattone a vista** condizioni: **scarse**
Pavim. Esterna	materiale: **quadrotte cementizie e battuta di cemento** condizioni: **scarse**

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

UNITÀ ABITATIVA fg.18, mapp.764, sub. 5 (interni)

L'unità residenziale si sviluppa su due livelli fuori terra internamente collegati da scala di in cemento rivestita da marmette di graniglia.
Sono presenti due accessi al piano terra entrambi prospicienti il cortile pertinenziale che portano rispettivamente a un salone con cucina e al vano scala di collegamento con il piano primo.
Il portoncino principale è una porta blindata in legno mentre la porta secondaria è in allumino e vetro.
Al piano terra è presente un ampio locale giorno con sala da pranzo e cucina, una grande camera da letto e un bagno. Dalla cucina si accede al vano scala che collega al piano primo in cui si sviluppa la zona notte costituita da 3 camere e un bagno.
Al piano ammezzato è presente un locale sgombero accessibile dal vano scala. Tale locale non è abitabile, in quanto in parte è rimasto al rustico con tetto non coibentato direttamente comunicante con il locale e vegetazione che si infiltra nelle intercapedini tra muro esterno e copertura.
Al piano primo sono presenti due balconcini esposti al sud-ovest accessibili da due camere.
La pavimentazione dei locali è costituita in parte da piastrelle in ceramica e in parte da marmette di graniglia mentre il locale sgombero ha pavimentazione al rustico con massetto cementizio.
I tavolati interni sono in mattone intonacati a civile e tinteggiati. I plafoni sono anch'essi intonacati e tinteggiati ad eccezione del piano primo in cui in una camera è controsoffittata in quadrotte di polistirolo.
Il bagno al P1 e l'angolo cottura, hanno rivestimenti parietali in ceramica smaltata con altezza superiore a 1,80 m mentre il bagno al piano terra ha pareti intonacate e tinteggiate con porzioni di piastrelle di ceramica solo in corrispondenza del lavabo.
I serramenti sono di varia tipologia: principalmente in ferro e vetro ad eccezione delle camere in cui sono presenti serramenti in legno, tutti i serramenti hanno vetro singolo e sono in scarse condizioni. Gli oscuramenti sono costituiti da persiane in pvc.
L'immobile non è dotato di impianto citofonico ma solo di campanello. Non è presente la caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico ubicato nel locale autorimessa. Sono tuttavia presenti i terminali di emissione del riscaldamento, costituiti da radiatori in ghisa. I locali al piano terra vengono riscaldati con una stufa a legna mentre alcuni locali al piano primo sono riscaldati con stufette elettriche o a gas. Per usi domestici viene utilizzata una bombola a gas ubicata in cucina.
L'immobile si presenta in pessime condizioni manutentive con una situazione impiantistica precaria ma potenzialmente ripristinabile riallacciando le utenze e la caldaia.

Condizioni generali dell'unità abitativa: scarse.

LOCALI
UNITÀ ABITATIVA

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Zona giorno con angolo cottura	20,21	sud-ovest	scarse
P.T.	Camera 1	20,27	sud-ovest	normali
P.T.	Bagno	2,16	sud-ovest	scarse
P.T.	Vano scala	8,47	sud-ovest	normali
P.1	Camera 2	8,50	sud-ovest	scarse
P.1	Camera 3	11,59	sud-ovest	scarse
P.1	Camera 4	18,72	sud-ovest	scarse
P.1	Bagno	5,12	sud-ovest	scarse

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

P.1	Corridoio	8,24	nord-est	normali
	TOTALE	103,28		scarse

- Altezza media locali: piano terra da 2,93 m a 3,16 m; piano primo da h 2,58 m; piano sottotetto h media 2,72 m

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni
tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno e ferro**
protezione: **tapparelle esterni**
materiale protezione: **pvc**
condizioni: **scarse**
Note: Serramenti con vetro singolo.

