

Tribunale di Pavia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIENA NPL 2018 S.R.L.**
(Avv. Antonio Donvito)



N° Gen. Rep. **304/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/09/2022 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Antonio Codega**

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 Cinque Martiri della Liberazione 190 – Bressana Bottarone - (PV) - 27042

Lotto: 001

Corpo: A

- **Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: sez. urb. A, foglio 1, particella 363, subalterno 1 graffato al 3
- **Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]
Dati Catastali: sez. urb. A, foglio 1, particella 1138, subalterno 1
- **Categoria:** Autorimesse [C6]
Dati Catastali: sez. urb. A, foglio 1, particella 1138, subalterno 3

2. Stato di possesso

Bene: Via Cinque Martiri della Liberazione 190 – Bressana Bottarone - (PV) - 27042

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: LIBERO, occupato dall'esecutata

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cinque Martiri della Liberazione 190 – Bressana Bottarone - (PV) - 27042

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cinque Martiri della Liberazione 190 – Bressana Bottarone - (PV) - 27042

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: SIENA NPL 2018 S.R.L., sede in Roma (RM), Via Piemonte 38, 00187, c.f. 14535321005.

Creditori intervenuti: nessuno

5. Comproprietari

Bene: Via Cinque Martiri della Liberazione 190 – Bressana Bottarone - (PV) - 27042

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali

Bene: Via Cinque Martiri della Liberazione 190 – Bressana Bottarone - (PV) - 27042



Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cinque Martiri della Liberazione 190 – Bressana Bottarone - (PV) - 27042

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Via Cinque Martiri della Liberazione 190 – Bressana Bottarone - (PV) - 27042

Lotto: 001

Valore unitario	=	€	720,00
Superficie convenzionale	=	mq	199
Prezzo complessivo da LIBERO senza decurtazioni	=	€	143.280,00
Prezzo complessivo da LIBERO con decurtazioni (arrotondato)	=	€	116.000,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 116.000,00
 (centosedicimila /00 euro)



Beni in **Bressana Bottarone (Pavia)**
Via Cinque Martiri della Liberazione 190

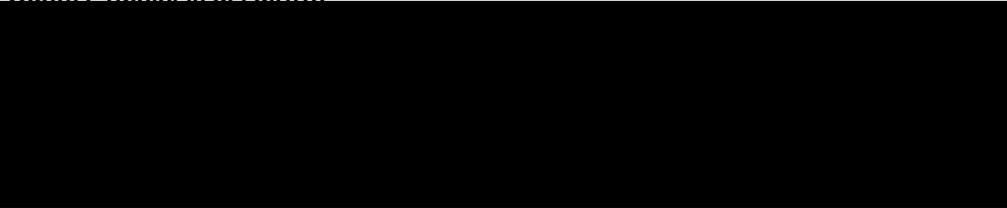
Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

- **Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bressana Bottarone (PV) CAP: 27042, Via Cinque Martiri della Liberazione 190**
- **Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bressana Bottarone (PV) CAP: 27042, Via Cinque Martiri della Liberazione 190**
- **Autorimessa [C6] sito in Bressana Bottarone (PV) CAP: 27042, Via Cinque Martiri della Liberazione 190**

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Appartamento, sez. urb. A, foglio 1, particella 363, subalterno 1 gr. 3, indirizzo Via Cinque Martiri della Liberazione 190, piano T-1, comune Bressana Bottarone (PV), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 161 mq, totale escluse aree scoperte 159 mq, rendita € 207,36.
- Magazzini e locali di deposito, sez. urb. A, foglio 1, particella 1138, subalterno 1, indirizzo Via Cinque Martiri della Liberazione 190, piano T-1, comune Bressana Bottarone (PV), categoria C/2, classe 1, consistenza 37 mq, superficie 37 mq, rendita € 37,57.
- Autorimessa, sez. urb. A, foglio 1, particella 1138, subalterno 3, indirizzo Via Cinque Martiri della Liberazione 190, piano T, comune Bressana Bottarone (PV), categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, superficie 28 mq, rendita € 52,37.

