



TRIBUNALE DI PAVIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



PERIZIA DI STIMA

Nella procedura N. 191 / 2023 R.G. Esecuzioni nei confronti di



Perito Estimatore: Dott. Ing. Chiara Ciccarelli
Via Cesarea 3-12 16128 Genova
Tel 010 59.58.440
e-mail chiaraciccarelli@studiociccarelli.it



1	Conclusioni Definitive	4
2.1	Operazioni peritali:	6
2.2	Controlli preliminari:	6
3.1	Dati catastali	7
3.2	Accessi.	8
3.3	Confini.	8
3.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.	9
3.5	Servitù.	9
4.1	DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°1 ABITAZIONE	12
4.1.1	Tipologia del bene:	12
4.1.2	Altezza Interna utile:	12
4.1.3	Composizione interna:	12
4.1.4	Caratteristiche strutturali	12
4.1.5	Componenti edilizie e costruttive	12
4.1.6	Impianti	13
4.2	DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°2 TERRENO PERTINENZIALE	14
4.2.1	Tipologia del bene:	14
4.3	DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°3 TERRENO PERTINENZIALE	14
4.3.1	Tipologia del bene:	14
4.4	DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°4 TERRENO	14
5	Consistenza	16
6	Stato di possesso.	18
7	Vincoli ed oneri giuridici	19
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	19
7.2	Atti di asservimento urbanistico	19
7.3	Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:	19
7.4	Altre limitazioni d'uso	19
7.5	Iscrizioni	19
7.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	20
7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie	20

7.8 Oneri per difformità catastali 20

8 Spese condominiali..... 20

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile..... 20

8.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia 20

8.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia .. 21

8.4 Eventuali cause in corso 21

9 Precedenti proprietari nel ventennio..... 21

9.1 Attuali proprietari 21

9.2 Precedenti proprietari 21

10 Pratiche edilizie 23

10.1 Regolarità urbanistica. 24

10.2 Regolarità catastale..... 25

11 Dotazioni condominiali 25

12 Stima dei beni..... 26

12.1 Criteri di stima 26

12.2 Fonti di informazione 26

12.3 Stima del valore a base d'asta. 26

12.4 Divisione in lotti 29

13 ELENCO ALLEGATI. 30

14 DEPOSITO 30

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà dei beni pignorati:

Beni 1-2-3-4 quota 1/1

- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto dei beni pignorati n° 1-2-3 : coniugato in regime di separazione di beni.

- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato n° 4 : legalmente separato.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (aggiornate in data 13.01.2024):

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 02/03/2005 ai numeri 1685/305 per totale € 266.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 133.000,00 a favore di _____

_____ esecutato;

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 26/03/2007 ai numeri 2751/493 per totale € 29.354,38 per € 14.677,19 a favore di _____ con sede in Milano (MI), CF

09816500152 contro _____ odierno esecutato;

- Ipoteca derivante da ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 03/12/2021 ai numeri 9541/983 per totale € 628.194,38 per € 314.097,19 a favore _____

_____ odierno esecutato.

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Voghera il giorno 23/05/2023 ai numeri 4267/3129 _____

_____ esecutato.

- Stato di possesso del bene: i beni sono occupati dall'esecutato.

- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:

Oltre all'abbattimento del 15% indicato dall'ufficio, è stata applicata una riduzione del valore unitario indicato dall'O.M.I. in ragione dello stato di conservazione dei vari beni. E' stato inoltre decurtato il costo degli oneri per sanare le difformità urbanistiche ed edilizie riscontrate e per la demolizione dei manufatti non autorizzati presenti sul terreno.

Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da abitazione economica con annessi terreni ad uso cortile e ulteriore terreno distaccato è assegnato un prezzo base d'asta di € 52.200,00 (cinquantaduemiladuecentoeuro).**

- Criticità varie (impedienti e non impedienti la vendita, anche mediante richiamo al corpo peritale): **non risulta depositato avvisto ai creditori iscritti** che nello specifico risultano:

- (ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 26.3.2007 ai numeri 2751/493 per € 14.677,19 e importo totale € 29.354,38)

- (ipoteca derivante da ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 3.12.2021 ai numeri 9541/983 per € 314.097,19 e importo totale € 628.194,38)

- Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 16.10.2023. In tale occasione è stato possibile accedere a tutte le parti degli immobili.

2 PREMESSA.

2.1 Operazioni peritali:

In data 15.06.2023 la sottoscritta Ing. Chiara CICCARELLI veniva nominata C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina e prestava Giuramento di rito in data 15.6.2023.

Stante la necessità di completare alcuni accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bressana Bottarone, la sottoscritta chiedeva una proroga di 60 giorni per il deposito dell'elaborato e il Giudice autorizzava il deposito entro il 12.2.2024.

