

Studio Tecnico Associato **Studiogei**

ARDIZZON Geometra Miryam

Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-

Email: miryam@studiogei.it

Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia

Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 306/2025 R.G.E.

**BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO
SOCIETA' COOPERATIVA**

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dottorssa Mariaelena CUNATI

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



BENI IN SANTA CRISTINA E BISSONE (PV)

Compendio Immobiliare Unico

Esecuzione Immobiliare 306/2025 promossa da BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con atto di pignoramento del 29/07/2025 Repertorio 6080 contro

Compendio Immobiliare unico composto da una villetta a schiera disposta su due piani fuori terra con fabbricato accessorio in corpo staccato composto da due piano fuori terra, aree esclusive di pertinenza e le relative quote proporzionali sulle parti comuni.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di **Santa Cristina e Bissone**

Catasto Fabbricati

Sez. B Foglio 8 mapp.le 431 sub. 10 Cat. A/03 cl. 3 vani 5,0 RC€. 188,51 Via Trento, 3 PT-1P

Sez. B Foglio 8 mapp.le 433 sub. 11 Cat. C/06 cl. 2 mq 11,00 RC€. 22,16 Via Trento, snc PT-1P

Sez. B Foglio 8 mapp.le 432 Cat. F/01 mq 1.522,00 Via Trento, snc PT

Intestazione presente in Banca Dati Sister:

MAPPALI 431 sub.10 e 433 sub. 11

MAPPALE 432

OLTRE ULTERIORI COMPROMIETARI CON LE RISPETTIVE QUOTE.

COERENZE

Coerenze in corpo dell'abitazione unità immobiliare mappale 431 sub. 10 del foglio 8 Sez. B di C.F. secondo mappa di Catasto Terreni ed elaborato planimetrico:

A nord confine con il mappale 432 area urbana passaggio comune a tutti i subalterni del mappale 431 e 433; ad est confine con l'unità immobiliare sub. 9 proprietà di terzi; a sud confine con la Via Trento; ad ovest confine con l'unità immobiliare sub. 11.

Coerenze in corpo del fabbricato accessorio unità immobiliare mappale 433 sub. 11 del foglio 8 Sez. B di C.F. secondo mappa di Catasto Terreni ed elaborato planimetrico:

A nord confine con il mappale 499 del fg. 18 di C.T. proprietà di terzi; ad est confine con l'unità immobiliare sub. 10 proprietà di terzi; a sud confine con il mappale 432 area urbana passaggio comune a tutti i subalterni del mappale 431 e 433; ad ovest confine con l'unità immobiliare sub. 12.

Coerenze in corpo dell'area urbana mappale 432 del foglio 8 Sez. B secondo mappa di Catasto Terreni ed elaborato planimetrico:

A nord confine con il mappale 499 del fg. 18 di C.T. proprietà di terzi, con le unità insite sul mappale 433, con il mappale 497 del fg. 18 di C.T. proprietà di terzi; ad est confine con il mappale 468 del fg. 18 di C.T. proprietà di terzi; a sud confine con la strada Via Trento, con le unità immobiliare insite sul mappale 431 del fg. 8 sez. B; ad ovest confine con il mappale 174 del fg. 19 di C.T. proprietà di terzi.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta in completo stato di abbandono arredi ed oggetti di proprietà degli esecutati.

La provenienza della proprietà a ----- per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Compravendita Notaio ---- nel 2007:

con atto di Compravendita del Notaio BIANCHI Alessandro in data 04/07/2007 repertorio 59500/19554 di raccolta, registrato a Pavia in data 11/07/2007 al n. 3983 serie 1T e trascritto a Pavia in data 16/07/2007 R.G.n. 17247 R.P.n. 9775.

Nelle postille del Notaio aggiunte a mano, si rileva che successivamente la proprietà del compendio è stata acquistata da [REDACTED] a dell'intero della nuda [REDACTED] [REDACTED] anno acquistato per l'usufrutto per la quota di ½ ciascuno.