Infissi interni
tipologia: **battente**
materiale: **legno e legno e vetro**
condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna
materiale: **battuta di cemento e quadrotte cementizie**
condizioni: **scarsa**

Pavim. Interna
materiale: **piastrelle in ceramica e marmette in graniglia di marmo**
condizioni: **normali**

Murature
materiale: **forati sp. 8 cm intonacati a civile e tinteggiati**
condizioni: **sufficienti**

Plafoni
materiale: **intonacati a civile e tinteggiati**
condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso
tipologia: **accesso principale portoncino blindato, accesso secondario portoncino in alluminio e vetro**
materiale: **legno, alluminio e vetro**
accessori: **ferramenta tradizionale**
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento
ubicazione: **bagno**
materiale: **piastrelle in ceramica smaltata**
condizioni: **normali, si evidenzia un intervento di demolizione parziale di muratura in corrispondenza della vasca per perdite**

Rivestimento
ubicazione: **angolo cottura**
materiale: **piastrelle in gres**
condizioni: **scarse, mancano alcune piastrelle**

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **/** condizioni: **/** conformità: **non verificabile**
Citofonico	tipologia: **assente** condizioni: **/** conformità: **non verificabile**
Elettrico	tipologia: **in parte sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **funzionante** conformità: **assente.**
Fognatura	tipologia: / rete di smaltimento: **comunale** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **non verificabile**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **/** rete di distribuzione: **nessun allaccio** condizioni: **non verificabile** conformità: **assente.**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **non verificabile** conformità: **assente.**
Telefonico	tipologia: **/** condizioni: **non verificabile**
Termico (riscaldamento)	tipologia: **autonomo** alimentazione: **caldaia assente** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **radiatori in ghisa** condizioni: **non verificabile** conformità: **assente.**
Termico (acs)	tipologia: **autonomo** alimentazione: **boiler elettrico** rete di distribuzione: **tubi in traccia** diffusori: **rubinetti** condizioni: **funzionante** conformità: **assente.**

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

AUTORIMESSA fg.18, mapp.764, sub. 4

Il box è ubicato nel medesimo corpo di fabbrica con accesso anch'esso dal cortile pertinenziale del mappale 764 sub. 6 (bene comune non censibile).
L'accesso carrabile avviene attraverso un portoncino con doppia anta battente in ferro e pannellature in vetro; è presente un secondo accesso pedonale sul lato sud-est del caseggiato costituito da porta in legno con pannellature in vetro.
Internamente il pavimento è in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate.
Il vano è attualmente utilizzato con lavanderia e locale di deposito. Attiguo a questo locale un vano conduce ad un altro locale rifinito al grezzo e adibito a deposito, anch'esso collegato al vano scala dell'appartamento. Quest'ultimo locale non è presente nelle planimetrie catastali dell'appartamento e nemmeno in quelle del box.
All'interno del locale box sono presenti punto luce e punto acqua.

Condizioni generali del box: scarse per il box e pessime per il vano attiguo.

CONTEGGIO SUPERFICI RAGGUAGLIATE (mappale 222)

a.	*Superficie netta calpestabile complessiva di locali abitabili (PT+P1)*		*mq*	*103,28*
b.	Superficie lorda abitabile PT e P1:		mq	128,52
c.	Superficie lorda s.p.p al P1:	mq 20,09 x 0,5	mq	10,05
d.	Superficie lorda locale di sgombero al piano ammezzato:	mq 31,25 x 0,35	mq	10,94
e.	Superficie lorda locale di sgombero al piano terra:	mq 11,75 x 0,35	mq	4,11
f.	Superficie balconi	mq 3,40 x 0,25	mq	0,85
g.	Superficie lorda box	mq 19,50 x 0,5	mq	9,75
h.	Superficie area cortilizia mq 374 totali calcolati come segue: 25 mq x 0,25 mq + restanti 349 mq x 0,02		mq	9,48
✓	Superficie Commerciale complessiva (b+c+d+e+f+g)		mq	173,70
✓	Arrotondamento		mq	173

2.4. Certificazioni energetiche:

Attestato di Prestazione Energetica assente

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Assente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

LIBERO. Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/02/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del custode giudiziario e dei proprietari, l'appartamento risultava abitato dagli attuali proprietari.

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa. Verifica richiesta all'agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Territoriale di Vigevano protocollata in data 30/09/2024 prot n. 113144. ***(all. I)***

4 PROVENIENZA (*all. F)*

4.1. Attuali proprietari

[redacted]

- Oggetto: beni identificati al CF al foglio 18, part. 764, sub. 5 (A4) e sub. 4 (C6).
- Ulteriori informazioni: quanto di cui al quadro B deriva da variazione per modifica identificativo a seguito di allineamento mappe in data 07.02.2006 prot. n. PV0019148, rispettivamente già mappali 190 sub. 5 e 190 sub. 4.

Precedenti proprietari

[redacted]

- Oggetto: beni identificati al CF al foglio 18, part. 190, sub. 5 (A4) e sub. 4 (C6) oltre a terreni identificati a CT al foglio 18, part. 190 e part. 422.