2.2 Controlli preliminari:

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Notarile del 05.06.2023, redatto dal N

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. si constata che agli atti **non risulta depositato avviso ai creditori iscritti** che nello specifico risultano:

- ... con sede in Milano (MI)
... ipoteca legale iscritta presso
di Voghera in data 26.3.2007 ai numeri 2751/493 per € 14.677,19 e
importo totale € 29.354,38)

(ipoteca derivante da ipoteca conc. amministrativa / riscossione
iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 3.12.2021 ai
numeri 9541/983 per € 314.097,19 e importo totale € 628.194,38)

... risulta comunque
intervenuta nella procedura in data 6.7.2023 per un credito di € 344.677,99 e
in data 6.7.2023 per un credito di € 384,11.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata si è accertata la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita gli immobili in quanto:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di
quale società incorporata in per un
credito di € 113.298,00 oltre interessi e spese.
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione
del pignoramento.
- È stata compiuta notifica del pignoramento al proprietario in data
3.5.2023.
- E' stato infine accertato che sui beni oggetto di stima non sussistono
pignoramenti ulteriori.

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

Gli Immobili oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di *Bressana Bottarone (PV)* in *Via della Resistenza civ. 84* (Cascina Bella) e risultano attualmente così censiti al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni:

BENE N°1: Abitazione di tipo economico - (All.2-3-4)

Catasto fabbricati, Sez. Urb. B, Foglio 10, **mapp. 71 sub. 6**, Cat. A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 194 mq, rendita € 263,91, con indirizzo in Viale della Resistenza n. 84 Piano T-1-2.

in capo a:

.....
per la quota di 1/1 in regime di separazione dei
beni

BENE N°2: Terreno ad uso giardino di pertinenza del fabbricato - (All.1-5)

Catasto terreni, Foglio 10, **mapp. 114**, area rurale, superficie 97 mq

in capo a:

.....
per la quota di 1/1 in regime di separazione dei
beni

BENE N°3: Terreno ad uso giardino di pertinenza del fabbricato - (All.1-6)

Catasto terreni, Foglio 10, **mapp. 115**, area rurale, superficie 28 mq

in capo a:

per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

BENE N°4: Terreno - (All. 1-7)

Catasto terreni, Foglio 10, **mapp. 103**, seminativo arborato classe 2, superficie 555 mq, reddito dominicale € 5,65, reddito agrario € 4,44

in capo a:

per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

3.2 Accessi.

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di *Bressana Bottarone (PV)* in *Via della Resistenza civ. 84* – zona Cascina Bella.

L'accesso all'abitazione avviene dal terreno pertinenziale sul fronte nord (bene n° 2) tramite cancello carrabile posizionato in fondo alla strada non asfaltata che costeggia il fabbricato per tutta la sua lunghezza.

Il terreno pertinenziale sul fronte sud (bene n° 3) è accessibile dalla porta finestra dell'abitazione posta sul prospetto sud.

Il terreno bene n° 4 è accessibile dalla Via Cascina Bella.

3.3 Confini.

I confini dei beni oggetto di stima sono i seguenti.

BENE N°1: Abitazione di tipo economico - (All.2-3-4)

Catasto fabbricati, Sez. Urb. B, Foglio 10, **mapp. 71 sub. 6**, Cat. A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 194 mq, rendita € 263,91, con indirizzo in *Viale della Resistenza n. 84 Piano T-1-2*.

Confini: a nord mappale 114, ad est sub. 5 della part. 71, a sud mappale 115, ad ovest sub. 13 della part. 71.

BENE N°2: Terreno ad uso giardino di pertinenza del fabbricato - (All.1-5)

Catasto terreni, Foglio 10, **mapp. 114**, area rurale, superficie 97 mq

Confini: a nord mappale 83, ad est mappale 121 e 113, a sud edificio al sub 6 e al sub 13 della particella 71, ad ovest mappale 83.

BENE N°3: Terreno ad uso giardino di pertinenza del fabbricato - (All.1-6)

Catasto terreni, Foglio 10, **mapp. 115**, area rurale, superficie 28 mq

Confini: a nord edificio al sub 6 e al sub 13 della particella 71, ad est mappale 116, a sud mappale 86, ad ovest mappale 84.

BENE N°4: Terreno - (All. 1-7)

Catasto terreni, Foglio 10, **mapp. 103**, seminativo arborato classe 2, superficie 555 mq, reddito dominicale € 5,65, reddito agrario € 4,44

Confini: a nord passaggio comune mappale 101, ad est mappale 312, a sud mappale 77, ad ovest mappale 310.

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Non applicabile in quanto non esiste entità condominiale.

3.5 Servitù.

Nell'Atto di Compravendita del 22.2.2005 n. 50.987 rep. n. 15.341 racc. a rogito Notaio D. (Allegato 8), relativo all'acquisto dei beni n° 1-2-3 viene indicato quanto segue.