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Pavia:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* NESSUNA
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* NESSUNA
- *Atti di asservimento urbanistico:* NESSUNO
- *Altre limitazioni d'uso:* In base all'atto di Provenienza del Notaio BIANCHI Alessandro del 04/07/2007 alla voce **Patti e Condizioni**: "*La parte acquirente: - Ha diritto di interrare nell'area comune al mappale 432 eventuali tubazioni per condotte di acqua, luce, gas e fognatura e servizi tecnologici in genere; - partecipa alla comproprietà e alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della predetta area mappale 432 in ragione di 1/12 (un dodicesimo) ora gravanti da servitù come; Gli acquirenti prendono altresì atto che confinante con quanto acquistato è l'Azienda Agricola _____ con allevamento di bovini e in particolare solleva la parte alienante e la proprietà dell'azienda stessa da ogni onere responsabilità per le eventuali immissioni da parte dell'azienda stessa.*"

3.2 Vincoli e oneri giuridici:

3.2.1A A carico di -----

TRASCRIZIONI

- **Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili** a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Lodi (LO) con Atto Giudiziario dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di --- del 29/07/2025 Rep. ---- iscritto con Nota N. -- del 07/08/---- R.G.n. 17069 R.P.n. 11673.

A carico di

----- (soggetto esecutato)

----- (soggetto esecutato)

----- (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Santa Cristina e Bissone

Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 8 mappale 431 sub. 10 A/03 vani 5,0

Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 8 mappale 433 sub. 11 C/06 mq 11

A carico di

----- (soggetto esecutato)

----- (soggetto esecutato)

----- (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Santa Cristina e Bissone

Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 8 mappale 432 AREA URBANA mq 1522

ISCRIZIONI

- Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA c.f. 12514870158 con sede in Guardamiglio (LO) con Atto Notaio ----- del 04/07/-- Rep. ---/--- di raccolta iscritta con Nota n. -- del 16/07/---- R.G.n. 17248 R.P.n. 4465 per un Capitale di € 65.000,00 con un tasso di interessi del 6,75 %, per interessi € 75.000,00 e per complessivi € 140.000,00 della durata di anni 20 e giorni 28.

A carico di

---- (soggetto esecutato)

----- (soggetto esecutato)

----- per la quota di 1/2 di usufrutto

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Santa Cristina e Bissone

Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 8 mappale 431 sub. 10 A/03 vani 5,0

Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 8 mappale 433 sub. 11 C/06 mq 11

3.2.1B A carico di _____

TRASCRIZIONI

- Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Lodi (LO) con Atto Giudiziario dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di ---- del 29/07/---- Rep. --- iscritto con Nota N. -- del 07/08/--- R.G.n. 17069 R.P.n. 11673.

A carico di

----- (soggetto esecutato)

----- (soggetto esecutato)

----- (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Santa Cristina e Bissone

Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 8 mappale 431 sub. 10 A/03 vani 5,0

Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 8 mappale 433 sub. 11 C/06 mq 11

A carico di

----- (soggetto esecutato)

----- (soggetto esecutato)

----- (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Santa Cristina e Bissone

Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 8 mappale 432 AREA URBANA mq 1522



ISCRIZIONI

- Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA c.f. 12514870158 con sede in Guardamiglio (LO) con Atto Notaio ----- del 04/07/-- Rep. ---/--- di raccolta iscritta con Nota n. -- del 16/07/---- R.G.n. 17248 R.P.n. 4465 per un Capitale di € 65.000,00 con un tasso di interessi del 6,75 %, per interessi € 75.000,00 e per complessivi € 140.000,00 della durata di anni 20 e giorni 28.

A carico di

---- (soggetto esecutato)

---- (soggetto esecutato)

---- per la quota di ½ di usufrutto

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Santa Cristina e Bissone

Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 8 mappale 431 sub. 10 A/03 vani 5,0

Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 8 mappale 433 sub. 11 C/06 mq 11

3.2.1C A carico del mappale 431 subalterno 10 del foglio 18 Sezione B**ISCRIZIONI**

- Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA c.f. 12514870158 con sede in Guardamiglio (LO) con Atto Notaio ----- del 04/07/-- Rep. ---/--- di raccolta iscritta con Nota n. -- del 16/07/---- R.G.n. 17248 R.P.n. 4465 per un Capitale di € 65.000,00 con un tasso di interessi del 6,75 %, per interessi € 75.000,00 e per complessivi € 140.000,00 della durata di anni 20 e giorni 28.

