
TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 35/2025

CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA (C.F. 00113530345)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Delegato Dott. Francesco Rocca

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

**Unità immobiliare
sita nel Comune di BRESSANA BOTTARONE (PV)
Via Agostino Depretis n. 363,
destinata a residenza
e così censita al Catasto Fabbricati:
Sezione Urbana B, Fg. 4, mapp. 87, sub.14**

Tecnico Incaricato:

C.T.U. Dott. Arch. Gianfranco Delfrate
Via Roma n. 87 - 27023 Cassolnovo (PV)
tel. 0381.928695 - cell. 339.4509538

E-mail: architettodelfrate@libero.it - PEC: gianfranco.delfrate@archiworldpec.it

data di nomina per l'incarico: 28 febbraio 2025

data di giuramento: 07 marzo 2025

LOTTO UNICO
IMMOBILE IN BRESSANA BOTTARONE (PV) - Via Agostino Depretis n. 363

Il debitore esecutato è proprietario della quota del 100% del diritto di piena proprietà.

Il debitore esecutato ha dichiarato di essere in regime di separazione legale dei beni.

base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, un abbattimento di € **5.000,00** per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e relativi adeguamenti e un abbattimento di € **1.500,00** per spese per lo smaltimento rifiuti

CRITICITA' VARIE

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e risulta ristrutturato in presenza del seguente titolo abilitativo:

Concessione Edilizia n.82/1989 del 10/02/1989 intestata a precedenti proprietari a cui non ha fatto seguito nessuna richiesta di abitabilità/agibilità.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive.

L'immobile risulta ristrutturato in presenza di titolo abilitativo come sopra citato, ma (essendo stati eseguiti lavori difformi da quanto autorizzato) necessita di regolarizzazione con la presentazione di relativa sanatoria.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate con Variazione del 02/05/1995 dich.prot. 377/95 in atti dal 08/07/2008 per diversa distribuzione spazi interni, è pertanto necessario un adeguamento catastale.

Tale aggiornamento catastale dovrà essere redatto anche in seguito all'adeguamento dell'immobile alle normative di legge attualmente non rispettate.

Il sottoscritto **Arch. Delfrate Gianfranco**, libero professionista, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Pavia al numero 402 e iscritto come perito CTU presso il Tribunale di Pavia al numero 70, ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. Dott. Francesco Rocca nella causa – RGE 35/20235 - promossa da CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA (C.F. 00113530345) contro sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 07-03-2025 e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze a seguito del sopralluogo effettuato in data 26.05.2025 alla presenza del rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, custode dell'immobile.

<p>Beni in Comune di BRESSANA BOTTARONE (PV) - Via Agostino Depretis n. 363, Lotto UNICO</p>

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Immobile sito nel Comune di BRESSANA BOTTARONE (PV), destinato a residenza e più precisamente appartamento posto al primo piano composto di due vani, cucina, servizio igienico, disimpegno, balcone sul cortile e cantina al piano interrato.

L'accesso dell'abitazione avviene direttamente dal vano scala comune con ingresso direttamente dalla strada. Tramite scala comune si accede alla cucina/soggiorno che ha, catastalmente, un piccolo ripostiglio sul vano scala, dalla cucina soggiorno si accede a un disimpegno doppio che porta alle due camere da letto e al bagno. Completano l'unità immobiliare un balcone, che da progetto avrebbe dovuto essere lungo come tutta l'abitazione sul cortile interno.

Sempre catastalmente, ma non nello stato di fatto, è presente un balconcino su strada.

La cantina è posta al piano interrato sottostrada e l'accesso avviene dal cortile di proprietà di altri.

Il tutto per mq 75,00 commerciali per quanto concerne l'abitazione, mq 15,00 (mq 3,75 commerciali) per quanto concerne la cantina e mq 8,00 (mq 2,40 commerciali) per quanto concerne il balcone.

La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, balconi 30%, giardini 10% etc.).

L'immobile risulta ristrutturato in presenza del seguente titolo abilitativo:

Concessione Edilizia n.82/1989 del 10/02/1989 intestata a precedenti proprietari a cui non ha fatto seguito nessuna richiesta di abitabilità/agibilità.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive alla data di acquisto.