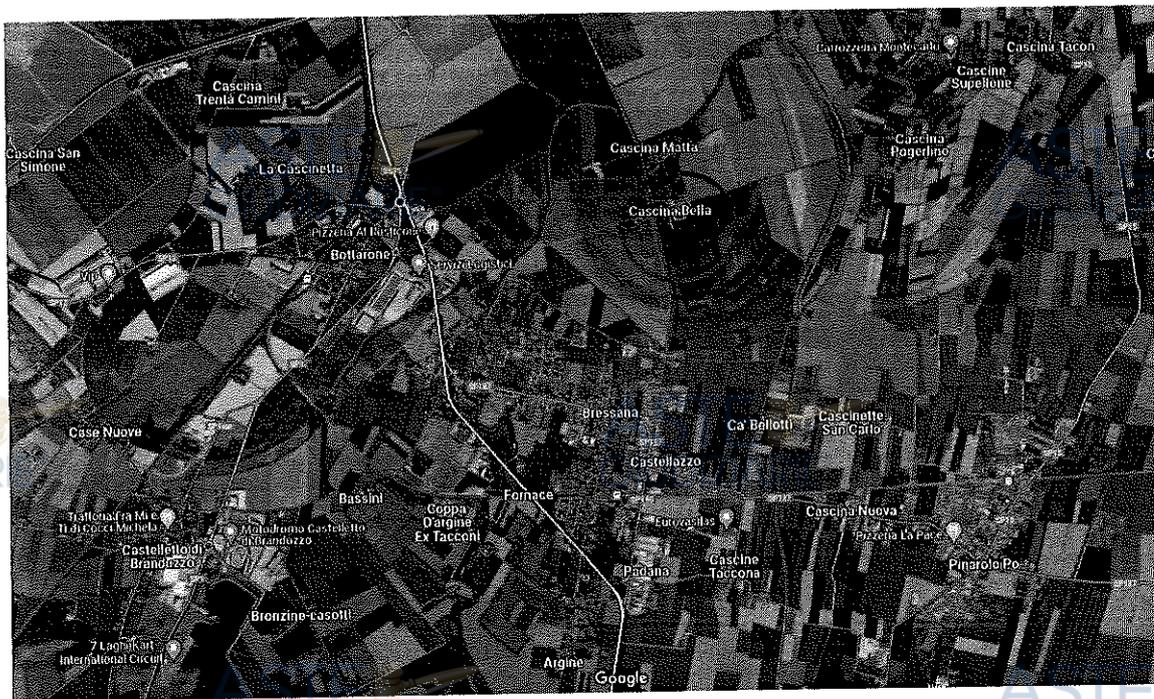
"Si dà atto per conoscenza ed approvazione della parte acquirente che il cancelletto posto a confine in lato nord è chiuso da oltre vent'anni ed è pertanto escluso qualsiasi diritto di passaggio. La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutte le pattuizioni contenute nell'atto 19 marzo 1986 n. rep. a rogito Notaio fra citato."

Nell'Atto di Compravendita del 9.10.2007 n. 331316 rep. n. 6723 racc. a rogito Notaio Dott. l' (Allegato 9), relativo all'acquisto del bene n° 4 viene indicato quanto segue.

"La parte venditrice garantisce la libertà dello stesso da pesi, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche, ad eccezione delle servitù e delle pubbliche imposte ordinarie"

4 DESCRIZIONE SOMMARIA.

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di *Bressana Bottarone (PV)* in *Via della Resistenza civ. 84* – zona Cascina Bella.



Localizzazione zona Cascina Bella – Bressana Bottarone (PV)



Localizzazione dei beni oggetto di stima

<p>Caratteristiche della Zona</p>	<p>Gli immobili si trovano nel borgo denominato "Cascina Bella" che fa parte del comune di Bressana Bottarone e dista da esso circa 2 km.</p> <p>All'interno del complesso si osserva la presenza di una antica villa e di cascine con mezzi agricoli e campi in parte coltivati.</p>
<p>Caratteristiche delle Zone limitrofe</p>	<p>Le zone limitrofe sono prevalentemente adibite ad attività agricole.</p>
<p>Collegamenti pubblici</p>	<p>AUTOSTRADA: A circa 12 km è presente l'ingresso Pavia Sud della A54.</p> <p>FERROVIA: La stazione ferroviaria di Bressana Bottarone si trova a circa 2 km di distanza.</p>

4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°1 ABITAZIONE

4.1.1 Tipologia del bene:

trattasi porzione di fabbricato a schiera adibito a civile abitazione a due piani fuori terra oltre sottotetto;

Il bene si presenta in scadente stato di conservazione; al piano terra risultano posizionati dei puntelli nella zona giorno atti a contrastare eventuali cedimenti del solaio a volte.