A carico di

---- (soggetto esecutato)

---- (soggetto esecutato)

---- per la quota di ½ di usufrutto

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Santa Cristina e Bissone

Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 8 mappale 431 sub. 10 A/03 vani 5,0

Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 8 mappale 433 sub. 11 C/06 mq 11

3.2.1D A carico del mappale 433 subalterno 11 del foglio 18 Sezione B**ISCRIZIONI**

- Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA c.f. 12514870158 con sede in Guardamiglio (LO) con Atto Notaio ----- del 04/07/-- Rep. ---/--- di raccolta iscritta con Nota n. -- del 16/07/---- R.G.n. 17248 R.P.n. 4465 per un Capitale di € 65.000,00 con un tasso di interessi del 6,75 %, per interessi € 75.000,00 e per complessivi € 140.000,00 della durata di anni 20 e giorni 28.

A carico di

---- (soggetto esecutato)

---- (soggetto esecutato)

---- per la quota di ½ di usufrutto

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Santa Cristina e Bissone

Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 8 mappale 431 sub. 10 A/03 vani 5,0

Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 8 mappale 433 sub. 11 C/06 mq 11

3.2.1E A carico del mappale 432 del foglio 18 Sezione B**ISCRIZIONI**

- Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA c.f. 12514870158 con sede in Guardamiglio (LO) con Atto Notaio ----- del 04/07/-- Rep. ---/--- di raccolta iscritta con Nota n. -- del 16/07/---- R.G.n. 17248 R.P.n. 4465 per un Capitale di € 65.000,00 con un tasso di interessi del 6,75 %, per interessi € 75.000,00 e per complessivi € 140.000,00 della durata di anni 20 e giorni 28.

A carico di

- (soggetto esecutato)
- (soggetto esecutato)
- per la quota di ½ di usufrutto

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Santa Cristina e Bissone

Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 8 mappale 431 sub. 10 A/03 vani 5,0

Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 8 mappale 433 sub. 11 C/06 mq 11

3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizie e catastali:**3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:****Immobili Comune di Santa Cristina e Bissone****Sezione B Foglio 18 Mappale 431 sub. 10**

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Cristina e Bissone in data 20/11/2025 ho avuto accesso alle pratiche edilizie relative al compendio immobiliare insito nel titolo edilizio abilitativo di costruzione di villette a schiera, constatando quanto segue:

- Concessione Edilizia n. 8 del 08/06/1956 Costruzione di n. 12 case rurali di complessivi vani n. 48.
- Decreto di agibilità n. 8 rilasciata dal Sindaco di Santa Cristina e Bissone in data 06/03/1959.
- Nessuna pratica è stata presentata a nome degli esecutati successivamente all'acquisto dell'immobile.

Sull'atto di provenienza sono allegate le planimetrie dello stato dei luoghi al momento dell'acquisto ma che sono difformi rispetto al progetto presentato nel 1956 e di cui non sono state trovate pratiche edilizie specifiche dell'unità.

In base all'elaborato grafico inserito nel titolo abilitativo originario e confrontandolo con lo stato dei luoghi ho rilevato delle difformità relative a:

La suddivisione interna dei locali è difforme rispetto alle planimetrie tipo presenti all'interno della pratica edilizia, inoltre al piano primo il servizio igienico è stato ampliato inglobando il terrazzino esterno posto sul prospetto principale prospiciente la Via Trento.

Sezione B Foglio 18 Mappale 431 sub. 10

Per quanto concerne invece il fabbricato accessorio, rispetto allo stato autorizzato è conforme ad eccezione della realizzazione di due murature in blocchi aggiunte probabilmente per aumentare la superficie del vano box al fine di poter ricoverare una autovettura con dimensioni differenti rispetto al 1956 anno di approvazione del progetto originario.

Per la sistemazione dell'abitazione è necessario presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria con la corretta disposizione dei vani esistenti, con il conteggio per l'ampliamento della SLP del bagno.

I costi di sanatoria non sono al momento quantificabili in quanto è necessario procedere alla stesura di tutti i conteggi planovolumetrici necessari al fine di verificare se l'aumento o meno della SLP rientra al punto 7 dell'articolo 28 delle N.T.A. ed eventualmente tramite la compilazione dei modelli ex Bucalossi



quantificare esattamente la sanzione e gli eventuali oneri di urbanizzazione e il relativo contributo costo di costruzione, mentre per il fabbricato accessorio è necessario procedere alla demolizione delle due pareti in blocchi con allontanamento e convogliamento del materiale di risulta presso le pubbliche discariche con un costo approssimativo di circa 1000,00 euro che andranno ad incidere sul valore finale del compendio.

Il compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico è inserito in base al vigente P.G.T. in zona "AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO - Ambiti Residenziali - B" - art. 28 delle NTA del PDR.