Millesimi di proprietà di parti comuni: l'immobile non fa parte di un complesso condominiale;

Confini:

A corpo (da nord in senso orario): mappali 1451, 363, 461, 30 e 783, 375, 60, 463.

Note: Si specifica che all'interno del mappale 1138 del foglio 1 è presente il subalterno n.2 non pignorato nella presente procedura ma di proprietà dell'esecutata.



Conformità catastale:

Si specifica che l'identificazione della via è ambigua in quanto i cespiti sono ubicati nella Via Argine Coppa che è un prolungamento della Via Cinque Martiri della Liberazione e viene identificata con entrambi i nomi.

Sono state inoltre riscontrate le seguenti irregolarità:

- La planimetria catastale identificata al mapp.363 sub 1 gr.3 riporta una disposizione interna differente rispetto allo stato di fatto attuale precisamente:
 - a. Al piano terra il locale identificato come cucina è utilizzato come soggiorno;
 - b. Al piano terra la cucina è ubicata in una zona con altezza di 2,37 m e l'altezza media ponderale di tutta l'area soggiorno risulta di 2,65 m quindi inferiore a 2,70 m necessari affinché sia abitabile, per tanto non è idonea a tale utilizzo;
 - c. L'area identificata come ripostiglio in realtà è utilizzata come spazio dall'utilizzo ambiguo perché è presente una doccia e una cucina completamente attrezzata con fuochi, frigorifero, lavatrice;
 - d. Al piano primo un locale è stato diviso in due per creare due differenti camere.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale con programma DOCFA a seguito di opportuna pratica CILA insanatoria e adeguamenti igienico sanitari per opere abusive interne.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni, aggiornamento scheda catastale e planimetria del fabbricato.

Oneri Totali: **€ 350,00 cad. + € 50,00 cad. di spese di segreteria = € 400,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bressana Bottarone è un comune italiano di 3.481 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Sorge nella pianura dell'Oltrepò Pavese, alla destra del fiume Po, presso la confluenza del torrente Coppa.

Confina con i comuni di Bastida Pancarana, Casatisma, Castelletto di Branduzzo, Cava Manara, Pinarolo Po, Rea, Robecco Pavese, Verrua Po. Le frazioni sono costituite da Argine, Bottarone, Cascina Bella, Ferragutti.

Bressana Bottarone dista 12 km da Pavia, 39 km da Lodi e 44,4 km da Milano. Gli altri comuni più popolosi e maggiormente serviti ubicati vicini a Bressana Bottarone sono Voghera a 17 Km e Pavia.

I collegamenti viari sono caratterizzati dalla presenza della stazione ferroviaria di Bressana Bottarone, situata presso la frazione Bottarone ubicata alla diramazione delle linee Milano-Genova e Pavia-Stradella. Nel comune di Bressana è presente inoltre una fermata, Bressana Argine, sulla linea Pavia-Stradella, voluta da Agostino Depretis e per tale motivo ancora oggi soprannominata ferrovia Depretis. Le stazioni distano rispettivamente 3 km e 2,6 km dal bene oggetto di E.I.

Il comune è inoltre collegato ai principali comuni limitrofi dal servizio pubblico di autobus con le linee n.101, 120. L'autostrada più vicina è la A7 con l'uscita di Pavia Sud da cui si raggiunge il comune lungo la strada provinciale SP596 e SS35.

Il fabbricato è ubicato in una zona residenziale periferica in prossimità delle aree agricole produttive. Il tessuto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali/produttivi con la prevalenza di villini mono/bifamiliari di origine rurale.

La dotazione di posti auto è garantita dalla presenza di aree adibite a posteggio ai margini della carreggiata. La viabilità del quartiere non rappresenta problematiche di congestione in quanto la strada è molto isolata.