4.1.2 Altezza interna utile:

abitazione: piano terra h 2,95 m; piano primo h 3,20;

sottotetto: h_{\min} 1,19 m - h_{\max} 2,85 m;

4.1.3 Composizione interna:

l'abitazione è composta al piano terra da ingresso, zona giorno con angolo cottura, tinello, ripostiglio con finestra adibito a lavanderia e servizio igienico sotto scala; al piano primo si trovano due camere, un bagno e un ripostiglio con finestra utilizzato come terza camera; al piano sottotetto si trovano due locali di deposito e un servizio igienico.

4.1.4 Caratteristiche strutturali

Strutture verticali

Tipologia : muratura portante

Condizioni : normali;

Solai

Tipologia : a volte;

Condizioni : normali; sebbene siano stati posizionati dei puntelli nella zona giorno non si osservava all'epoca del sopralluogo la presenza di lesioni sul solaio

Copertura

Tipologia : a falde con manto di copertura in coppi

Condizioni : non accertabili;

4.1.5 Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne

Tipologia : muratura in mattoni pieni intonacata e tinteggiata

Condizioni : scadenti in quanto sono evidenti scrostamenti dello strato pittorico e dell'intonaco

Porte di accesso

Tipologia : portoncino in legno

Condizioni : scadenti

Infissi Interni

Tipologia : in legno o assenti

Condizioni : scadenti

Infissi esterni

Tipologia : serramenti in alluminio con persiane in legno

Condizioni : scadenti

Pavimenti

Tipologia : piastrelle

Condizioni : scadenti

Pareti e soffitti

Tipologia : intonacate e tinteggiate

Condizioni : scadenti; nella zona giorno una parete è completamente priva di intonaco.

4.1.6 Impianti

Elettrico : presente sottotraccia ma datato; non è stato possibile reperire certificazione di installazione né accertarne il corretto funzionamento;

Idrico : presente sottotraccia ma datato; non è stato possibile reperire certificazione di installazione né accertarne il corretto funzionamento;

Riscaldamento: sono presenti alcuni radiatori a muro ma ad oggi l'impianto di riscaldamento è dismesso in quanto non è presente caldaia; è presente un camino a legna di cui non è stato possibile accertare il funzionamento; è presente boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il proprietario ha riferito che è presente l'utenza del gas ma non è stato possibile accertarne il corretto funzionamento.

4.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°2 TERRENO PERTINENZIALE

4.2.1 Tipologia del bene:

trattasi terreno pertinenziale sul fronte nord del fabbricato di 97 mq adibito a giardino, recintato e accessibile mediante cancello carrabile;

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in *Allegato 10* il terreno ha la seguente destinazione urbanistica: nuclei rurali di interesse storico-ambientale – art. 63.