Si precisa che i lavori eseguiti in seguito al titolo abilitativo o successivamente non corrispondono a quanto riscontrato e visionato: in particolare non è stato realizzato il balconcino su strada e il balcone sul cortile non è stato realizzato della lunghezza prevista, le aperture hanno una dimensione differente da quella assentita e pure le divisioni interne e le altezze non sono conformi a quelle assentite: alcune potrebbero rientrare nelle tolleranze altre invece necessitano obbligatoriamente la presentazione di una sanatoria e in alcuni casi un ripristino:

per esempio l'altezza della zona giorno è inferiore a quanto consentito dalle norme igienico sanitarie e da ogni tolleranza, inoltre le aperture potrebbero non consentire un'adeguata sanatoria delle partizioni interne presenti.

Tutto ciò è meritevole di puntuali valutazioni al fine di meglio definire la soluzione ideale per la sua regolarizzazione.

Si segnala pure, ma questa potrebbe essere semplicemente una mancanza grafica, l'assenza nelle tavole di progetto assentite e nel relativo accatastamento, di una finestra nella cantina: trattasi di finestra su strada con bocca di lupo sul marciapiede.

Si segnala che la scheda catastale corrisponde a quanto presente negli elaborati di progetto e quindi pure lei difforme con lo stato dei luoghi.

Essendo stati eseguiti lavori difformi da quanto autorizzato necessita la regolarizzazione tramite presentazione di sanatoria edilizia ed eventuale sanatoria paesaggistica.

Le opere eseguite e visionabili allo stato attuale, hanno portato a una diversa distribuzione interna, a un diverso dimensionamento delle aperture e una diversa dimensione del balcone sulla corte nonché della mancanza del balconcino su strada.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, **NON corrisponde** neppure alle planimetrie denunciate con Variazione del 02/05/1995 dich. prot. 377/95 è pertanto necessario pure un adeguamento catastale.

Tale aggiornamento catastale dovrà essere redatto anche in seguito all'adeguamento dell'immobile alle normative di legge attualmente non rispettate.

I beni in oggetto risultano così censiti al Catasto Fabbricati di PAVIA:

Comune di BRESSANA BOTTARONE (PV) - Via Agostino Depretis n. 363 – intestati a sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a PAVIA (PV), il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bressana Bottarone (B159) alla Sezione Urbana B, Fg. 4, mapp. 87, sub.14; via Depretis n.363 (PT-S1), categoria A/3, Classe 2, vani 4, R.C. euro 150,81

Si allega relativa visura catastale.

Coerenze: l'unità immobiliare in oggetto confina a nord con il vuoto sulla corte mapp. 448 di proprietà di terzi, a est con la scala comune, a sud con il vuoto sulla via Depretis, a ovest con proprietà di terzi.

STORIA CATASTALE:

L'unità immobiliare in oggetto censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bressana Bottarone (B159) alla Sezione Urbana B, al Fg. 4, mapp. 87, sub.14 - via Depretis n.363 (PT-S1), categoria A/3, Classe 2, vani 4, R.C. euro 150,81 risulta oggi intestata al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a PAVIA (PV), il xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni, come da Variazione del 02/05/1995 dich.prot. 377/95 in atti dal 02/10/2002 - pratica n. 255275 in atti dal 02/10/2002 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.377.1/1995) - notifica in corso con protocollo n. PV0235098 del 31/12/2004 dati derivanti da Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Unità immobiliare nel Comune di BRESSANA BOTTARONE (PV) - Via Agostino Depretis n. 363 - e più precisamente appartamento posto al primo piano di un caseggiato in angolo fra via Depretis e via Gramsci, composto di due vani, cucina, servizio, disimpegno, balcone sulla corte interna e cantina al piano interrato.

Come si è detto ciò non corrisponde alla situazione catastale e neppure a quella edilizia del progetto approvato.

L'accesso dell'abitazione avviene direttamente da strada da cui si accede alla scala che porta al piano primo.

L'accesso alla cantina avviene invece da scala a cui si accede transitando per il cortile di altri e quindi gravato da servitù di passaggio.