Gli esercizi commerciali sono ubicati nel centro del paese a circa 1,5 km tuttavia per poter usufruire di una gamma più assortita di è necessario recarsi nei comuni limitrofi di maggiori dimensioni.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale/produttiva a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: Voghera e Pavia.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/produttive



Attrazioni paesaggistiche: Parco fiume Po.

Attrazioni storiche: Castello di Argine, Chiesa di Santa Maria Nascente, Parrocchiale di San Giovanni Battista.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Bottarone 3 km stazione di Bressana Argine a 2,6 km, Autobus (linea 101) 950 m.

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

3. STATO DI POSSESSO:

LIBERO: Occupato dall'esecutata.

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 26/07/2022):

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva;**

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., sede in Siena (SI), c.f. 00884060526;

Contro

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 246.000,00;

Importo capitale: € 123.000,00;

Durata: 28 anni

Tasso d'interesse annuo: 2,989 %

A rogito di Notaio De Blasi Maurizio di Voghera in data 17/11/2010 ai nn. 62799/24657;

Iscritto/trascritto a Voghera in data 22/11/2010 ai nn. 8610/1805.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di SIENA NPL 2018 SRL, sede in Roma (RM), c.f.



14535321005;

Oggetto

- Sez. urb. A, foglio 1 mapp. 1138 sub.3;
- Sez. urb. A, foglio 1 mapp. 1138 sub.1;
- Sez. urb. A, foglio 1 mapp. 363 sub.1 graffato al sub 3;

Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia in data 29/09/2020 ai nn. 3625
Isritto/trascritto a Voghera in data 17/11/2020 ai nn. 6760/5096;

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 di gestione condominiale: l'immobile non necessita di amministrazione condominiale.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'immobile non necessita di amministrazione condominiale.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: assenti

Millesimi di proprietà: assenti

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:

Si specifica che il box doppio identificato catastalmente al subalterno 2 del mappale 1138 al foglio 1 non è compreso nell'atto di pignoramento nonostante sia stato acquistato con medesimo atto di compravendita e per accedervi sia necessario attraversare il mappale 1138 nonché l'area cortilizia di pertinenza esclusiva dell'esecutata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Dal ante ventennio precedente alla data di pignoramento al 17/11/2010.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Accolla Francesco Girolamo di Casteggio (PV) al n. 70462 in data 14/11/1991 trascritto a Voghera il 05/12/1991 ai nn. 7199/5623 (atti ante ventennio)



[REDACTED]

Oggetto: immobili da cui derivano quelli oggetto di esecuzione.

[REDACTED] per
la quota intera del diritto di PROPRIETA.

Dal 17/11/2010 ad oggi (**attuale proprietario**).

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio De Blasi Maurizio di Voghera (PV) al n. 62798/24656 in data 17/11/2010 trascritto a Voghera il 22/11/2010 ai nn. 8909/5905

Contro:

[REDACTED] quota di ½

[REDACTED] la quota

di ½ del diritto di PROPRIETA, in regime di comunione legale di beni.

Oggetto:

- Sez. urb. A, foglio 1 mapp. 16, graffato al mappale 363, sub 1;
- Sez. urb. A, foglio 1 mapp. 1138 sub.1;
- Sez. urb. A, foglio 1 mapp. 1138 sub.2;
- Sez. urb. A, foglio 1 mapp. 1138 sub.3;

Note: si dichiara la CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 124/1991, prot. 5147;

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività;

Oggetto: modifiche interne e realizzazione balcone;

Presentazione in data: 19/09/1991;

Agibilità/abitabilità: non richiesta.

Numero pratica: n. 128/1992, prot. 5263;

Tipo pratica: Permesso di Costruire;

Oggetto: costruzione di box;

Presentazione in data: 11/10/1992;

Agibilità/abitabilità: non richiesta.

Numero pratica: n. 64/1995, prot. 3688;

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività;

Oggetto: opere interne e consolidamento fondazione muro;

Presentazione in data: 16/06/1995;

Agibilità/abitabilità: non richiesta.