4.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°3 TERRENO PERTINENZIALE

4.3.1 Tipologia del bene:

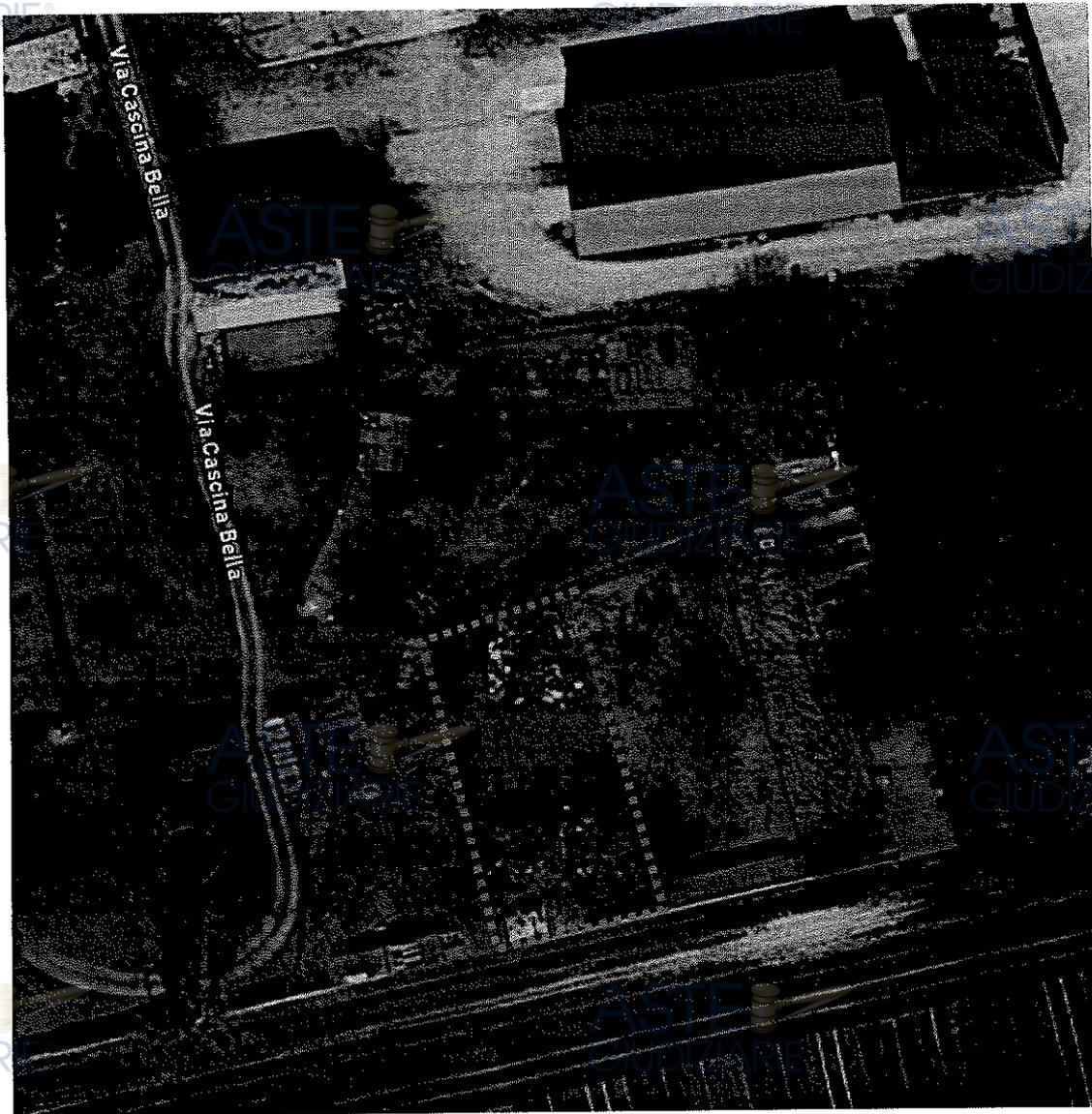
trattasi terreno pertinenziale sul fronte sud del fabbricato di 28 mq in stato di abbandono, recintato e accessibile soltanto dall'abitazione.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in *Allegato 10* il terreno ha la seguente destinazione urbanistica: nuclei rurali di interesse storico-ambientale – art. 63.

4.4 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°4 TERRENO

Trattasi di terreno di 555 mq catastalmente censito come seminativo arborato, ma ad oggi in totale stato di abbandono.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in *Allegato 10* il terreno ha la seguente destinazione urbanistica: nuclei rurali di interesse storico-ambientale – art. 63.



Particolare localizzazione terreno bene n° 4

Sul terreno si riscontra sul confine sud la presenza di manufatti in muratura ad uso deposito non autorizzati e che pertanto dovranno essere demoliti.

La documentazione fotografica di tutti i beni è riportata in *Allegato 18*.

5 CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata

da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Segue computo della superficie commerciale.

Bene n°1

piano terra	89,4		1	89,4
piano primo	89,4		1	89,4
detrazione scala	-5,4		1	-5,4
piano sottotetto	89,4		0,5	44,7
detrazione scala	-5,4		0,5	-2,7
Totale superficie commerciale				215,4 mq

Posto che i terreni beni n°2 e n°3 risultano annessi all'abitazione e ad uso giardino si ritiene congruo valutare la superficie degli stessi come incremento della consistenza secondo il calcolo seguente:

bene n°2 giardino fronte nord	97		0,1	9,7
bene n°3 giardino fronte nord	28		0,1	2,8
Totale superficie commerciale				12,5 mq

Totale superficie commerciale beni n° 1-2-3				227,9 mq
Arrotondato a				228 mq

La superficie dei beni n° 1-2-3 risulta di **mq 228**.

La superficie del bene n° 4 risulta di **mq 555**.

6 STATO DI POSSESSO.

Al momento del Sopralluogo effettuato è stato accertato che tutti gli immobili erano occupati dall'esecutato.

Quanto sopra risulta anche dal Verbale di accesso del Custode Giudiziario.

Ipoteca derivante da ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 03/12/2021 ai numeri 9541/983 per totale € 628.194,38 per € 314.097,19 a favore di
Riscossione con sede in Roma, CF 1077500010000
.....
odierno esecutato.

7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Voghera il giorno 23/05/2023 ai numeri 4267/3129 a favore di
.....
odierno esecutato.

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Gli oneri per le difformità urbanistico edilizia sono dettagliatamente descritti al paragrafo 10.1 e ammontano ad € 4.000,00 per la sanatoria del bene n° 1 e ad € 3.000,00 per la demolizione dei depositi abusivi realizzati sul terreno bene n° 4.

7.8 Oneri per difformità catastali

Gli oneri per le difformità catastali sono dettagliatamente descritti al paragrafo 10.2 e ammontano ad € 2.000,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale del bene n° 1.

