

TRIBUNALE DI PAVIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 112/2024

MARTE SPV S.r.l.
(C.F. 04634710265)

CONTRO

DEBITORE

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: *Arch. GIOVANNI RENZI*



CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO UNICO - IMMOBILI IN BRESSANA BOTTARONE (PV)

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

L'esecutato è proprietario della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

REGIME PATRIMONIALE

Nell'atto di provenienza l'esecutato ha dichiarato di essere coniugato e di aver celebrato il matrimonio in Egitto.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. gen./part. 4983/1044 in data 06.06.2005, atto notarile pubblico notaio Marco Boiocchi in Godiasco del 13.02.2005 rep. 7824/723, a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** - con sede in Roma - C.F. 00651990582 a carico del Sig. **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di euro 154.000,00 (capitale euro 77.000,00) contratto per un mutuo fondiario da estinguersi in 25 anni .

Iscrizione (ipoteca giudiziale) derivante da decreto ingiuntivo, ai nn. gen./part. 7755/1348 in data 22.10.2009, atto giudiziario del Tribunale di Monza del 18.09.2009 rep. 2260, a favore di ***** a carico del Sig. **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di euro 12.000,00 (capitale euro 10.546,20).

Trascrizione - Pignoramento.

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen./part. 2873/1933 in data 16.04.2010 - a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** - con sede in Roma - C.F. 09339391006 a carico del Sig. **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Atto Giudiziario del Tribunale di Voghera in data 19.01.2010 n. di repertorio 116/2010;

Trascrizione - Pignoramento.

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen./part. 1593/1272 in data 04.03.2024 - a favore di **MARTE SPV S.R.L.** - con sede in Conegliano - C.F. 04634710265 a carico del Sig. **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Atto Giudiziario del Tribunale di Monza in data 29.02.2024 n. di repertorio 1465;

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta disabitato.

DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile libero):

€. 27.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile libero):

€. 26.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero):

€. 26.000,00

INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione degli immobili di € 36.000,00 un abbattimento di € 5.000,00, pari al 15% ca, per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, un ulteriore abbattimento di € 4.000,00 per spese di ristrutturazione e manutenzione ed una decurtazione di € 1.000,00 per spese di smaltimento rifiuti

CRITICITA' VARIE

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di vecchi arredi e di immondizia di vario genere che deve essere smaltita.

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





Il sottoscritto **Arch. Giovanni Renzi**, libero professionista, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Milano al numero 6820, iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della CCIAA di Milano al numero 1660 e iscritto come perito presso il Tribunale di Milano al nr. 9337, ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. dott. Rocca nella causa – RGE 112/2024 - promossa da **MARTE SPV S.r.l.** (C.F. 04634710265) contro **DEBITORE**, avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 08 aprile 2024 e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze a seguito del sopralluogo effettuato in data 31.07.2024 alla presenza dei Sig. Paolo Silvano, mio collaboratore di studio.

Beni in BRESSANA BOTTARONE (PV)
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione (1/1) in Comune di Bressana Bottarone (PV) – Via Cinque Martiri della Liberazione 6 – abitazione indipendente composta su due piani fuori terra da: (piano terra) ingresso/soggiorno, cucina e un ulteriore stanza; (primo piano) due camere da letto, bagno; (piano secondo). Giardino retrostante, box sul lato della casa e rustico su due piani con al piano primo legnaia. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 108,71 circa. **La superficie commerciale totale di mq. 108,71 è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

- I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia

Comune di Bressana Bottarone – intestati a

DEBITORE, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

e contraddistinto come:

Sezione urbana A Foglio 2, particella 47 graffata particella 55 sub. 1, Via Cinque martiri della liberazione 6, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie totale 111 mq, escluse aree scoperte 109 mq, RC €. 263,91

Sezione urbana A Foglio 2, particella 55 sub. 2, Via Cinque martiri della liberazione 6, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 9 mq, superficie totale 9 mq, RC €. 18,13

Allegato : visure catastali

Coerenze:

dell'abitazione

Nord: mapp 776 altra proprietà; Est: mapp. 53 altra proprietà; Sud: mapp. 49 altra proprietà passaggio comune; Ovest:mapp. 56 e 776 altra proprietà;

del ripostiglio

Nord: mapp. 49 altra proprietà passaggio comune; Est: mapp. 1264 altra proprietà; Sud:mapp 1335 e 46 altra proprietà; Ovest: mapp. 49 altra proprietà passaggio comune;

STORIA CATASTALE

Gli attuali identificativi catastali derivano dall'originaria particella 55 per VARIAZIONE del 29.07.1999 in atti dal 29.07.1999 **AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE** (n. E03390.1/1999)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità ad uso residenziale sita nel comune di Bressana Bottarone in via Cinque martiri della liberazione al civico 6, situati in posizione periferica rispetto all'agglomerato urbano.