Numero pratica: n. 63/1997 prot. 3803;

Tipo pratica: Concessione edilizia;

Oggetto: Ampliamento box con porticato;

Presentazione in data: 18/06/1997;

Agibilità/abitabilità: rilasciata il



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

A seguito di apposito sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto alla planimetria dell'ultima pratica edilizia asseverata; si specifica che non sono pervenute pratiche edilizie a nome dell'esecutato.

La planimetria catastale identificata al mapp.363 sub 1 gr.3 riporta una disposizione interna differente rispetto allo stato di fatto attuale precisamente:

- a. Al piano terra il locale identificato come cucina è utilizzato come soggiorno;
- b. Al piano terra la zona in cui è effettivamente ubicata la cucina ha un'altezza di 2,37 m e l'altezza media ponderale dell'intera area soggiorno è inferiore a 2,70 m per tanto non è idonea a tale utilizzo;
- c. L'area identificata come ripostiglio in realtà è utilizzata come spazio dall'utilizzo ambiguo perché è presente una doccia e una cucina completamente attrezzata con fuochi, frigorifero, lavatrice;
- d. Il bagno ha un'altezza inferiore a quella minima ammessa per servizi igienici pari a 2,40 m.
- e. Al piano primo un locale è stato diviso in due per creare due differenti camere. La camera 2 tuttavia non rispetta i rapporti aeroilluminanti.
- f. Il locale identificato come camera 4 è attualmente utilizzato come camera da letto ma non ha l'altezza media ponderale per essere utilizzato come locale con permanenza di persone per tanto deve essere rimosso il letto ed utilizzato come locale ripostiglio.

Si specifica in oltre che il box identificato al **mappale 1138 sub. 3** presenta gravi problemi di staticità con una crepa passante molto evidente e attualmente l'immobile risulta inagibile.

La difformità possono essere regolarizzate come segue:

- a. può essere sanata mediante pratica di CILA in sanatoria.
- b. non è possibile sanare tale locale in quanto l'altezza minima richiesta per locali con permanenza di persone è pari a 2,70 m per tanto vanno rimossi gli elettrodomestici e gli impianti che la qualificano come cucina. Inoltre questo ambiente deve rimanere un locale di passaggio chiuso mediante porta in quanto l'altezza non ne consente usi differenti ed in aggiunta riduce l'altezza media ponderale di tutto il locale soggiorno.
- c. Il locale ripostiglio non può essere sanato con queste caratteristiche ma può essere trasformato in cucina rimuovendo la doccia e posizionando un lavabo.
- d. Per sanare il bagno potrebbe essere sufficiente richiedere una cila in sanatoria in deroga ai vigenti regolamenti in quanto il fabbricato si denota come rustico e il bagno è sempre rimasto nella medesima posizione in oltre la differenza di 3 cm può rientrare nella tolleranza di cantiere del 2% ammessa all'art. 34-bis del DPR n. 380/2001.
- e. Le modifiche al piano primo possono essere sanate tramite CILA in sanatoria ma la superficie della camera 2 deve essere ridotta con la creazione di una cabina armadio affinché i rapporti aeroilluminanti siano rispettati.
- f. Per poter essere utilizzato il locale come ripostiglio deve essere rimosso il letto.

Nota: Si specifica che il box doppio identificato catastalmente al subalterno 2 del mappale 1138 al foglio 1 non è compreso nell'atto di pignoramento nonostante sia stato acquistato con medesimo atto di compravendita e per accedervi sia necessario attraversare il mappale 1138 nonché l'area cortilizia di pertinenza esclusiva dell'esecutata creando una servitù di passo.

Costo opere:

- Adeguamento alla L.13/89 e igienico/sanitario attraverso opere quantificate secondo il prezzario delle opere edili Regione Lombardia anno 2021 in € 2.500,00 come da computo allegato.
- Redazione pratica edilizia in sanatoria per opere interne ed esterne: 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 oltre oneri accessori dovuti per la pratica in sanato-



ria, oltre alla sanzione pari a € 1000,00.