Note: risulta la continuità delle trascrizioni.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *(all.E)*

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio Giulia Messina Vitrano, alla data del 22/07/2024 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio ***(all. E)*** alla data del 21/1/2025 si evince:

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
  Nessuna
- **Misure Penali**
  nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
  nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
  nessuna

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

- **Iscrizioni**

  Ipoteca volontaria;

  [redacted]

  Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
  Importo ipoteca: € 420.000,00;

  [redacted]

  Oggetto immobili in Borgo San Siro oggetto della presente E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 18, part. 764, sub. 5 (A4) e sub. 4 (C6).

- **Pignoramenti**

  Pignoramento
  Trascritto a Vigevano in data 04/06/2010 ai nn. 5560/3449

  [redacted]

  Diritto proprietà
  Pubblico Ufficiale Tribunale di Vigevano in data 12/04/2010 ai nn.900/2010
  Oggetto: immobili in Borgo San Siro oggetto della presente E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 18, part. 764, sub. 5 (A4) e sub. 4 (C6).

  Pignoramento
  Trascritto a Vigevano in data 19/07/2024 ai nn. 6880/5216;

  [redacted]

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

Diritto proprietà
Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia in data 11/06/2024 ai nn.4788
Oggetto: immobili in Borgo San Siro oggetto della presente E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 18, part. 764, sub. 5 (A4) e sub. 4 (C6).

- **Altre trascrizioni**
  Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni
Nessuna

6 CONDOMINIO

Non è presente un'amministrazione condominiale.

6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto, risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Borgo San Siro in ***Aree consolidate residenziali*** (P.G.T. vigente del 16/03/2010) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali.

Art. 43 delle NTA

I cespiti sono assoggettati a vincoli legati al PTC Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Note: Le Aree consolidate residenziali devono essere realizzate in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica del Parco del Ticino, la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC) e con le prescrizioni del PTCP vigente.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n.1 in data 16/03/2010
Zona omogenea:	***Aree consolidate residenziali***
Norme tecniche di attuazione:	**Art. 43**
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Le Aree consolidate residenziali devono essere realizzate in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica del Parco del Ticino, la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC) e con le prescrizioni del

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

	PTCP vigente
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiario:	0,50 mc/mq tranne nelle Aree consolidate residenziali a verde di cui al precedente comma 1, lettera "b", dove IF = IF esistente oppure 0,15 mc/mq
Indica di permeabilità minimo:	20% tranne nel caso delle aree residenziali a verde di cui al precedente comma 1 (orti o giardini), lettera "b", dove IP = 80%
Altezza massima ammessa:	H = H esistente oppure 8,50 m, tranne nelle Aree consolidate residenziali a verde di cui al precedente comma 1, lettera "b", dove H = H esistente oppure 3,00 m
Dichiarazione di conformità con il PGT:	SI

Note: **si dichiara la conformità urbanistica.**

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune *(all. D)*:

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' presentata il 25/11/1998 prot. n. 2932 per realizzazione di recinzione.

Note: in comune non sono stati reperiti gli atti di fabbrica relativi al cespite in oggetto o altre pratiche ad eccezione di quelle sopra elencate.
Si rileva come non sia stato possibile verificare l'agibilità e le certificazioni impiantistiche in quanto non risultano agli atti dell'archivio comunale.
Si specifica che la richiesta di autorizzazione sopra riportata non era soggetta a concessione o autorizzazione tuttavia tali lavori potevano andare a ledere i diritti di servitù di passaggio a favore della proprietà attigua la quale ha manifestato il suo dissenso con raccomandata inviata al comune in data 11/02/1999 prot. n.384 e per tali motivi il comune ha ritenuto doveroso suggerire un preliminare assenso da parte dell'Autorità Giudiziaria prima dell'inizio dei lavori. Nello stato di fatto si specifica che, quanto denunciato della D.I.A., non è mai stato realizzato.