3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune Santa Cristina e Bissone

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 431 sub. 10 del foglio 18 Sez. B** è stata censita a Catasto Fabbricati in data 08/09/2006 con scheda PV0151758. In base al sopralluogo effettuato la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto al piano terra alcune tramezze interne sono state tolte e la finestrella della cucina è stata chiusa, mentre al piano primo il bagno presenta maggiori dimensioni in quanto il terrazzino esistente è stato accorpato al servizio igienico originario andando ad ampliare la superficie utile residenziale del bagno, e l'accesso al terrazzino dalla camera da letto è stato chiuso. L'aggiornamento della scheda catastale ha un costo approssimativo di €. 670,00 incluso le spese di presentazione nuova pratica DocFA, oltre agli oneri di legge per un costo complessivo approssimativo di €. 858.27 che andranno considerati nel valore finale della perizia.
- L'unità immobiliare censita con il **mappale 433 sub. 11 del foglio 18 Sez. B** è stata censita a Catasto Fabbricati in data 08/09/2006 con scheda PV0151758. L'unità immobiliare è stata correttamente censita ed è conforme allo stato dei luoghi.
- Occorre specificare che sulle schede catastali è stato erroneamente indicato il foglio 18 anziché il foglio 8 che risulta corretto, mentre sulle visure catastali è stato correttamente indicato il foglio 8.

4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di ----- per l'intera quota di nuda proprietà, con:

Atto di Compravendita Notaio ----- nel 2007 da:

----- con atto di Compravendita del Notaio ----- in data 04/07/---- repertorio ---/--- di raccolta, registrato a Pavia in data 11/07/---- al n. -- serie -- e trascritto a Pavia in data 16/07/---- R.G.n. 17247 R.P.n. 9775.

Nelle postille del Notaio scritte a mano a fine atto è stata specificata che la proprietà è stata acquistata da:

----- per l'intera quota di nuda proprietà

----- per la quota di 1/2 di usufrutto

----- per la quota di 1/2 di usufrutto

----- è deceduta in data 13/12/2016 con riunione di usufrutto presentata (con Voltura catastale) in data 16/07/2025 N. 13737.3/2025.

2. PROVENIENZA di ----- semplice per l'intera quota

Trasformazione da Società ----- nel 1999 da:

----- l'intera quota, con atto di Compravendita del Notaio ----- in data 24/06/---- repertorio ---/--- di raccolta, trascritto a Pavia in data 02/08/---- R.G.n. 10851 R.P.n. 7539.

3. PROVENIENZA di ----- per l'intera quota

Trasformazione da Società ----- nel 1995 da:

----- per l'intera quota, con atto di Compravendita del Notaio ----- in data 23/05/---- repertorio ---/--- di raccolta, trascritto a Pavia in data 13/06/--- R.G.n. 7211 R.P.n. 4573.

4. PROVENIENZA di ---- per l'intera quota

Fusione della ----- nel 1992 da:

----- per l'intera quota, con atto di Compravendita del Notaio ----- in data 29/06/--- repertorio ---/--- di raccolta, trascritto a Pavia in data 16/07/---- R.G.n. 8389 R.P.n. 6131.

6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

Il compendio immobiliare interessato dal presente Rapporto di stima è sito in in località Bissone Via Trento al civico 3 nel territorio comunale di Santa Cristina e Bissone.

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio a tipologia villette a schiera". L'edificio è composto da n. 12 villette con accesso indipendente e disposte su due piani fuori terra con area pertinenziale e proporzionale quota di proprietà sull'area comune.

Al fabbricato si accede direttamente dalla Via Trento direttamente alle aree esclusive tramite cancello pedonale, e agli accessori e all'area comune tramite cancelli carrai posto in fregio alla Via Trento.

Il fabbricato è di remota costruzione datato nel 1956 in quanto costruzione realizzata per i salariati dell'adiacente azienda agricola.

La struttura portante è in muratura con solai in laterocemento, con copertura in laterocemento e manto in eternit (così come indicato nell'elaborato grafico del 1956)

Le pareti sono intonacate al civile con presenza di pitturazioni al quarzo e alcune parti con rivestimento in piastrelle di Klinker sulla facciata principale prospiciente la Via Trento.

I serramenti esterni sono in legno con persiane in legno sull'esterno, serramenti interni in legno con pannello cieco.