Oneri Totali: € 5.000.00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n.35 in data 11/06/2012
Zona omogenea:	Ambito prevalentemente residenziale a densità edilizia molto bassa
Norme tecniche di attuazione:	Art. 52
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:	0,80 m ³ /m ²
Rapporto di copertura:	≤ 25%
Altezza massima ammessa:	6,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

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

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Bressana Bottarone ed è costituita da fabbricato residenziale con magazzini e locali di deposito direttamente collegati all'unità abitativa e autorimessa in corpo di fabbrica distaccato giacenti in area cortilizia pertinenziale. Il fabbricato originariamente era un rustico senza dotazione impiantistica, poi ristrutturato negli anni '90.

L'accesso all'immobile avviene da viale a fondo chiuso che diparte dalla Via Argine Coppa, prolungamento della Via Cinque Martiri della Liberazione.

Il viale termina direttamente nell'area cortilizia pertinenza dell'unità oggetto di esecuzione il cui perimetro è delimitato a terra con linee in vernice bianca su pavimentazione in quadrotte per esterni.

L'area cortilizia è in parte pavimentata e in parte trattata a verde, la porzione sul retro del fabbricato è pavimentata con quadrotte autobloccanti.

Il fabbricato principale ha origine rurale con magazzino/deposito contiguo al fabbricato residenziale. In corpo di fabbrica distaccato è presente l'autorimessa identificata al sub. 3 del mappale 1138.

Si specifica che nella medesima area cortilizia, facente parte del mappale 1138, è presente anche una costruzione prefabbricata di proprietà dell'esecutata adibita ad autorimessa doppia il cui accesso avviene dal cortile pertinenziale e che tuttavia non fa parte dei beni pignorati.

Il lotto è recintato sui lati nord, sud e ovest da rete metallica, sul lato est confina direttamente con altra unità abitativa e con il viale di accesso.

UNITÀ ABITATIVA (s.u. A, fg. 1, mapp. 363, sub. 1 gr. 3)

Il fabbricato è una costruzione di origine rurale con struttura portane in muratura piena, muri in mattone



pieno, tetto a doppia falda in legno con manto in coppi. Le facciate sono intonacate con intonaco per esterni tinteggiato colore giallo e cordolo in pietra.

Si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, entrambi adibiti ad abitazione e collegati da una scala interna in legno.

L'accesso principale avviene sul lato sud attraverso portoncino vetrato con serramento in alluminio e vetro.

Al piano terra si sviluppa la zona giorno con soggiorno, cucinotto, ripostiglio adibito a cucina (con presenza di doccia) e da bagno con antibagno. Una scala interna collega al piano superiore in cui troviamo a zona notte costituita da 4 camere e un bagno.

La pavimentazione dei locali è in gres in tutti i locali, i tavolati interni sono in mattone intonacati a civile e tinteggiati in colori pastello e bianco. I plafoni sono intonacati a civile e tinteggiati di bianco.

I bagni e cucine hanno rivestimenti parietali in ceramica con altezza superiore a 1,80 m.

L'immobile non è dotato di impianto citofonico ma ha un campanello all'ingresso, l'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellet mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler. I terminali di emissione del riscaldamento sono costituiti da radiatori in alluminio sulle pareti esterne collegati ad una caldaia attualmente inutilizzata.

Complessivamente l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione discrete ma sono necessari interventi sugli impianti per l'adeguamento igienico sanitario e la sanatoria per gli interventi abusivi.

LOCALI DI DEPOSITO (s.u. A, fg. 1, mapp. 1138, sub. 1)

Adiacente all'unità abitativa troviamo una porzione di fabbricato adibita a locali di deposito distribuita su due livelli collegati da una scala rimovibile. Al piano terra è presente un magazzino e un ripostiglio direttamente collegato all'unità abitativa tramite una porta. Le finitue al piano terra sono pavimento in piastrelle di gres e pareti intonacate e tinteggiate. Al piano superiore troviamo un deposito sottotetto con pavimento in battuta di cemento, pareti intonacate e tetto a vista non coibentato.

