



## Tribunale di Pavia

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



N° Gen. Rep. **275/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/01/2025 ore 12:30

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



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 1



**Esperto alla stima:** Beatrice Vezzosi  
**Codice fiscale:** VZZBRC80E69F205R  
**Studio in:** Via Aselli 24 - 20133 Milano  
**Email:** [beatrice.vezzosi@gmail.com](mailto:beatrice.vezzosi@gmail.com)  
**Pec:** [vezzosi.16622@oamilano.it](mailto:vezzosi.16622@oamilano.it)



## INDICE SINTETICO

**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Broni (PV) Via Contardo Ferrini 105

- a. Distinto al Catasto Fabbricati (C.F.) come:  
 Categoria: A4 [Abitazioni di tipo popolare]  
 Dati Catastali (C.F.): foglio 8, particella 222  
 Classe: 1  
 Consistenza: 2,5 vani  
 Superficie catastale: 60 mq, totale escluse aree scoperte 58 mq  
 Rendita: € 52,94

**Stato occupativo**

LIBERO

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

ESECUTATO:

**Creditori Intervenuti**

➤ nessuno

**Continuità delle trascrizioni**

SI

**Iscrizioni e Trascrizioni**

- Ipoteca volontaria;



Oggetto immobili in Broni oggetto della presente E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 8 part. 222 (A4).

**Pignoramento**

Trascritto a Voghera in data 28/01/2010 ai nn. 751/546



Oggetto: immobili in Broni oggetto della presente E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 8 part. 222 (A4).

- **Ipoteca volontaria;**

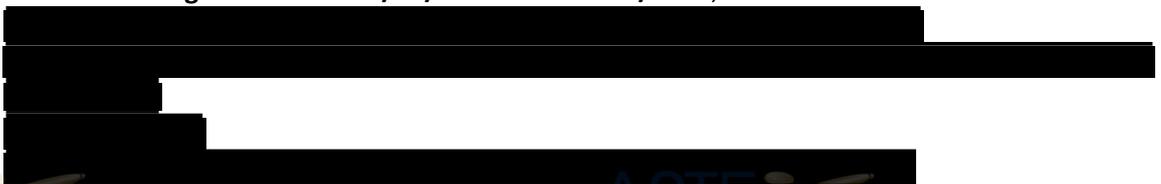
Trascritta a Voghera in data 06/11/2023 ai nn.8523/848



Oggetto immobili in Broni oggetto della presente E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 8 part. 222 (A4).

- **Pignoramento**

Trascritto a Voghera in data 11/07/2024 ai nn. 5417/4285;



Oggetto: immobili in Broni oggetto della presente E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 8 part. 222 (A4).

**Criticità**

L'immobile è ubicato in una zona di Broni ben servita con buon accesso alla mobilità pubblica urbana ed extraurbana.

La distribuzione interna non è particolarmente funzionale in quanto la zona giorno al piano terra è l'unica effettivamente abitabile. Al piano primo, la ridotta altezza non consente l'ubicazione di locali con permanenza di persone fuorché del bagno il quale presenta anch'esso delle difformità in parte non sanabili che richiedono importanti interventi di ripristino. La presenza del cortile pertinenziale è da considerare positivamente.

Vanno inoltre considerati i difetti intrinseci del fabbricato come: lo sviluppo su più piani in assenza di ascensore, il singolo affaccio, l'assenza della caldaia la presenza del bagno unicamente al primo piano, le necessarie regolarizzazioni edilizie-catastali per adeguamento igienico sanitario e lo stato di abbandono dell'immobile.



**Prezzo**

**Lotto: 1**

<b>Valore unitario fabbricato residenziale</b>	=	€/mq	<b>750,00</b>
<b>Superficie convenzionale</b>	=	mq	<b>58</b>
<b>Prezzo fabbricato residenziale da LIBERO senza decurtazioni</b>	=	€	<b>43.500,00</b>
<b>Prezzo complessivo da LIBERO con decurtazioni</b>	=	€	<b>30.500,00</b>

**IMMOBILE LIBERO**

**PREZZO BASE D'ASTA** € **30.500,00**  
 (trentamilacinquecento/00 euro)

ASTE  
GIUDIZIARIE®**LOTTO 1**

Beni in Broni Via Contardo Ferrini 105

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Broni (PV) Via Contardo Ferrini 105 in area con prevalenza della funzione residenziale e produttiva, caratterizzata da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari. Trattasi di unità residenziale sviluppata su tre piani fuori terra con area cortilizia pertinenziale. Urbanisticamente viene individuato in **tessuto esistente e di completamento** come **Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (ZTR2), ex zona B2** (P.G.T. vigente del 19/12/2023).