L'unità abitativa è così composta: ingresso esterno, soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, scala di accesso al piano primo, disimpegno, due camere da letto e bagno.

Il compendio immobiliare è ubicato in zona agricola- residenziale composto da cascine agricole e case d'abitazione a due piani fuori terra, ubicata in frazione del Comune di Santa Cristina e Bissone dista dal centro circa 3,3 Km.

Santa Cristina e Bissone è un piccolo centro della pianura pavese, dista circa 32 Km da Pavia e circa 44 Km da Milano e circa 35 Km da Piacenza.

Inoltre la città è servita da mezzi di trasporto urbani ed extraurbani.

L'immobile nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione sia internamente che esternamente ad eccezione del manto di copertura che appare dalle foto aeree in eternit di cui non si conoscono le condizioni di conservazione per cui si ipotizza la bonifica della copertura con un costo pari a circa 40,00 euro /mq.

Nell'atto di provenienza è indicata la quota di 1/24 di proprietà sul cortile comune mappale 432.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è così distinta:

A) Comune di Santa Cristina e Bissone Catasto Fabbricati

Sezione B Fg 8 mapp.le 431 sub. 10 Cat. A/03 cl. 3 vani 5,0 RC€. 188,51

Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta su due piani e così composta: ingresso esterno, soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, scala di accesso al piano primo, disimpegno, due camere da letto e bagno.

Internamente l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione con arredi ed oggetti di proprietà dell'esecutato.

I pavimenti sono in ceramica in tutti i vani residenziali, mentre cucina e bagno presentano anche rivestimento in ceramica.

Il bagno è completo con vaso e bidet, lavello, doccia e attacco per lavatrice; è presente tutta la rubinetteria oltre la mobile lavabo.

Nell'unità immobiliare sono stati riscontrati i presenti impianti:

Impianto di riscaldamento non presente;

Scaldabagno a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto elettrico realizzato sottotraccia, non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto idrosanitario presente, non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato;

Canne fumarie di allontanamento fumi della cappa di aspirazione non verificate;

Impianto antintrusione, non presente.

Impianto citofonico, non presente.

Impianto telefonico, non presente.

Impianto televisivo presente con antenna autonoma sul tetto, non verificato.

Piano Terra altezza utile interna ml. 3,00

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Ingresso esterno	Mq 2,99	0,30	Mq 0,90	Est	Discrete
Soggiorno	Mq 24,36	1,00	Mq 24,36	Est	Discrete
Cucina	Mq 20,70	1,00	Mq 20,70	Ovest	Discrete
Ripostiglio	Mq 4,02	1,00	Mq 4,02	Nord	Discrete
Vano Scala	Mq 2,11	1,00	Mq 2,11	Nord	Discrete
		Totale	Mq 52,09		

Piano Primo altezza utile interna ml. 2,76

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Disimpegno	Mq 11,32	1,00	Mq 11,32	Nord	Discrete
Camera	Mq 16,55	1,00	Mq 16,55	Ovest	Discrete
Camera	Mq 19,12	1,00	Mq 19,12	Est	Discrete
Bagno	Mq 7,25	1,00	Mq 7,25	Est	Discrete
		Totale	Mq 54,24		

Piano Terra

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Area Pertinenziale	Mq 28,69			Est	Discrete
	Mq 31,54			Ovest	Discrete
sommano	Mq 60,23				
	Mq 25,00	0,15	Mq 3,75		Discrete
	Mq 35,29	0,05	Mq 1,76		Discrete
		Totale	Mq 5,51		

Superficie commerciale dell'unità abitativa con area pertinenziale esclusiva è mq 52,09 + mq 54,24 + mq 5,51= mq 118,84

Le unità residenziali poste nel Comune di Santa Cristina e Bissone con caratteristiche normali comparabili al nostro compendio immobiliare, in base all'OMI zona R1 primo semestre 2025/1, per abitazioni di tipo civile vanno da un minimo di €. 760,00/mq ad un massimo di €. 860,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il contesto residenziale, possiamo applicare un valore al metro quadrato pari ad € 700,00.

Valore fabbricato d'abitazione

mq 118,84 x €. 700,00 = **€. 83.188,00**

Valore di vendita

Decurtato di € 858,27 per aggiornamento catastale

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 69.980,27 Arrotondato ad **€. 70.000,00**

L'unità immobiliare ad uso box è così distinta:

B) Comune di Santa Cristina e Bissone Catasto Fabbricati

Sez. B Foglio 8 mapp.le 433 sub. 11 Cat. C/06 cl. 2 mq 11,00 RCE. 22,16 Via Trento 3 PT

Unità immobiliare adibita a box con accesso dal cortile condominiale mappale 432 tramite il cancello carraio posto in fregio alla Via Trento.