8 SPESE CONDOMINIALI

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Non applicabile in quanto non vi è entità condominiale.

8.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia

Non applicabile in quanto non vi è entità condominiale.

8.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Non applicabile in quanto non vi è entità condominiale.

8.4 Eventuali cause in corso

Non risultano.

9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

9.1 Attuali proprietari

Tutti i beni oggetto di stima per la quota di 1/1 sono di proprietà dell'esecutato
_____ per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

9.2 Precedenti proprietari

I beni n° 1-2-3 sono pervenuti all'esecutato Sig. _____ e per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni con Atto di Compravendita del 22/02/2005 ricevuto dal Notaio _____ in Voghera (PV), numero _____ il repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 02/03/2005 ai numeri 1684/1122 da _____

divenne proprietario per la quota di 1/2 con Atto di Compravendita del _____ divenne proprietaria per la quota di 1/2 con Atto di Compravendita del 15/09/2003 ricevuto dal Notaio _____ numero _____ di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 29/09/2003 ai numeri 7847/5687, _____

divenne proprietario per la quota di 1/1 con Atto di
Compravendita del 19/03/1986 ricevuto dal Notaio
Territorio di Voghera in data 09/04/1986 ai numeri 2065/1618 dalla

Il **bene n° 4** è pervenuto all'esecutato Sig. per la quota di
1/1 quando lo stesso era legalmente separato con Atto di Compravendita del
09/10/2007 ricevuto dal Notaio numero
331316/6723 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera
in data 17/10/2007 ai numeri 9456/6060 da

divenne proprietario per la quota di 1/2
il 30/07/2003 venne proprietaria per la quota di 1/2
con Atto di Compravendita del 31/07/2003 ricevuto dal Notaio
di repertorio, trascritto presso l'Agenzia
del Territorio di Voghera in data 07/08/2003 ai numeri 7124/5172, da

divenne proprietario per la quota di 1/1 con Atto di Compravendita del
20/12/1977 ricevuto dal Notaio numero
54708/13216 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera
in data 28/12/1977 ai numeri 5778/4836, da

L'atto di provenienza dei beni n° 1-2-3 è riportato in Allegato 8.

L'atto di provenienza del beni n° 4 è riportato in Allegato 9.

Le opere relative all'originaria edificazione del fabbricato oggetto di stima sono iniziate anteriormente al 1 settembre 1967.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Bressana Bottarone è stato possibile recuperare le successive pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia n. 29/1984 e relativa Concessione per la Edificabilità dei Suoli n. 1481 di prot. del 12 luglio 1984 per il risanamento conservativo e l'adeguamento igienico sanitario di un fabbricato d'abitazione (*Allegato 11*).
- Variante in corso d'opera alla C.E. 29/84 presentata in data 13.2.1986 n. 8/1985 per diversa disposizione interna dei locali al piano terra e al piano primo (*Allegato 12*).
- Variante in corso d'opera alla C.E. 29/84 presentata in data 20.5.1986 n. 32/1986 per non aver eseguito totalmente le opere previste nel progetto originario (*Allegato 13*). Le tavole allegata a tale ultima variante rappresentano lo stato autorizzato dell'immobile.

Dalla disamina delle stesse si rilevano le seguenti differenze rispetto allo stato attuale dell'immobile visionato nel corso del sopralluogo del 16.10.2023:

- al piano terra nella zona giorno sono presenti due finestre sul prospetto nord mentre nel progetto autorizzato era previsto che la finestra vicino alla porta di ingresso fosse una portafinestra;
- al piano terra nel tinello è presente una finestra sul prospetto sud mentre nel progetto autorizzato era prevista una portafinestra;
- al piano primo erano previste per la camera da letto due finestre sul prospetto nord mentre in realtà una è murata;
- al piano sottotetto sono indicati a progetto tre lucernai per ciascuna falda mentre in realtà sono due per falda;
- al piano sottotetto il locale di deposito presenta due porte d'ingresso di cui una dal pianerottolo che non è prevista a progetto;
- al piano terra il locale sotto scala è un servizio igienico mentre a progetto è indicato un locale caldaia;

- al piano terra la cucina è nella zona giorno mentre a progetto era previsto che la stessa fosse nel locale attiguo al tinello.

Alla luce di quanto sopra occorrerà presentare una pratica edilizia in Sanatoria per sanare le divergenze riscontrate.

L'agibilità risulta richiesta in data 18.1.1989 come risulta dalla pg. 2 dell'*Allegato 11*.

In data 26.5.1990 il Comune di Bressana Bottarone richiedeva, al fine dell'ottenimento del permesso di abitabilità del fabbricato, la produzione delle analisi di potabilità dell'acqua emunta dal pozzo privato (*Allegato 14*). Posto che agli atti non è stata rinvenuta documentazione successiva a tale data, l'agibilità si può intendere rilasciata per il principio del silenzio - assenso.