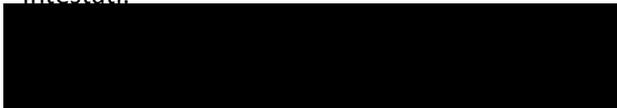
**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari:  
nessuno

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

Intestati:



- a) **Identificato al catasto fabbricati con foglio 8, particella 222, categoria A4, comune Broni (PV), Via Contardo Ferrini 105, Piano T-1-2, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie totale 60 mq, totale escluse aree scoperte 58 mq, Rendita € 52,94.**  
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**1.4. Coerenze**

A corpo: (da nord in senso orario in base alla mappa di Catasto Terreni) mappale 223, mappale 220, mappale 221, mappale 329, mappale 216 ovvero il passaggio comune con terzi.

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

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

#### In Comune di Broni

Broni è un comune italiano di 9.865 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova ai piedi delle colline, nell'Oltrepò Pavese, sulla statale Padana Inferiore.

Il comune confina con i comuni di Barbianello, Campospinoso Albaredo, Canneto Pavese, Cignola, Pietra de' Giorgi, Redavalle, San Cipriano Po, Stradella e le sue frazioni sono Casa Bernini, Cascina Monache, Casottelli, Cassino Po, Colombaia dei Ratti, Colombarone, Colombirola, Fontanile di Vescovera, Pirocco, Vescovera.

Sul territorio comunale è presente un cementificio della Italcementi, che lo ha acquistato nel 1987 dalla Fibronit. La Fibronit è stata a lungo l'industria più importante della provincia pavese.

Broni e tutto il territorio circostante devono la loro fama turistica alla produzione di vino, basti solo pensare che presso la città di Broni ha sede la realtà vitivinicola più importante dell'Italia Nord-Occidentale.

Broni è servita da una stazione ferroviaria che si trova sulle linee Alessandria–Piacenza e Pavia–Stradella e dal casello autostradale dell'autostrada dei vini A21 Broni-Stradella.

I collegamenti viari garantiscono linee di trasporto pubblico extraurbano che collegano Broni con i comuni limitrofi. La stazione ferroviaria dista circa 500 m dai cespiti oggetto di E.I..

Il cespite è ubicato in una zona semicentrale del comune in un contesto residenziale.

Fascia/zona: Urbana

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Zone residenziali.

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

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

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Broni a 500 m.

Collegamento alla rete autostradale: l'autostrada più vicina è l'uscita di Broni-Stradella a circa 2,2 Km (A21).

### 2.2. Breve descrizione della zona

Il cespite è ubicato in area residenziale urbana in zona semicentrale a nord rispetto al tracciato ferroviario in un contesto residenziale nelle immediate vicinanze di un centro sportivo dotato di stadio e piscina comunale.

Il tessuto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza di edifici di piccole dimensioni e dalla prevalenza villini mono/bifamiliari oltre alla presenza di aree agricole.

I posti auto pubblici sono ubicati sulla Via Ferrini ai margini della carreggiata. La viabilità è particolarmente agevole e il traffico non rappresenta una problematica.

### 2.3. Caratteristiche descrittive (all. G)

Gli immobili sono accessibili da un viale privato comune alle altre unità residenziali, che diparte dalla Via Ferrini.

Il complesso edilizio accorpa diverse unità abitative che si dispongono a schiera con accesso dal viale privato.

L'immobile in oggetto, di origine rurale successivamente ristrutturato, è circondato su tre lati da altre unità abitative con unico affaccio sul viale privato.

**UNITA' ABITATIVA fg.8, mapp.222 (esterni)**

Il fabbricato residenziale è costituito da una porzione di fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra e affaccia dal lato sud-ovest sulla via privata nonché area cortilizia.

Il fabbricato residenziale ha una struttura tipica delle case rurali con struttura in muri portanti. Il tetto è a falde inclinate con struttura in legno e manto di copertura in coppi, con lattoneria in rame.

La facciata è finita in intonaco civile con pitturazione per esterni colore bianco parecchio ammalorato specialmente nella parte bassa, i davanzali sono in pietra naturale.