Si compone di un edificio composto da due piani fuori terra adibito in parte a box ed in parte a ripostigli al piano terra e da cascina al piano primo accessibile dall'esterno con scala da appoggio.

La struttura portante è in muratura con soletta in laterocemento e tetto con orditura in legno e tavelloni in laterizio e manto di copertura in onduline di plastica.

I ripostigli presentano due porta in legno con chiavistello di chiusura.

Nell'insieme il fabbricato si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

Non vi sono impianti all'interno dei locali.

Piano Terra altezza utile interna ml. 2,40

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzioni
Box	Mq 12,01	1,00	Mq 12,01	Est	Scarse
Ripostiglio	Mq 4,00	0,40	Mq 1,60	Est	Scarse
Ripostiglio	Mq 4,31	0,40	Mq 1,72	Est	Scarse
Area Coperta	Mq 3,56	0,30	Mq 1,07	Est	Scarse
		Totale	Mq 16,40		

Piano Terra

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzioni
Area Pertinenziale	Mq 38,04			Ovest	Scarse
	Mq 25,00	0,15	Mq 3,75		Discrete
	Mq 13,04	0,05	Mq 0,65		Discrete
		Totale	Mq 4,40		

Piano Primo media altezza utile interna ml. 1,75 - Hm 1,97

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzioni
Cascina	Mq 20,86	0,30	Mq 6,26	Est	Scarse
		Totale	Mq 6,26		

Superficie commerciale dell'unità a box è mq 16,40 + mq 4,40 + mq 6,26 = mq 27,06

Le unità immobiliari accessorie quali box, posti nel Comune di Santa Cristina e Bissone con caratteristiche normali comparabili al nostro compendio immobiliare, in base all'OMI zona R1 primo semestre 2025/1, non sono indicate, il valore trovato sul borsino immobiliare per i box vanno da un minimo di €. 324,00/mq ad un massimo di €. 515,00/mq, considerato l'ubicazione, il contesto in cui è inserito oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare, si può considerare un valore al metro quadrato per l'unità pari ad €. 300,00.

Valore dell'unità immobiliare adibita a box

$$\text{mq } 27,06 \times \text{€ } 300,00 = \text{€ } 8.118,00$$

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 6.900,00 Arrotondato ad **€ 7.000,00**

L'unità immobiliare ad uso corte comune è così distinta:

C) Comune di Santa Cristina e Bissone Catasto Fabbricati

Sez. B Foglio 8 mapp.le 432 Cat. F/01 cl. 2 mq 1.522,00 Via Trento snc PT

Sedime pertinenziale comune alle costruzioni suddiviso in quote di possesso.

Utilizzato per l'accesso agli accessori e box.

L'area non risulta pavimentata.

In base al vigente PGT è in zona "AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO - Ambiti Residenziali - B" - art. 28 delle NTA del PDR.

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Area Pertinenziale	Mq 1.152,00			Ovest	Discrete

Superficie commerciale del cortile è mq 1.152,00

Le unità immobiliari accessorie quali cortile o area urbana, posti nel Comune di Santa Cristina e Bissone con caratteristiche normali comparabili al nostro compendio immobiliare, non sono presenti in banca dati dell'OMI considerato l'ubicazione, il contesto in cui è inserito oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si può considerare un valore al metro quadrato per l'unità pari ad €. 20,00.

Valore dell'unità immobiliare area urbana

mq 1.152,00 x €. 20,00 = €. 23.040,00

Valore della quota pignorata dell'unità immobiliare area urbana pari ad 1/24

€. 23.040,00 x 1/24 = €. 960,00

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 816,00 Arrotondato ad **€. 800,00**

RIEPILOGO VALORI

	Valore Commerciale	Valore di Vendita
Abitazione	€. 83.188,50	€. 70.000,00
Box	€. 8.118,00	€. 7.000,00
Quota area urbana	€. 960,00	€. 800,00
Somma	€. 94.259,50	€. 77.800,00

arrotondato ad €. 78.000,00

TOTALE VALORE DI VENDITA DEL COMPENDIO

€. 78.000,00

(diconsi euro settantottomila/00)

7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore di vendita del compendio deriva dalla valutazione di ogni singola unità immobiliare pignorata, applicando il valore al metro quadrato che si è ritenuto più attinente sulla base dello stato di conservazione sia singolarmente (per ogni unità immobiliare) sia nel complesso (la palazzina in cui sono inserite le unità).