L'abitazione necessita di opere di ristrutturazione in particolare opere di bonifica di detriti e vecchi arredi inutilizzabili. I locali presentano un livello di finitura e di manutenzione pessime.

La situazione reale dello stato dei luoghi corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto.

Caratteristiche zona: il comune di Bressana Bottarone (3.428 abitanti) è situato nella pianura dell' Oltrepo Pavese, alla destra del fiume Po, presso la confluenza del torrente Coppa. E' situato 15 km ca. a sud di Pavia e le altre città più vicine sono Voghera (19 km), e Piacenza (51 Km). L'economia è caratterizzata prevalentemente da agricoltura ed allevamento, ma si segnala anche la presenza di attività produttive.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.



Principali collegamenti pubblici (Km): nel comune di Bressana è presente la fermata ferroviaria Bressana Argine sulla linea Pavia Stradella, mentre alla frazione Bottarone è presente una stazione ferroviaria sulla diramazione delle linee Milano-Genova e Pavia-Stradella. L'uscita autostradale più vicina è quella di Casatisma, sull'autostrada (A21 Torino-Piacenza-Brescia) (5km). Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico, è servito dalle autolinee Autoguidovie S.p.A., che lo collegano al capoluogo, a Milano ed agli altri comuni dell'Oltrepo.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta disabitato.

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 provvedimenti di 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. gen./part. 4983/1044 in data 06.06.2005, atto notarile pubblico notaio Marco Boiocchi in Godiasco del 13.02.2005 rep. 7824/723, a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** - con sede in Roma - C.F. 00651990582 a carico del Sig. **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di euro 154.000,00 (capitale euro 77.000,00) contratto per un mutuo fondiario da estinguersi in 25 anni .

Iscrizione (ipoteca giudiziale) derivante da decreto ingiuntivo, ai nn. gen./part. 7755/1348 in data 22.10.2009, atto giudiziario del Tribunale di Monza del 18.09.2009 rep. 2260, a favore di ***** a carico del Sig. **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di euro 12.000,00 (capitale euro 10.546,20).

4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento.

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen./part. 2873/1933 in data 16.04.2010 - a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** - con sede in Roma - C.F. 09339391006 a carico del Sig. **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Atto Giudiziario del Tribunale di Voghera in data 19.01.2010 n. di repertorio 116/2010;

Pignoramento.

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen./part. 1593/1272 in data 04.03.2024 - a favore di **MARTE SPV S.R.L.** - con sede in Conegliano - C.F. 04634710265 a carico del Sig. **DEBITORE**, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Atto Giudiziario del Tribunale di Monza in data 29.02.2024 n. di repertorio 1465;

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

4.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:* avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Bressana Bottarone si è potuto constatare che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967. Agli atti del Comune non risultano concessioni edilizie:

Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte

4.3.2 . Lo stato attuale (le divisioni interne dei locali) è conforme a quanto risulta a catasto e in Comune.

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



Non risultano pratiche edilizie relative a Condoni edilizi.

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT l'unità è compresa in "AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' EDILIZIA - TR2a - ART. 50".

4.3.3. Accertamento di conformità Catastale: le visure sono aggiornate come intestazione, la piantina catastale è conforme allo stato attuale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna*

Altre spese: *Nessuna.*

Cause in corso: *Nessuna ad esclusione della presente*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARI: DEBITORE, proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà.

proprietario dal 13.05.2005 ad oggi

Pubb. Uff. : Notaio Marco Boiocchi in Godiasco

Tras. Cons. RR.II. di Voghera

Data: 13.05.2005

Rep. n°: 7823/722

Data: 06.06.2005

N° gen./part. 4982/3262

TITOLARI: ***** proprietaria per l'intero per titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

Avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Bressana Bottarone si è potuto constatare che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Agli atti del Comune non risultano concessioni edilizie:

Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte

8. PRATICHE CATASTALI

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare, che la scheda dell'immobile, presente agli atti, **risulta essere corrispondente allo stato di fatto.**

DESCRIZIONE

Abitazione (1/1) in Comune di Bressana Bottarone (PV) - Via Cinque martiri della liberazione, 6 abitazione indipendente composta su due piani fuori terra da: (piano terra) ingresso/soggiorno, cucina e un ulteriore stanza; (primo piano) due camere da letto, bagno; (piano secondo). Giardino retrostante, box sul lato della casa e rustico su due piani con al piano primo legnaia. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 108,71 circa. **La superficie commerciale totale di mq. 108,71 è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso diverse proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% etc.).