La soletta tra il piano terra e il primo è in voltini mentre quella tra il primo e il secondo è in legno.

L'accesso all'appartamento avviene dal piano terra attraverso il cortile pertinenziale al quale si accede da due cancelli: un cancelletto pedonale con apertura manuale ed un cancello carrabile scorrevole.

Il cortile ha pavimentazione in beole a spacco.

**Condizioni generali delle parti esterne:** scarse, si evidenziano porzioni di intonaco scrostato sulla facciata e patine biologiche oltre alle condizioni del cortile in completo stato di abbandono.

Copertura	tipologia: <b>tetto a falde</b> materiale: <b>legno con manto in tegole</b>
Fondazioni	tipologia: <b>continue</b> materiale: /
Accesso	tipologia: <b>pedonale e carrabile</b> materiale: <b>cancelli con apertura manuale</b>
Struttura	materiale: <b>muratura portante</b> condizioni: <b>buone</b>
Facciate	materiale: <b>intonaco per esterni tinteggiato colore bianco</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>beole</b>

**UNITÀ ABITATIVA fg.8, mapp.222 (interni)**

L'appartamento si sviluppa su tre livelli internamente collegati da scale di in ferro e legno.

Si accede da un portoncino in legno che dà su un unico locale giorno con angolo cottura e soggiorno, da qui, tramite la scala, si accede al piano primo.

Il piano primo è costituito da una camera e un bagno e dalla camera si accede ad un balcone.

Al piano secondo è stato ricavato un locale sottotetto accessibile tramite una scala molto ripida.

La pavimentazione dei locali è in gres in tutti i locali mentre il sottotetto utilizza come pavimentazione l'assito in legno. I tavolati interni sono in mattone intonacati a civile e imbiancati. I plafoni sono con struttura a vista.

Bagno e angolo cottura, hanno rivestimenti parietali in ceramica smaltata con altezza superiore a 1,80 m. I serramenti sono in legno con doppi vetri e con oscuramenti costituiti da scuri esterni in legno.

L'immobile non è dotato di impianto citofonico ma solo di campanello. Non è presente la caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitari. Sono tuttavia presenti i terminali di emissione del riscaldamento, costituiti da radiatori in alluminio sulle pareti esterne.

L'immobile si presenta in totale stato di abbandono e in precarie condizioni manutentive. Si evince un accenno di interventi volti al ripristino delle condizioni abitative ma si evidenziano di-

verse criticità quali: l'assenza della caldaia, le condizioni della muratura esterna a piano terra si presenta con intonaco scrostato e diverse efflorescenze, gli elettrodomestici della cucina sono stati asportati lasciando gli attacchi a vista, al piano sottotetto il muro di confine con il civico adiacente presenta un foro con parti strutturali a vista.

**Condizioni generali dell'unità abitativa:** scarse.

LOCALI

**UNITÀ ABITATIVA**

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Zona giorno con angolo cottura	23,78	sud-ovest	scarse
P.1	Camera	19,06	sud-ovest	sufficienti
P.1	Bagno	3,49	sud-ovest	sufficienti
P.2	Sottotetto	24,72	sud-ovest	scarse
	<b>TOTALE</b>	<b>71,05</b>		<b>scarse</b>

- Altezza media locali PT-P1: piano terra 2,70 m; piano primo h 2,40 m; piano sottotetto h media 1,70 m

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni      tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **legno**  
protezione: **scuri esterni**  
materiale protezione: **legno**  
condizioni: **buone**

Note: Serramento con vetro camera.

Infissi interni      tipologia: **battente**  
materiale: **legno**  
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna      materiale: **beole**  
condizioni: **discrete**

Pavim. Interna      materiale: **piastrelle in gres**  
condizioni: **sufficienti**

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

Plafoni              materiale: **struttura a vista**  
condizioni: **buone**

Portone di ingresso      tipologia: **portoncino blindato**  
materiale: **legno**  
accessori: **ferramenta tradizionale**  
condizioni: **scarse**

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
Rivestimento

ubicazione: **bagno**  
materiale: **piastrelle in ceramica smaltata**  
condizioni: **normali**

Rivestimento

ubicazione: **angolo cottura**  
materiale: **piastrelle in ceramica smaltata**  
condizioni: **scarse**

**Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: /  
condizioni: /  
conformità: **non verificabile**

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
Citofonico

tipologia: **assente**  
condizioni: /  
conformità: **non verificabile**

Elettrico

tipologia: **in parte sottotraccia**  
tensione: **220V**  
condizioni: **non verificabile**  
conformità: **assente.**