Sono stati presi come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili simili in zona centrale, e comparando gli stessi alle quotazioni di vendita riportate dal sito del Borsino Immobiliare.

I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione, considerato lo stato di manutenzione in cui si trova l'appartamento, lo stato generale dell'edificio condominiale che risulta in discrete condizioni di manutenzione, la zona periferica in cui è insito l'edificio ed il contesto limitrofo al condominio.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta ragguagliando la metratura delle superfici dei vani residenziali in base alla destinazione d'uso come di prassi si usa per il conteggio della superficie commerciale.

La riduzione del 15 % applicata al valore originario ottenuto, viene applicata per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

VALORE MASSIMO DEL COMPENDIO €. 78.000,00

8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Compendio Immobiliare unico composto da una villetta a schiera disposta su due piani fuori terra con fabbricato accessorio in corpo staccato composto da due piano fuori terra, aree esclusive di pertinenza e le relative quote proporzionali sulle parti comuni.

Unità censite a Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Santa Cristina e Bissone

Catasto Fabbricati

Sez. B Foglio 8 mapp.le 431 sub. 10 Cat. A/03 cl. 3 vani 5,0 RC€. 188,51 Via Trento, 3 PT-1P

Sez. B Foglio 8 mapp.le 433 sub. 11 Cat. C/06 cl. 2 mq 11,00 RC€. 22,16 Via Trento, snc PT-1P

Sez. B Foglio 8 mapp.le 432 Cat. F/01 mq 1.522,00 Via Trento, snc PT

COERENZE IN CORPO

Coerenze in corpo dell'abitazione unità immobiliare mappale 431 sub. 10 del foglio 8 Sez. B di C.F. secondo mappa di Catasto Terreni ed elaborato planimetrico:

A nord confine con il mappale 432 area urbana passaggio comune a tutti i subalterni del mappale 431 e 433; ad est confine con l'unità immobiliare sub. 9 proprietà di terzi; a sud confine con la Via Trento; ad ovest confine con l'unità immobiliare sub. 11.

Coerenze in corpo del fabbricato accessorio unità immobiliare mappale 433 sub. 11 del foglio 8 Sez. B di C.F. secondo mappa di Catasto Terreni ed elaborato planimetrico:

A nord confine con il mappale 499 del fg. 18 di C.T. proprietà di terzi; ad est confine con l'unità immobiliare sub. 10 proprietà di terzi; a sud confine con il mappale 432 area urbana passaggio comune a tutti i subalterni del mappale 431 e 433; ad ovest confine con l'unità immobiliare sub. 12.

Coerenze in corpo dell'area urbana mappale 432 del foglio 8 Sez. B secondo mappa di Catasto Terreni ed elaborato planimetrico:

A nord confine con il mappale 499 del fg. 18 di C.T. proprietà di terzi, con le unità insite sul mappale 433, con il mappale 497 del fg. 18 di C.T. proprietà di terzi; ad est confine con il mappale 468 del fg. 18 di C.T. proprietà di terzi; a sud confine con la strada Via Trento, con le unità immobiliare insite sul mappale 431 del fg. 8 sez. B; ad ovest confine con il mappale 174 del fg. 19 di C.T. proprietà di terzi.

Intestata a:

MAPPALI 431 sub.10 e 433 sub. 11

MAPPALE 432

Provenienza dei beni:

La provenienza della proprietà a ----- per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Compravendita Notaio ----- nel 2007:

con atto di Compravendita del Notaio ----- in data 04/07/--- repertorio ---/--- di raccolta, registrato a Pavia in data 11/07/--- al n. --- serie -- e trascritto a Pavia in data 16/07/---- R.G.n. 17247 R.P.n. 9775.

Nelle postille del Notaio aggiunte a mano, si rileva che successivamente la proprietà del compendio è stata acquistata da ---- per la quota dell'intero della nuda proprietà, --- e --- hanno acquistato per l'usufrutto per la quota di ½ ciascuno.

VALORE FINALE DEL COMPENDIO UNICO €. 78.000,00

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 26/11/2025.

II C.T.U.