7.2. Conformità edilizia*:*

L'immobile è stato edificato anteriormente al 1 Settembre 1967 e successivamente non sono state presentate pratiche edilizie ad eccezione della comunicazione precedentemente citata.
La planimetria catastale riporta la data del 09/03/2004 e non sono presenti planimetrie precedenti.
A seguito di apposito sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale in possesso:

a. Il locale di sgombero al piano ammezzato presenta nella planimetria catastale un'apertura finestrata sul lato sud-ovest attualmente tamponata e non risulta invece l'accesso al locale tramite porta prospiciente il vano scala.

b. Al piano terra è stato demolito il tavolato divisorio tra soggiorno e cucina.

c. Al piano terra risulta demolita porzione di muro divisorio tra soggiorno e antibagno con rimo-

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

zione della porta di accesso all'antibagno.

d. Al piano primo i locali identificati come camera 2 e camera 3 non hanno un'altezza interna di 258 cm pertanto inferiore ai 270 cm necessari per la conformità con il regolamento edilizio.

e. Il locale adibito a legnaia ubicato nel cortile pertinenziale, ha misure eccedenti rispetto a quelle indicate per piccole costruzioni accessorie come da art. 130.2 del Regolamento edilizio del comune di Borgo San Siro, inoltre non rispetta le distanze di 1,50 cm dal confine.

f. Il locale di sgombero al piano terra accanto al locale identificato come box non viene indicato in nessuna planimetria. Trattasi di locale di sgombero senza permanenza di persone che deve essere tuttavia identificato in opportuna pratica in sanatoria.

Le difformità possono essere regolarizzate come segue:

a. Regolarizzabile mediante SCIA in sanatoria e pagamento degli oneri dovuti.

b. Regolarizzabile con la medesima pratica in sanatoria.

c. Il bagno deve essere disimpegnato da un locale con permanenza di persone attraverso idoneo locale antibagno (art. 3.4.71 Regolamento d'Igiene Regione Lombardia) per tale motivo questa difformità non è sanabile e deve essere ripristinato un locale antibagno.

d. Attualmente l'altezza della camera 2 e 3 al piano primo non risulta idonea ai fini abitativi come ambienti con permanenza di persone in quanto inferiore a 270 cm. Tali difformità non possono essere regolarizzate con una sanatoria ma deve essere indicato come locale senza permanenza di persone. Per tale motivo si considera un deprezzamento sul valore dei locali senza permanenza di persone ubicati al piano primo.

e. La baracca adibita a legnaia non è sanabile e pertanto si considera necessaria la demolizione.

f. Regolarizzabile con opportuna pratica in sanatoria.

Costo opere:

- Redazione pratica edilizia in sanatoria per opere esterne ed interne: si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria con un costo forfetario pari a euro ***€ 1.500,00*** più sanzione ***da € 516,00 a € 5.164,00*** (D.P.R. n. 380/2001, art. 37).
- A causa delle pessime condizioni del fabbricato si considera un deprezzamento complessivo dell'immobile calcolato sulla base dei parametri indicati al punto 9.2 anziché il calcolo degli interventi necessari per il ripristino dei singoli interventi**.**

Oneri Totali: **€ 2.016,00**

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale attuale datata 09/03/2024 presenta una situazione simile allo stato di fatto con alcune difformità e non sono stati individuati titoli abilitativi che confermino interventi edilizi di ristrutturazione.

A seguito di apposito sopralluogo sono emerse le seguenti irregolarità:

a. Migliore identificazione del numero civico corrispondente al n. 88 anziché 92.

b. Il locale di sgombero al piano ammezzato presenta nella planimetria catastale un'apertura finestrata sul lato sud-ovest attualmente tamponata e non risulta invece l'accesso al locale tramite porta prospiciente il vano scala.

c. Al piano terra è stato demolito il tavolato divisorio tra soggiorno e cucina.

d. Al piano terra risulta demolita porzione di muro divisorio tra soggiorno e antibagno con rimo-

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

zione della porta di accesso all'antibagno.

e. Il locale di sgombero al piano terra accanto al locale identificato come box non viene indicato in nessuna planimetria. Trattasi di locale di sgombero senza permanenza di persone che deve essere tuttavia identificato in opportuna pratica in sanatoria.

Regolarizzabile mediante aggiornamento catastale con programma docfa a seguito pratica in sanatoria per il sub. 4 e 5.

Oneri Totali: **€ 350,00 cad. + € 50,00 di spese di segreteria = € 800,00**

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata sulla base dei dati catastali e le opportune verifiche in loco, in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

UNITÀ ABITATIVA E BOX (fg. 18, mapp. 764, subalterni 4 – 5)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Superfici abitabili PT e P1	mq.	128,52	100%	128,52
Superfici s.p.p. P1	mq.	20,09	50%	10,05
Locale di sgombero piano ammezzato	mq.	31,25	35%	10,94
Balconi	mq.	3,40	25%	0,85
Locale di sgombero piano terra	mq.	11,75	35%	4,11
box	mq.	19,50	50%	9,75
Area cortilizia sub.6	mq.	374,00	(25*0,1)+(349* 0,02)	9,48
		588,5		**173,70**
Arrotondamento				**170 mq**