Fognatura

tipologia: /  
rete di smaltimento: **comunale**  
recapito: **collettore o rete comunale**  
condizioni: **non verificabile**

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
Gas

tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **metano**  
rete di distribuzione: **non verificabile**  
condizioni: **non verificabile**  
conformità: **assente.**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **diretta da rete comunale**  
condizioni: **non verificabile**  
conformità: **assente.**

Telefonico

tipologia: /  
condizioni: **non verificabile**

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
Termico (riscaldamento)

tipologia: **autonomo**  
alimentazione: **assente**  
rete di distribuzione: **non verificabile**  
diffusori: **radiatori in alluminio**  
condizioni: **non verificabile**  
conformità: **assente.**

ASTE GIUDIZIARIE®  
Termico (acs)

tipologia: **autonomo**  
alimentazione: **assente**  
rete di distribuzione: **tubi in traccia**  
diffusori: **rubinetti**  
condizioni: **non verificabile**  
conformità: **assente.**

### CONTEGGIO SUPERFICI RAGGUAGLIATE (mappale 222)

a. <i>Superficie netta calpestabile complessiva di locali abitabili e s.p.p. (PT+P1+P2)</i>	mq	71,05
b. Superficie lorda abitabile PT e P1:	mq	33,85
c. Superficie lorda senza permanenza di persone al P1:	mq 22,41 x 0,5	mq 11,21
d. Superficie lorda sottotetto al P2:	mq 29,15 x 0,35	mq 10,20
e. Superficie balcone	mq 2,88 x 0,25	mq 0,72
f. Superficie area cortilizia	mq 18,52 x 0,10	mq 1,85
✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c+d+e+f)	mq	57,83
✓ Arrotondamento	mq	58

#### 2.4. Certificazioni energetiche:

Attestato di Prestazione Energetica assente

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche.

#### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Assente

## 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

LIBERO. Al momento del sopralluogo, effettuato il 26/11/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del custode giudiziario, l'appartamento risultava disabitato.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa. Verifica richiesta all'agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Territoriale di Stradella in data 01/10/2024 prot n. 112777. **(all. I)**

## 4 PROVENIENZA (all. F)

### 4.1. Attuali proprietari

- Ulteriori informazioni: L'accesso ed il recesso agli immobili, oggetto del trascrivendo atto, si praticano attraverso il passaggio, comune con terzi, mapp. 216, per poi arrivare alla via Con-

### Precedenti proprietari

Note: risulta la continuità delle trascrizioni.

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma [REDACTED] la data del 15/07/2024 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio **(all. E)** alla data del 28/1/2025 si evince:

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

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

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

• **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria;**

Trascritta a Voghera in data 06/12/2003 ai nn.10143/1852



Oggetto immobili in Broni oggetto della presente E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 8 part. 222 (A4).

**Ipoteca volontaria;**



Oggetto immobili in Broni oggetto della presente E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 8 part. 222 (A4).

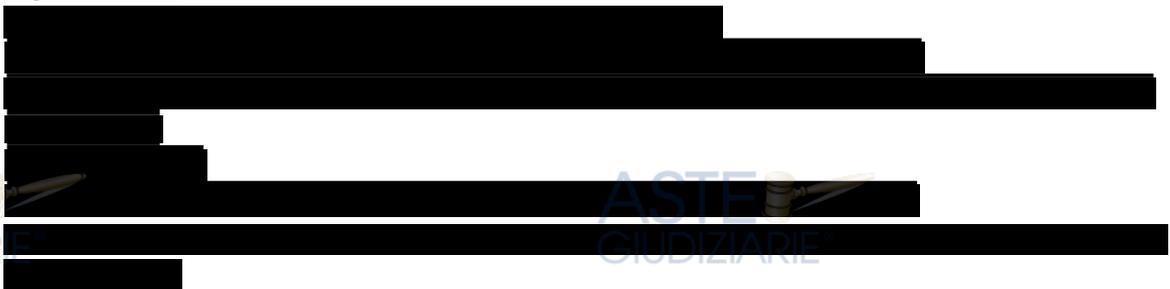
• **Pignoramenti**

**Pignoramento**



Oggetto: immobili in Broni oggetto della presente E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 8 part. 222 (A4).

**Pignoramento**



**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

**6 CONDOMINIO**

Non è presente un'amministrazione condominiale.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Nessuna.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuno.