Le ulteriori pratiche edilizie reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Bressana Bottarone risultano le seguenti:

- Pratica Edilizia n. 11/1994 del 2.2.1994 per progetto di recinzione e relativa Autorizzazione rilasciata dal Sindaco in data 29.8.1994 (*Allegato 15*).
- Pratica Edilizia n. 25/2005 del 21.6.2005 prot. n. 3973 per progetto di variazione di destinazione d'uso - tettola in legno - pavimentazione e cancello scorrevole (*Allegato 16*).

In relazione alla Pratica n. 11/1994 si fa presente che la recinzione autorizzata è conforme a quella esistente in loco.

In relazione alla Pratica n. 25/2005 si fa presente che i lavori di cui al progetto non sono stati realizzati.

10.1 Regolarità urbanistica.

Dalla disamina delle pratiche edilizie riportate al paragrafo precedente emerge la regolarità urbanistica del bene n°1 a patto di sanare mediante presentazione di pratica in Sanatoria le difformità rilevate rispetto all'ultimo

progetto approvato. Per tale attività si stima un importo complessivo di circa **€ 4.000,00**.

Per quanto riguarda i beni n° 2 e n° 3 non vi sono irregolarità da segnalare.

Per quanto riguarda terreno bene n° 4 si segnala che sullo stesso è stata riscontrata la presenza di manufatti in muratura mai autorizzati e che pertanto dovranno essere demoliti. Per la demolizione e lo smaltimento dei detriti si quantifica un importo complessivo di circa **€ 3.000,00**.

Tale importo potrebbe aumentare qualora all'atto della demolizione venga riscontrata la presenza di rifiuti particolari, contenenti ad esempio amianto, i quali dovranno essere smaltiti secondo quanto stabilito dalla normativa, con **costi superiori** al momento non quantificabili.

10.2 Regolarità catastale.

In merito alla **regolarità catastale** si fa presente che a seguito del sopralluogo effettuato, sono state rilevate svariate difformità della planimetria catastale, quali in particolare:

- al piano terra il locale deposito indicato nella planimetria catastale è in realtà la zona giorno con angolo cottura e la divisione a tutta altezza tra ingresso e deposito in realtà non è presente; il locale attiguo al tinello in cui a catasto è indicata la cucina è in realtà un locale adibito a lavanderia; il ripostiglio sottoscala indicato a catasto è in realtà un servizio igienico; la presenza di una unica porta finestra indicata a catasto sul fronte nord non è corretta in quanto sono presenti due finestre separate;
- al piano sottotetto la finestra nel bagno sul fronte sud indicata a catasto è in realtà assente e manca l'indicazione della seconda porta di ingresso fronte scala al locale di deposito.

Per quanto indicato sarà opportuno, una volta presentata la sanatoria di cui al punto 10.1, aggiornare la planimetria catastale mediante pratica DocFa per il cui costo si stima un importo di **€ 2.000,00**.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non applicabile in quanto non sussiste alcuna entità condominiale.

12 STIMA DEI BENI.

12.1 Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

12.2 Fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

12.3 Stima del valore a base d'asta.

La *Banca Dati dell'Agenzia del Territorio* fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "ville e villini" (corrispondente alla categoria catastale A/7) in normale e ottimo stato di conservazione.

Esaminati i dati del mercato immobiliare della zona:

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: BRESSANA BOTTARONE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R. A. N. 10) - INTERO TERRITORIO COMUNALE

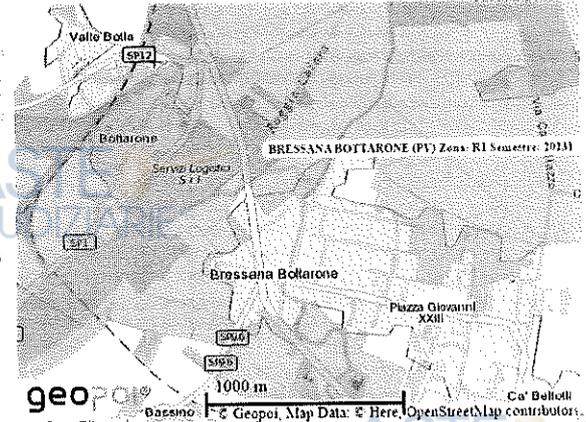
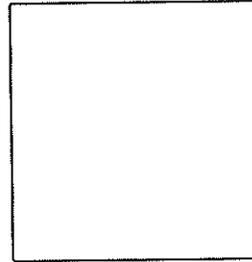
Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Ottimo	930	1100	L			
Ville e Villini	Normale	750	850	L			
Stalupa							



e tenuto conto del fatto che il bene n° 1 è censito come abitazione di tipo economico e si trova in scadente stato di conservazione, si ritiene congruo per il bene n° 1 applicare il valore minimo indicato dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per "abitazioni in ville e villini" in normale stato decurtato del 60% pari a €/mq 300,00; si precisa che la superficie dei beni n° 2 e 3, in quanto terreni annessi all'abitazione a adibiti a giardino, è stata già inclusa nel calcolo della consistenza.