L'abitazione è formata da ingresso con apertura diretta su cucina/soggiorno e da cui si accede al disimpegno e da lì alle due camere da letto e al bagno.

Il locale ingresso cucina/soggiorno presenta un doppio affaccio, le due camere da letto hanno un'ampia apertura esterna e il balcone non è accessibile dall'interno dell'appartamento ma solo dalla scala comune.

Il tutto per mq 75,00 commerciali per quanto concerne l'abitazione e mq 15,00 per quanto concerne la cantina e mq 8,00 per quanto concerne il balcone.

L'abitazione non è in buone condizioni di stato e denota segni di degrado diffusi.

I locali presentano un livello di finitura e di manutenzione mediocri per questa tipologia d'immobili.

In particolare si segnala che i serramenti sono in mediocre stato e sono presenti macchie di umidità dovute a vecchie infiltrazioni e nel bagno è presente muffa sul soffitto; la porta d'ingresso è deteriorata.

Si è detto che l'accesso si pratica direttamente dalla via Depretis e, per quanto riguarda la cantina, dal cortile in servitù attiva sulla corte di proprietà di terzi (mapp. 448); tale servitù risulta costituita con atto a rogito Notaio Maurizio De Blasi in data 10 maggio 1995 nn. 17706/3297 di rep.

L'immobile risulta ristrutturato in presenza di titolo abilitativo come sopra citato, ma (essendo stati eseguiti lavori difformi da quanto autorizzato) necessita di regolarizzazione.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate con Variazione del 02/05/1995 dich.prot. 377/95 in atti dal 08/07/2008 per diversa distribuzione spazi interni, è pertanto necessario un adeguamento catastale.

Tale aggiornamento catastale dovrà essere redatto anche in seguito all'adeguamento dell'immobile alle normative di legge attualmente non rispettate.

2.1. Caratteristiche della zona:

Bressana Bottarone (3.534 abitanti ca.), 13,05 Km² di superficie, altitudine s.l.m.: 69 mt, densità 270,80 ab./Km²; è un comune della provincia di Pavia.

I suoi abitanti sono chiamati i bressanesi.

E' sito nelle vicinanze dei comuni di Castelletto di Branduzzo, Bastida Pancarana, Pinarolo Po, Bressana Bottarone è situata a 12 km al Sud-Ovest di Pavia, la più grande città nelle vicinanze.

Il comune di Bressana Bottarone ha le seguenti coordinate geografiche 45° 4' 44" Nord, 9° 7' 59" Est.

Sorge nella pianura dell'Oltrepò Pavese, alla destra del fiume Po, presso la confluenza del torrente Coppa.

Confina a nord con Cava Manara e Bastida Pancarana, ad est con Rea, Verrua Po, Pinarolo Po e Robecco Pavese, a sud con Casatisma e Castelletto di Branduzzo.

E' un centro di pianura di antiche origini, che ha affiancato alle tradizionali attività agricole un modesto sviluppo del settore industriale e del commercio. I bressanesi, che presentano un indice di vecchiaia molto elevato, sono concentrati per la maggior parte nel capoluogo comunale -contiguo alla località Castellazzo del comune di Pinarolo Po, che fa registrare evidenti segni di espansione edilizia. Tra le altre località le più popolate sono Argine e Bottarone, seguite da Cascina Bella e Coppa d'Argine. Il territorio disegna un profilo geometrico molto regolare, con impercettibili variazioni altimetriche; di questa caratteristica orografica risente l'abitato, che presenta un andamento piano-altimetrico pianeggiante.

Nella frazione di Bottarone è presente una stazione ferroviaria ubicata alla diramazione delle linee Milano-Genova e Pavia-Stradella. Nel comune di Bressana è presente inoltre una fermata, Bressana Argine, sulla linea Pavia-Stradella, voluta da Agostino Depretis e per tale motivo ancora oggi soprannominata "ferrovia Depretis".

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta in stato di abbandono e per l'accesso si è reso necessario l'intervento del fabbro.