L'accesso avviene tramite una serranda basculante con apertura manuale che affaccia direttamente sull'area cortilizia.

Nel complesso si presenta in condizioni di manutenzione normali.

AUTORIMESSA (s.u. A, fg. 1, mapp. 1138, sub. 3)

L'autorimessa è ubicata in corpo di fabbrica distaccato sul lato opposto dell'area cortilizia a sud rispetto al fabbricato abitativo. La costruzione è in muratura con tetto a falda inclinata in legno e manto di copertura in tegole. All'interno del box il plafone è controsoffittato ad altezza di 2,55 m.

Il box è stato edificato nel 1992 con pratica 128/92 e da questa pratica si evince l'esistenza di una cantina completamente interrata al disotto del box accessibile con una botola a pavimento. Nel 1997 è stata presentata una pratica per ampliamento per annesso una porzione di porticato antistante al box esistente. In questa pratica la cantina sottostante non è più presente.

Completa la costruzione una tettoia sul lato est del fabbricato.

L'accesso avviene tramite una serranda basculante con apertura manuale che affaccia direttamente sull'area cortilizia.

Nel complesso si presenta in condizioni di manutenzione scarse a causa di una grossa crepa presente sul lato retrostante del fabbricato che ne compromette la staticità. A detta dei proprietari in occasione di vibrazioni scatenate da eventi atmosferici o tellurici il fabbricato si muove in modo evidente. Per tale ragione si considera l'immobile inagibile.

I locali interni sono di seguito descritti:

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 09/05/2022)

LOCALI ABITABILI (mapp.363 sub. 1 gr.3)

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Soggiorno/cottura	47,32	sud	sufficienti



P.T.	Bagno e antibagno	7,37	nord	sufficienti
P.T.	Ripostiglio	12,30	nord	sufficienti
P.1	Corridoio	6,67	nessuna	sufficienti
P.1	Camera 1	18,25	sud	sufficienti
P.1	Camera 2	12,60	sud	sufficienti
P.1	Camera 3	9,70	nord	sufficienti
P.1	Camera 4	9,42	nord	sufficienti
P.1	Bagno	6,39	nord	sufficienti
P.T.	TOTALE	130,02		sufficienti

- Altezza media locali PT (abitabili): da 2,65 a h 2,78 m;
- Altezza media locali P1 (abitabili): da 1,80 a h 2,70 m;

LOCALI NON ABITABILI

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Magazzino (mapp.1138/1)	28,78	sud	sufficienti
P.T.	Ripostiglio (mapp.1138/1)	5,31	nord	sufficienti
P.1	Deposito sottotetto (mapp.1138/1)	27,70	sud	sufficienti
P.T.	Box (mapp.1138/3)	21,43	nord	sufficienti

- Altezza media mapp.1138 sub.1: h 3,33 m;
- Altezza media mapp.1138 sub.3: h 2,55 m;

a.	<i>Superficie netta calpestabile abitabile (mapp.363 sub. 1 gr.3)</i>	mq	130,02
b.	Superficie lorda abitabile (mapp.363 sub. 1 gr.3):	mq	161,71
c.	Superficie balcone (mapp.363 sub. 1 gr.3): mq 1,70 x 0,25	mq	0,43
d.	Superficie lorda magazzini PT (mapp.1138 sub. 1): mq 43,14 x 0,35	mq	15,10
e.	Superficie lorda sottotetto P1 (mapp.1138 sub. 1): mq 34,76 x 0,20	mq	6,95
f.	Superficie lorda autorimessa (mapp.1138 sub. 3): mq 24,62 x 0,20 (autorimesa inagibile)	mq	4,92
g.	Superficie portico: mq 12 x 0,35 =	mq	4,20
h.	Superficie aree cortilizie pertinenziali: mq 25,00 x 0,1 + mq 156 x 0,02 =	mq	5,62
✓	Superficie Commerciale complessiva (b+c+d+e+f+g)	mq	198,93
✓	Arrotondamento	mq	199