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto, risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Broni in **Tessuto esistente e di completamento - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (ZTR2), ex zona B2** (P.G.T. vigente del 19/12/2023) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali.

Art. 36 delle NTA

I cespiti non sono assoggettati a vincoli

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n.45 in data 19/12/2023
Zona omogenea:	<b>Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (ZTR2)</b>
Norme tecniche di attuazione:	<b>Art. 36</b>
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 fondiario:	0,80 mq/mq in caso di nuova costruzione su lotto libero o di completamento di costruzioni esistenti con Uf < 0,80 mq/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10 m
Dichiarazione di conformità con il PGT:	SI

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

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

Relativamente al mappale 329:

- DENUNCIA OPERE EDILIZIE n. 89/1974 del 30/07/1974 per costruzione di una cancellata e di un balcone.

**Note:** in comune non sono stati reperiti gli atti di fabbrica relativi al cespite in oggetto o altre parti che ad eccezione di quelle sopra elencate.

Si rileva come non sia stato possibile verificare l'agibilità e le certificazioni impiantistiche in quanto non risultano agli atti dell'archivio comunale.

Si specifica che il mappale 222 del Catasto Fabbricati si riferisce al mappale 225 del Catasto Terreni presente nell'estratto di mappa. Il mappale 225 è correlato ai mappali 221 e 331 del foglio 8 i quali sono a loro volta correlati al mappale 329 oggetto della pratica sopra elencata.

Nella planimetria allegata alla pratica edilizia 89/1974 viene rappresentata la facciata dell'immobile oggetto di intervento assieme agli interni dello stesso benché la cancellata sia riferita ad altra porzione immobiliare.

**7.2. Conformità edilizia:**

A seguito di apposito sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto all'unica pratica edilizia asseverata:

- Al piano primo risultano delle incongruenze relativamente alle altezze per quanto riguarda le conformità igienico-sanitarie. Attualmente l'altezza riscontrata è di 240 cm nel locale adibito a camere da letto pertanto al disotto dei 270 cm necessari per la conformità igienico-sanitaria. La pratica edilizia visionata riporta un'altezza interna in sezione pari a 268 cm.
- Il piano terra della pratica edilizia presenta il locale diviso in due da un muro interno che separa il locale cucina dal locale ingresso. Attualmente il piano terra si presenta come un unico locale.
- Nel bagno è presente una finestrella non indicata nei disegni della pratica 89/1974.
- Al piano primo il locale bagno ha misure inferiori rispetto al bagno attuale.
- Il bagno ha un'altezza interna di 230 cm pertanto inferiore ai 240 cm necessari per la conformità igienico-sanitaria.

Le difformità possono essere regolarizzate come segue:

- Attualmente l'altezza della camera al piano primo non risulta idonea ai fini abitativi come ambienti con permanenza di persone in quanto inferiori a 270 cm. Tale difformità non può essere regolarizzata con una sanatoria ma deve essere indicato come locale senza permanenza di persone. Per tale motivo si considera un deprezzamento sul valore dei locali senza permanenza di persone ubicati al piano primo.
- b.c.d. Regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria.
- Il gradino costruito probabilmente per problemi di scarichi, deve essere rimosso per consentire di ripristinare l'altezza interna pari a 240 cm. Per tali motivi devono essere effettuati lavori di demolizione e ripristino delle altezze corrette. Precisamente si tratta delle seguenti opere: rimozione degli apparecchi sanitari, demolizione della pavimentazione e gradino, creazione di nuovo piano di posa, rifacimento impianto idrico sanitario con modifiche su carichi e scarichi degli apparecchi sanitari, fornitura e posa di nuovo pavimento e porzioni di muratura rimaste esposte dalla demolizione del gradino, posa dei sanitari.

Costo opere:

- Redazione pratica edilizia in sanatoria per opere 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** più sanzione **da € 516,00 a € 5.164,00** (D.P.R. n. 380/2001, art. 37).
- Costo di demolizione e smaltimento per ripristino pavimentazione del bagno. Forfettariamente calcolato per **€ 4.500,00**.

Oneri Totali: **€ 6.016,00**

### 7.3. Conformità catastale

Si specifica che il mappale 222 del Catasto Fabbricati si riferisce al mappale 225 del Catasto Terreni presente nell'estratto di mappa. Il mappale 225 è correlato ai mappali 221 e 331 del foglio 8 i quali sono a loro volta correlati al mappale 329 oggetto della perizia 89/1974, sopra elencata.