I proprietari dell'appartamento confinante affermano di non vedere nessuno da almeno 10/15 anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 07/12/2023 - Registro Particolare 942 Registro Generale 9423

Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Repertorio 47698/20683 del 17/12/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 17/12/2003 - Registro Particolare 41 Registro Generale 276 - Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Repertorio 47698/20683 a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano - c.f. 00799960158 (richiedente CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. con sede in Parma – c.f. 00113530345)

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. con sede in PARMA – c.f. 00113530345 (richiedente CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. con sede in Parma – c.f. 00113530345) – CONTRO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a PAVIA (PV), il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni, capitale di euro 80.000 – totale euro 160.000 - gravante sui beni del Comune di Bressana Bottarone (B159):

Sezione Urbana B, Fg. 4, mapp. 87, sub.14;

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento.

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2025 - Registro Particolare 646 Registro Generale 853 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 507 del 22/01/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. con sede in PARMA – c.f. 00113530345 – CONTRO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a PAVIA (PV), il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni, gravante sui beni del Comune di Bressana Bottarone (B159): Sezione Urbana B, Fg. 4, mapp. 87, sub.14

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

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Bressana Bottarone, si è potuto constatare che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'immobile risulta ristrutturato in presenza del seguente titolo abilitativo:

Concessione Edilizia n.82/1989 del 10/02/1989 intestata a precedenti proprietari a cui non ha fatto seguito nessuna richiesta di abitabilità/agibilità.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde a quanto assentito, è pertanto necessaria la presentazione di una sanatoria.

Tale sanatoria dovrà essere redatta anche in seguito all'adeguamento dell'immobile alle normative di legge attualmente non rispettate.

4.3.2. Destinazione urbanistica:

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT vigente

Si precisa che il fabbricato è inserito attualmente in una zona che il PGT vigente classifica come Art. 69 (Aree interne al tessuto urbano, soggette a forti limitazioni di natura geologica e idrogeologica).

Trattasi di parti del tessuto consolidato, a destinazione prevalentemente residenziale, incluse nella perimetrazione delle “Aree rischio idrogeologico molto elevato – PS267” nell'ambito del Piano stralcio per il riassetto idrogeologico – PAI –.

In queste aree si applicano le limitazioni all'edificazione previste dal TITOLO IV delle NTA del PAI, così come richiamate e riportate nella PARTE IV delle presenti norme come Art. 106. (Norme PAI (Piano Assetto Idrogeologico)).

4.3.3. Accertamento di conformità Catastale:

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate con Variazione del 02/05/1995 dich.prot. 377/95 in atti dal 08/07/2008 per diversa distribuzione spazi interni, è pertanto necessario un adeguamento catastale.

Tale aggiornamento catastale dovrà essere redatto anche in seguito all'adeguamento dell'immobile alle normative di legge attualmente non rispettate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: *Nessuna*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *Nessuna*

Altre spese: *Nessuna*.

Cause in corso: *Nessuna ad esclusione della presente*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

1) TITOLARE: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a PAVIA (PV), il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni.

Proprietario dal 17.12.2003 ad oggi.

Atto notarile pubblico – Compravendita - Pubbl. Uff. : Notaio Magnani Angelo in Broni in data 17.12.2003 - Rep. N° 47697/20682 - Tras. Cons. RR.II. di Pavia in data 15.01.2004 - N° gen./part. 275/200

2) TITOLARI: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Pavia (PV), il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e RIOLO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Carini (PA) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, coniugi in regime di comunione legale dei beni, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà -

Proprietari per titoli anteriori al ventennio.

Si segnala che i sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx sono divenuti proprietari dello stesso in seguito a atto a rogito Notaio Maurizio De Blasi in data 10 maggio 1995 nn. 17706/3297 di rep.

7. PRATICHE EDILIZIE

Avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Bressana Bottarone, si è potuto constatare che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'immobile risulta ristrutturato in presenza del seguente titolo abilitativo:

Concessione Edilizia n.82/1989 del 10/02/1989 intestata a precedenti proprietari a cui non ha fatto seguito nessuna richiesta di abitabilità/agibilità.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive.

Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte e non risulta nessuna pratica edilizia successiva.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde a quanto assentito, è pertanto necessaria la presentazione di una sanatoria.