I beni risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia

Comune di Bressana Bottarone - intestati a

DEBITORE, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

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



e contraddistinto come:

Sezione urbana A Foglio 2, particella 47 graffata particella 55 sub. 1, Via Cinque martiri della liberazione 6, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie totale 111 mq, escluse aree scoperte 109 mq, RC €. 263,91

Sezione urbana A Foglio 2, particella 55 sub. 2, Via Cinque martiri della liberazione 6, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 9 mq, superficie totale 9 mq, RC €. 18,13

Allegato : visure catastali

Coerenze:

dell'abitazione

Nord: mapp 776 altra proprietà; Est: mapp. 53 altra proprietà; Sud: mapp. 49 altra proprietà passaggio comune; Ovest:mapp. 56 e 776 altra proprietà;

del ripostiglio

Nord: mapp. 49 altra proprietà passaggio comune; Est: mapp. 1264 altra proprietà; Sud:mapp 1335 e 46 altra proprietà; Ovest: mapp. 49 altra proprietà passaggio comune;

Destinazione	Superficie Lorda mq	coeff.	Superficie Commerciale mq	Condizioni
abitazione p.t.	45,76	1.0	45,76	pessime
abitazione 1 p.	45,76	1.0	45,76	pessime
giardino	19,60	0,10	1,96	
box	13,50	0,50	6,75	scarse
rustico p.t.	26,52	0,16	4,24	rustico
rustico 1 p.	26,52	0,16	4,24	rustico

ABITAZIONE e accessori

Superficie Lorda complessiva: mq. 177,66

Superficie Commerciale complessiva: mq. 108,71

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: copertura con struttura in legno non valutabile
Fondazioni: non valutabili
Strutture verticale: muratura portante – integra
Travi: non valutabili - integre

Componenti Edilizie

Infissi esterni: serramenti in legno con vetro singolo
Infissi interni: porte in legno
Pareti esterne: in muratura – intonacate e tinteggiate
Pavim. interna: piastrelle in ceramica
Porta d'ingresso: porta in legno non blindata
Tramezzatura interna: forati in laterizio - Finitura: intonaco

Caratteristiche Impianti

Ascensore: assente



Citofonico:	assente
Elettrico:	- tensione di rete: 220 V –
Fognario	non valutabile
Idrico:	un bagno e una cucina
Montacarichi:	nessuno
Termico:	presente (caloriferi) ma non funzionante
Condizionamento:	non presente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti tra €/mq. 200,00 e €/mq. 300,00. Da cui L1a = €/mq. 250,00.

Consultando il bollettino dell'agenzia del territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) troviamo valori utilizzabili (tra 750 e 850 euro a mq.) in un normale stato da cui decurteremo €. 300 per paragonarlo allo stato reale e nel Bollettino immobiliare (tra 595 e 714 euro) in immobili di seconda fascia da cui decurteremo . 200 per paragonarlo allo stato reale dell'immobile. Da cui una media dei valori L2a = €/mq. 477,00.

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): sono stati cercati immobili in vendita sulle riviste Attico, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Toscana Case, Trovo Casa e Casa per Casa tutti editi da dicembre 2023; anche sul web (nei siti Tovit.it, Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it, gabetti.it e prendicasa.it ad esempio) sono stati cercati e poi trovato 1 immobile paragonabile a quelli in oggetto. Gli immobili cercati sono case indipendenti da ristrutturare. I valori rilevati quindi sono di L3a = €/mq. 300,00. Essendo una richiesta il valore va decurtato del 15% per la normale e usuale trattativa sempre presente. L3a = €/mq. 255,00.

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero civici vicini alla stessa via o di metrature comparabili. Non sono state trovata una esecuzione immobiliari comparabili per dimensione e posizione.

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

Appartamento $La = (250 + 477 + 255) / 3 = \text{€} . 327,33$ arrotondato a €/mq. 360

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di : Voghera.

Ufficio tecnico di : Bressana Bottarone

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, altre Esecuzioni immobiliari in Bressana Bottarone.

9.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo arr.
Abitazione e box	108,71	€ 330	€ 35.874,30	€ 36.000,00

Valore complessivo del lotto: € 36.000,00

Valore della quota di 1/1: € 36.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e Reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (15%)	€ 5.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 4.000,00
Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):	€ 0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	NESSUNO
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	NESSUNA
Spese tecniche di regolarizzazione per certificazione energetica:	€ 0
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 0

9.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile libero): € 27.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile libero): € 26.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero): € 26.000,00

Allegati:

- Planimetrie catastali
- Stralcio P.G.T.
- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Documentazione fotografica
- Ricerca prezzi immobili sulla piazza di Bressana Bottarone
- Documentazione Comunale
- Atto di provenienza
- Ricevute di invio alle parti (solo per tribunale)

Cassolnovo, 28 agosto 2024

il C.T.U.
Arch. Giovanni Renzi