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno



Superficie commerciale complessiva del lotto di circa mq **199**

E' posto al piano: terra e primo.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967, ristrutturato nel 1991 e nel 1995

Altezza interna media di: unità abitativa, h piano terra 2,65 m a 2,78 m; h piano primo da 1,80 a 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto ad eccezione del box inagibile per problemi di staticità.

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente.

Caratteristiche descrittive unità abitativa (mapp.363 sub 1 gr. 3):

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: tetto a falda materiale: legno con manto in tegole condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: continue materiale: non specificato condizioni: non specificato
Solai	tipologia: legno e gettata di consolidamento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura piena e cemento condizioni: buone
Travi	materiale: presumibilmente travi in legno e consolidamento strutturale in cemento condizioni: buone
Scale	materiale: legno condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile	assente
Cancello pedonale	assente
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuri esterni materiale protezione: alluminio condizioni: buone - Note: Serramento con vetro doppio, zanzariere esterne.
Infissi interni	tipologia: battente materiale: legno impiallacciato condizioni: buone



Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: assente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco per esterni tinteggiato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in graniglia per esterni, sul retro quadrotte autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Murature	materiale: forati sp. 8 cm intonacati a civile e tinteggiati condizioni: discrete, qualche traccia di umidità
Plafoni	materiale: intonacati a civile e tinteggiati condizioni: dicreti, qualche traccia di umidità
Portone di ingresso	tipologia: portafinestra materiale: alluminio e vetro accessori: ferramenta tradizionale condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucine materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: non verificabile
Citofonico	assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non verificabile



Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: comunale recapito: collettore o rete comunale condizioni: non verificabile, su retro del fabbricato si avvertono odori di fognatura
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in materiale misto condizioni: buone conformità: assente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: assente
Telefonico	tipologia: predisposizione condizioni: non verificabile
Termico (riscaldamento)	tipologia: autonomo alimentazione: stufa a pellet e caldaia a gas inutilizzata rete di distribuzione: pellet e metano per caldaia diffusori: radiatori in alluminio condizioni: funzionante conformità: non verificabile
Termico (acs)	tipologia: autonomo alimentazione: boiler rete di distribuzione: tubatura in traccia diffusori: rubinetti condizioni: funzionante conformità: non verificabile

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 congiuntamente custode giudiziario, in data 09 Maggio 2022.

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

- la superficie calpestabile dei locali abitabili (mapp.363 sub 1 gr. 3) è di 130,02 mq;
- la superficie lorda dei locali abitabili (mapp.363 sub 1 gr. 3) è di 161,71 mq;
- la superficie del balcone è di 1,70 mq;
- la superficie lorda del magazzino (mapp.1138 sub 1) è di 43,14 mq;
- la superficie lorda del deposito sottotetto (mapp.1138 sub 1) è di 34,76 mq;
- la superficie lorda del box è di 24,62 mq;
- la superficie del portico è di 12mq;
- la superficie dell'area cortilizia pertinenziale è di 181 mq;

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

- superficie lorda dei locali abitabili 161,71 mq x 1 = 161,71 mq



- la superficie lorda del balcone è di $1,7 \text{ mq} \times 0,25 = 0,43 \text{ mq}$;
- la superficie lorda del magazzino (mapp.1138 sub 1) è di $43,14 \text{ mq} \times 0,35 = 15,10$;
- la superficie lorda del deposito sottotetto (mapp.1138 sub 1) è di $34,76 \text{ mq} \times 0,20 = 6,95$;
- la superficie lorda del box è di $24,62 \text{ mq} \times 0,2$ (fabbricato inagibile) = 4,92;
- la superficie del portico è di $12 \text{ mq} \times 0,35 = 4,20 \text{ mq}$;
- la superficie delle aree cortilizie pertinenziale è calcolata per i primi $25 \text{ mq} \times 0,1$ + i restanti $156 \text{ mq} \times 0,02 = 5,62 \text{ mq}$;

La superficie convenzionale ragguagliata complessiva del lotto è uguale a 198,93 mq arrotondata a 199 mq.