Tale sanatoria dovrà essere redatta anche in seguito all'adeguamento dell'immobile alle normative di legge attualmente non rispettate.

8. PRATICHE CATASTALI

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare che la situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate con Variazione del 02/05/1995 dich.prot. 377/95 - pratica n. 255275 in atti dal 02/10/2002 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.377.1/1995);

è pertanto necessario un adeguamento catastale.

Tale aggiornamento catastale dovrà essere redatto anche in seguito all'adeguamento dell'immobile alle normative di legge attualmente non rispettate.

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.07.2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

VALUTAZIONE

**beni in Comune di BRESSANA BOTTARONE (PV) - Via Agostino Depretis n. 363,
Lotto UNICO**

10. DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile in Comune di BRESSANA BOTTARONE (PV) - Via Agostino Depretis n. 363 e più precisamente appartamento posto al primo piano di un caseggiato in angolo fra via Depretis e via Gramsci, composto da due vani, cucina, servizio, disimpegno, balcone sulla corte interna e cantina al piano interrato. Come si è detto ciò non corrisponde alla situazione catastale e neppure a quella edilizia del progetto approvato.

L'accesso dell'abitazione avviene direttamente da strada a cui si accede alla scala che porta al piano primo.

L'accesso alla cantina avviene invece da scala a cui si accede transitando per il cortile di altri e quindi gravato da servitù di passaggio.

L'abitazione è formata da: ingresso con apertura diretta su cucina/soggiorno e da cui si accede al disimpegno e da lì alle due camere da letto e al bagno.

Il locale ingresso cucina/soggiorno presenta un doppio affaccio, le due camere da letto hanno un'ampia apertura esterna e il balcone non è accessibile dall'interno dell'appartamento ma solo dalla scala comune.

Il tutto per mq 75,00 commerciali per quanto concerne l'abitazione e mq 15,00 per quanto concerne la cantina e mq 8,00 per quanto concerne il balcone.

L'abitazione non è in buone condizioni di stato.

I locali presentano un livello di finitura e di manutenzione mediocri per questa tipologia d'immobili.

In particolare si segnala che i serramenti sono in mediocre stato e sono presenti macchie di umidità dovute a vecchie infiltrazioni e nel bagno è presente muffa sul soffitto; la porta d'ingresso è deteriorata.

Si è detto che l'accesso si pratica direttamente dalla via Depretis e, per quanto riguarda la cantina, dal cortile in servitù attiva sulla corte di proprietà di terzi (mapp. 448); tale servitù risulta costituita con atto a rogito Notaio Maurizio De Blasi in data 10 maggio 1995 nn. 17706/3297 di rep.

L'immobile risulta ristrutturato in presenza di titolo abilitativo come sopra citato, ma (essendo stati eseguiti lavori difformi da quanto autorizzato) necessita di regolarizzazione tramite presentazione di sanatoria edilizia ed eventuale paesaggistica.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate con Variazione del 02/05/1995 dich.prot. 377/95 in atti dal 08/07/2008 per diversa distribuzione spazi interni, è pertanto necessario un adeguamento catastale.

Tale aggiornamento catastale dovrà essere redatto anche in seguito all'adeguamento dell'immobile alle normative di legge attualmente non rispettate.

I beni in oggetto risultano così censiti al Catasto Fabbricati di Pavia:

Comune di Bressana Bottarone – intestati a xx, nato a PAVIA (PV), il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario, in regime di separazione legale dei beni, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà e contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Bressana Bottarone (B159) alla Sezione Urbana B, Fg. 4, mapp. 87, sub.14; via Depretis n.363 (PT-S1), categoria A/3, Classe 2, vani 4, R.C. euro 150.81.

Allegato: visure catastali

Coerenze: l'unità immobiliare in oggetto confina a nord con il vuoto sulla corte mapp. 448 di proprietà di terzi, a est con la scala comune, a sud con il vuoto sulla via Depretis, a ovest con il passo carraio di proprietà di terzi.