Per il bene n° 4 (seminativo arborato ancorché incolto) si ritiene congruo applicare il valore agricolo medio della Provincia di Pavia pari a €/mq 3,75.

COLTURE	REGIONE AGRARIA N° 9 LOMELLINA PADANA Comuni di: SUSA, BREME, TRASCAROLO, GAMBARANA, MEZZANA BIGLI, PIEVE DEL CAIRO, SARTRIANA LOMELLINA, TORRE B. CASTELLARO				REGIONE AGRARIA N° 10 PIANURA OLTREPO PAVESE Comuni di: ALBAREDO ARNABOLDI, BARBIANELLO, BASTIDA DI DOSSI, BASTIDA PANCARANA, BRESSANA BOTTARONE, BRONI, LUNGAVILLA, CAMPOSPINOSO, CASANOVA LONATI, CASATISMA, CASEI GEROLA, CASTELLE TIO BRANDUZZO, CERVESINA, CORANA, CORNALE, MEZZANINO, PANCARANA, PINAROLO PO, PIZZALE, REA, ROBBICO PAVESE, SAN CIPRIANO PO, SILVANO PIETRA, VIRETTO, VERRUA PO, VOGHERA, CORNALE E BASTIDA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO C/1 DUO	6700	SI			6600	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO	9800	SI			9800	SI		
BOSCO MISTO	7900	SI			7500	SI		
FRUTTETO					38000	SI		
INCOLTO PRODUTTIVO	5000	SI			5000	SI		
ORTO	27700	SI			34400	SI		
ORTO IRRIGUO	34000	SI			39000	SI		
PRATO IRRIGUO					27000	SI		
PRATO MARCIO	24500	SI						
RISAJA STABILE	27800	SI		15-PER RISAJA STABILE SI INTENDE TERRENO CHE NON PERMETTE NESSUN ALTRO TIPO DI COLTIVAZIONE ALTERNATIVA				
SEMINATIVO	30000	SI			38000	SI		
SEMINATIVO ARBORATO					37500	SI		
SEMINATIVO IRRIGUO	34000	SI						
VIGNETI					40000	SI	SI	13-D.O.C.
VIGNETO					32000	SI		12-A.G.P.

Sulla base della consistenza in precedenza indicata:

il valore del lotto A

composto dai beni n° 1-2-3 risulta pari a €/mq 300 * 228 mq = € 68.400,00

il valore del lotto B

composto dal bene n° 4 risulta pari a €/mq 3,75 * 555 mq = € 2.081,25

Decurtando i costi per la demolizione dei manufatti non autorizzati sul terreno identificato come bene n° 4 si otterrebbe per tale bene un valore negativo. Per tale motivo si ritiene opportuno definire un unico lotto di vendita come di seguito indicato:

valore di stima beni n° 1-2-3 € 68.400,00

valore di stima bene n° 4 € 2.081,25

decurtazione per sanatoria bene n° 1 - € 4.000,00

decurtazione per regolarizzazione catastale bene n° 1 - € 2.000,00

decurtazione per demolizione manufatti su bene n° 4 - € 3.000,00

parziale	€ 61.481,25
decurtazione 15%	- € 9.222,18
Totale lotto	€ 52.259,06

Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da abitazione economica con annessi terreni ad uso cortile e ulteriore terreno distaccato è assegnato un prezzo base d'asta di € 52.200,00 (cinquantaduemiladuecentoeuro).**

12.4 Divisione in lotti

Non opportuna per quanto indicato al punto precedente.

13 ELENCO ALLEGATI.

1. Estratto di mappa
2. Elaborato planimetrico
3. Visura storica bene n° 1 abitazione
4. Planimetria catastale bene n° 1 abitazione
5. Visura storica terreno bene n° 2 mapp 114
6. Visura storica terreno bene n° 3 mapp 115
7. Visura storica terreno bene n° 4 mapp 103
8. Atto di provenienza beni n° 1-2-3
9. Atto di provenienza bene n° 4
10. CDU
11. Pratica 29_184 e richiesta abitabilità
12. Variante 8_1986
13. Variante 32_1986 e ultimo stato approvato
14. Richiesta Comune di Bressana
15. Pratica recinzione 11_1994
16. Variazione destinazione d'uso 25_2005
17. Risposta Agenzia delle Entrate
18. Documentazione fotografica
19. Ispezioni ipotecarie
20. Perizia in formato privacy



14 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 16/01/2023

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Chiara CICCARELLI