La planimetria catastale attuale presenta una situazione simile allo stato di fatto ma differente rispetto alla pratica edilizia del 1974 e non sono stati individuati titoli abilitativi che confermino interventi edilizi di ristrutturazione.

A seguito di apposito sopralluogo è emerso quanto segue:

- La planimetria catastale attuale datata 06/11/2000 non rappresenta al P.1 la finestrella attualmente presente in bagno.

Regolarizzabile mediante aggiornamento catastale con programma docfa a seguito pratica in sanatoria.

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

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

#### UNITÀ RESIDENZIALE (fg. 8, mapp. 222)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Superfici abitabili P Te P1	mq.	33,85	100%	33,85
Superfici s.p.p. P1	mq.	22,41	50%	11,21
Superfici lorde sottotetto s.p.p.	mq.	29,15	35%	10,20
Balcone	mq.	2,88	25%	0,72
Area cortilizia	mq.	18,52	10%	1,85
		<b>106,8</b>		<b>57,83</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

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

- la superficie lorda dell'appartamento nelle porzioni abitabili per intero;
- la porzione di piano primo al disotto dei limiti di abitabilità è stata decurtata del 50%;
- la porzione del piano sottotetto non abitabile è stata calcolata al 35%;
- il balcone è stato calcolato al 25%;
- il cortile è stato calcolato al 10%.

### 9.2. Fonti d'informazione

#### **IMMOBILI di cui al mapp. 357 (abitazione e box)**

##### **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

zona R1

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Broni

Fascia/Zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA PREVALENTEMENTE PIANEGGIANTE TERRITORIO COMUNALE

**Ville e villini stato conservativo NORMALE**

Valore mercato prezzo min. 750,00 / prezzo max. 850,00 Euro/mq)

##### **Borsino Immobiliare BRONI (PV)**

**Ville e villini**

Zona: Broni

valore di compravendita prezzo min. 682,00 / prezzo max. 773,00 (Euro/mq)

##### **Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Broni con caratteristiche analoghe**

**ABITAZIONI**

Valore di compravendita in pubblicità immobiliare prezzo medio 773,00 (Euro/mq)

La sottoscritta a seguito dei parametri economici individuati ritiene più congruo il prezzo di mercato intermedio tra quelli individuati tenendo presente le scarse condizioni dell'immobile. A seguito di queste considerazioni risulta un valore unitario pari a **750,00 €/mq.**

## 9.3. Valutazione LOTTO 1

## MAPPALE 222 (abitazione)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A4	58,0	€ 750,00	€ 43.500,00
				<b>€ 43.500,00</b>
Arrotondamento				<b>€ 43.500,00</b>

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

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

- **VALORE LOTTO 1** € 43.500,00
- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno come da disp. del G.E. (min.15%) **-€ 6.525,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: **-€ 6.416,00**
- Decurtazione oneri condominiali: € 0,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 30.559,00

**arrotondato** € **30.500,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso € 30.500,00

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

<b>Valore complessivo diritto e quota di 1/1 (arrotondato)</b>	<b>€ 43.500,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota di 1/1 comprese le decurtazioni (arrotondato)</b>	<b>€ 30.500,00</b>

L'immobile non è locato.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

I beni pignorati nella presente procedura non sono divisibili.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

L'immobile è ubicato in una zona di Broni ben servita con buon accesso alla mobilità pubblica urbana ed extraurbana.

La distribuzione interna non è particolarmente funzionale in quanto la zona giorno al piano terra è l'unica effettivamente abitabile. Al piano primo, la ridotta altezza non consente l'ubicazione di locali con permanenza di persone fuorché del bagno il quale presenta anch'esso delle difformità in parte non sanabili che richiedono importanti interventi di ripristino. La presenza del cortile pertinenziale è da considerare positivamente.

Vanno inoltre considerati i difetti intrinseci del fabbricato come lo sviluppo su più piani in assenza di ascensore, il singolo affaccio, l'assenza della caldaia la presenza del bagno unicamente al primo piano, le necessarie regolarizzazioni edilizie-catastali per adeguamento igienico sanitario e lo stato di abbandono dell'immobile.

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

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

Con ossequio.

Milano li: 04/02/2025

l'Esperto Nominato

Arch. Beatrice Vezzosi

**ALLEGATI**

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