Caratteristiche edilizie ed impianti:

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	copertura a 2 falde con tegole in laterizio – apparentemente in medio stato di manutenzione
<i>Fondazioni:</i>	presumibilmente in muratura - non valutabili
<i>Strutture verticale:</i>	muratura portante in mattoni pieni - presumibilmente integra
<i>Travi:</i>	calcestruzzo armato - presumibilmente integre

Componenti Edilizie

<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in legno con vetro doppio in pessimo stato di conservazione
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno tamburate
<i>Pareti esterne:</i>	in muratura - intonacate e tinteggiate
<i>Pavim. interna:</i>	piastrelle in ceramica
<i>Tramezzatura interna:</i>	forati in laterizio - Finitura: intonaco e tinteggiatura

Caratteristiche Impianti

<i>Ascensore:</i>	assente
<i>Citofonico:</i>	non funzionante
<i>Elettrico:</i>	- tensione di rete: 220 V -
<i>Fognario:</i>	pubblica fognatura e pozzo perdente nel cortile
<i>Idrico:</i>	n.1+1 servizio igienico e blocco cucina
<i>Montacarichi:</i>	nessuno
<i>Termico:</i>	presente autonomo con caldaia interna
<i>Condizionamento:</i>	non presente

11. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, balconi 30%, giardini 10% etc.).

Destinazione	Superficie Lorda <i>mq</i>	coeff.	Superficie Commerciale <i>mq</i>	Condizioni
appartamento	75,00	1,00	75,00	mediocri
balcone	8,00	0,30	2,40	mediocri
cantina	15,00	0,25	3,75	mediocri
TOTALE			81,15	

Superficie Commerciale complessiva: mq 81,15

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criteri di stima

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

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

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

1) La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita d'immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti tra €mq 760,00 e €mq 1050,00. Da cui $L1a = €mq 905,00$ ma si ritiene corretto applicare il valore minimo considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto ovvero €mq 760,00.

2) Consultando il bollettino dell'agenzia delle entrate troviamo valori utilizzabili tra 780,00 e 880,00 euro a mq da cui una media dei valori $L2a = €mq 830,00$ ma si ritiene corretto applicare il valore minimo considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto ovvero €mq 780,00.

3) Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): sono stati cercati immobili in vendita direttamente presso le agenzie immobiliari, sulle riviste da loro pubblicate e anche sul web (nei siti Immobiliare.it, idealista.it, casa.it ad esempio) sono stati cercati immobili paragonabili a quelli in oggetto. Sono stati trovati unità nel Comune di Bressana Bottarone di caratteristiche simili. I valori rilevati (2 comparabili) sono compresi tra €mq 825,00 e €mq 929,00 con una media (dedotto il 10% di naturale trattativa) di $L3a = €mq 789,00$ circa. Anche in questo caso si ritiene corretto applicare il valore minimo considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto e quindi 825,00 dedotto del 10% di naturale trattativa = €mq 742,50 circa.

4) Consultando il Borsino Immobiliare redatto dalla F.I.M.A.A. si evincono dei valori utilizzabili tra 350,00 e 550,00 euro a mq da cui una media dei valori $L4 F = €mq 450,00$ ma si ritiene corretto applicare il valore minimo considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto ovvero €mq 350,00.

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

$$La = (760,00 + 780,00 + 742,50 + 350,00) / 4 = €mq 658,125 \text{ arrotondato a euro/mq } 650,00$$

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Pavia.

Ufficio tecnico di : Bressana Bottarone.

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie mq	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo arrotondato
abitazione	81,15	€ 650,00	€52.747,50	€ 53.000,00
TOTALE				----- € 53.000,00

Valore complessivo del lotto: € 53.000,00

Valore della quota di 1/1: € 53.000,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (ca. 15%)	€ 7.950,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione	€ 0
Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):	€ 0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso (ca. 5%):	€ 0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 1.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	NESSUNO
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	NESSUNA
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale ed adeguamenti:	€ 5.000,00

12.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento

Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero):

€ 38.550,00

arrotondato a euro 38.500,00

Allegati:

- Atto di provenienza
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Stralcio P.G.T.
- Visure ipotecarie
- Documentazione fotografica
- Ricerca prezzi immobili sulla piazza di Bressana Bottarone

Cassolnovo, 30 maggio 2025

Il tecnico incaricato
Arch. Delfrate Gianfranco