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il cespite è stato stimato tenendo come parametro di riferimento il valore di immobili con caratteristiche analoghe e la superficie commerciale è stata calcolata considerando:

- la superficie lorda dell'appartamento nelle porzioni abitabili per intero;
- i locali al piano primo al disotto dei limiti altezza minimi sono stati decurtati del 50%;
- i locali di sgombero non abitabile sono stati calcolati al 35%;
- i balconi sono stati calcolati al 25%;
- il cortile è stato calcolato al 25% per i primi 25 mq e al 2% per i restanti 349 mq.

9.2. Fonti d'informazione

IMMOBILI (abitazione e box)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
zona B1
Valori relativi all'Agenzia del Territorio
Periodo: 1° semestre 2024
Comune: Borgo San Siro
Fascia/Zona: CENTRALE
Abitazioni civili stato conservativo NORMALE
Valore mercato prezzo min. 770,00 / prezzo max. 870,00 Euro/mq)

Borsino Immobiliare BORGO SAN SIRO (PV)
Ville e villini
Zona: Borgo San Siro
valore di compravendita prezzo min. 732,00 / prezzo max. 846,00 (Euro/mq)

Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Borgo San Siro con caratteristiche analoghe
ABITAZIONI
Valore di compravendita in pubblicità immobiliare prezzo medio 512,00 (Euro/mq)

La sottoscritta a seguito dei parametri economici individuati ritiene più congruo il prezzo di mercato intermedio tra quelli individuati tra i valori minimi tenendo presente le scarse condizioni dell'immobile e applicando i seguenti coefficienti di merito:

- Stato di conservazione da ristrutturare -10%
- Edificio di oltre 40 anni scadente -15%
- Impianto di riscaldamento precario -10%
- Ubicazione periferica -15%

A seguito di queste considerazioni risulta un valore unitario pari a **330,00 €/mq.**

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione + box	A3 + C6	173,0	€ 330,00	€ 57.090,00
				€ 57.090,00
Arrotondamento				**€ 57.000,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 15% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

A seguito delle precedenti analisi si specifica che il prezzo di stima escluse le detrazioni equivale a:

- **VALORE LOTTO 1** € 57.000,00
- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno come da disp. del G.E. (min.15%) -€ 8.550,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 2.816,00
- Decurtazione oneri condominiali: € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 45.634,00

arrotondato **€ 45.600,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso € 34.200,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Valore complessivo diritto e quota di 1/1 (arrotondato)	**€ 57.000,00**
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 comprese le decurtazioni (arrotondato)	**€ 45.600,00**

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

I beni pignorati nella presente procedura non sono divisibili.

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile è ubicato a Borgo San Siro in frazione Torrazza in una zona urbana molto piccola di origine rurale. I servizi proposti dalla zona sono essenziali e l'accesso alla mobilità pubblica urbana ed extraurbana non è molto agevole.
Il lotto è costituito da una villa con area cortilizia e box pertinenziali in stato conservativo pessimo. La distribuzione interna non è particolarmente funzionale e l'esposizione è su un unico versante esposto a sud-ovest. Al piano terra si sviluppa prevalentemente una zono giorno e al primo piano la zona notte collegati da una scala interna. Le criticità sono costituite da: immobile sviluppato su due livelli senza ascensore, impianto di riscaldamento precario senza caldaia con stufa a legna e stufette a gas o elettriche solo in alcuni locali, boiler elettrico per a.c.s., serramenti in scarso stato manutentivo in legno o ferro a vetro singolo, presenza di difformità in parte non sanabili, complessivamente necessita di innumerevoli interventi manutentivi sia interni che esterni.
Sono da considerare positivamente: l'ampia metratura, la presenza delle pertinenze quali il cortile e il box, la presenza del locale bagno su entrambi i livelli.

La sottoscritta Arch. Beatrice Vezzosi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 18/02/2025

l'Esperto Nominato

Arch. Beatrice Vezzosi

ALLEGATI

- **a.** Certificati anagrafici
- **b.** Documentazione catastale
- **c.** Identificazione urbanistica
- **d.** Documentazione edilizia
- **e.** Ispezioni ipotecarie
- **f.** Regolarità delle trascrizioni e atto di compravendita
- **g.** Rilievo fotografico
- **h.** Quotazioni
- **i.** Verifica locazioni

Firmato Da: BEATRICE VEZZOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1745e33