Criteria 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 conservativo normale

Valore di mercato min (€/mq): 760,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 860,00

Accessori:

A.1 Box e magazzini

Valore a corpo: € 0.

Calcolato ragguagliando la superficie lorda.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Dichiarazione di conformità **assente**.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: buono

Potenza nominale: sconosciuta

Epoca di realizzazione/adeguamento: non specificato

Impianto a norma.

Dichiarazione di conformità **assente**.

Condizionamento e climatizzazione: assente



Dichiarazione di conformità: non sppecificato.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

Ascensore: assente.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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

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 Bressana Bottarone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera;

Uffici del registro di Voghera;

Ufficio tecnico di Bressana Bottarone;

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 Bressana Bottarone con caratteristiche analoghe.

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

- a) 820,00 €/mq – 940,00 €/mq Abitazioni civili in stato conservativo normale;
- b) 750,00 €/mq – 904,00 €/mq abitazioni in stabili di fascia media;
- c) 646,00€/mq – 1.000,00 €/mq residenziale buono stato di conservazione;



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] + Magazzini [C2] + Autorimessa [C6]**

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-residenziale mista produttiva direttamente confinante con aree agricole ed infatti il fabbricato ha origini rurali, viste le modeste dimensioni del comune i servizi di pubblica utilità sono piuttosto vicini anche se non offrono un'ampia gamma.

Lo stato manutentivo dell'unità abitativa e della porzione di magazzino collegato è discreta, la disposizione dei locali è buona con doppia esposizione e aree pertinenziali ad uso esclusivo.

Tuttavia è necessario regolarizzare alcune difformità con piccoli interventi edilizi e pratica di sanatoria.

L'autorimessa invece ha grosse criticità dovute a problemi di staticità che ne compromettono l'utilizzo rendendola inagibile. Per tali ragioni probabilmente era stata costruita una doppia autorimessa adiacente al portico accessibile dal cortile pertinenziale che tuttavia non è stata pignorata nella presente procedura. Per tali motivi l'accesso all'autorimessa identificata catastalmente al mappale 1138 sub. 2 non rientra nella vendita ma deve rimanere accessibile attraverso il cortile di pertinenza del lotto pignorato e per tanto sarà necessario creare un vincolo di passo a favore di detta unità a discapito del valore del lotto pignorato.

La sottoscritta a seguito dei parametri economici individuati ritiene più congruo il prezzo di mercato intermedio tra quelli individuati la cui media risulta 850,00 €/mq detratto del 15% a causa dell'esistenza di servitù di passo e delle criticità rilevate. Per tali motivi si considera come prezzo unitario 720,00 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	199,00	€ 720,00	€ 143.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 143.280,00
arrotondamento detrazione			€ 00,00
spese condominiali detrazione			€ 0,00
Valore corpo			€ 143.280,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 143.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 143.280,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Lotto unico	199,00	€ 143.280,00	€ 143.280,00

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%) € 21.492,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore € 0,00



alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (CILA in sanatoria e lavori di adeguamento igienico-sanitario, aggiornamento catastale): € 5.400,00

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): € 116.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arr): € 116.000,00

Allegati

- A. Certificati anagrafici
- B. Documentazione catastale
- C. Destinazione urbanistica
- D. Documentazione edilizia
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Atto di compravendita
- G. Rilievo metrico/fotografico
- H. Quotazioni
- I. Verifica contratti di locazione
- J. Computo per regolarizzazione difformità (computo lavori)

Data di consegna:
03/08/2022

L'Esperto alla stima
Beatrice Vezzosi

