

**S2G- ASSOCIATI**

Via Po, 19

27043 – Broni (PV)

Partita Iva: 02698540180

Telefono: 0385.52945

Cellulare: 348.2713494 – 320.6253281

e-mail: [st.gramegna@gmail.com](mailto:st.gramegna@gmail.com)

Pec: [ernestino.gramegna@geopec.it](mailto:ernestino.gramegna@geopec.it)



---

# TRIBUNALE DI PAVIA

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 49/2025**

---



Giudice Dott. **RIZZI ERMINIO**

Liquidatore Dott. **Manstretta Manuela**

data di nomina per l'incarico: 24/07/2025

Tecnico Incaricato: *Geom. Ernestino Gramegna*

## **Premessa**

---

Premesso:

- a) che in data 24/07/2025 con provvedimento del Giudice Istruttore dr. Rizzi Erminio il sottoscritto geom. Ernestino Gramegna, libero professionista iscritto presso l'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al n. 2923, c.f.: GRM RST 62P08 I968J, amministratore dello studio associato S2G – ASSOCIATO Studio Professionale P.I.: 02698540180, con sede in Broni (PV) via Po 19, veniva nominato Perito Estimatore nella citata procedura di liquidazione del patrimonio;

## **INCARICO**

- 1) Provvede, raccolti gli atti necessari ed eseguire ogni altra operazione ritenuta utile, previo necessariamente il sopralluogo nell'immobile:
  - a) All'esatta individuazione dei beni caduti in procedura di liquidazione e dalla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini.  
In questo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico l'attività stessa nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi (non provveda, insomma, senza preventiva autorizzazione del Liquidatore).
  - b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanatoria ed ai relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti.
  - c) All'identificazione catastale dell'immobile indicando gli elementi necessari per il trasferimento nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in essi contenuti (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali nei gravami e i dati catastali attuali).
  - d) Alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda:  
laddove la scheda mancante, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e i tempi (anche in questa ipotesi non provveda senza preventiva autorizzazione del Liquidatore).
- 2) Rediga quindi la relazione di stima asseverata, divisa per lotti individuati indicando:
  - a) esatta indicazione di beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza (soggiorno cucina camera ecc.) ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, n. civico, piano eventuale n. interno ecc.), degli accessi, dei confini e dei

dati catastali, delle eventuali pertinenze, degli eventuali millesimi di parti comuni.

Ciascun immobile sarà identificato in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un n. progressivo.

- b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (esempio se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione delle zone confinanti.

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero del sovra indebitato. Ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, eventuale data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

I vincoli ed oneri giudiziari gravanti sul bene (anche apparenti) distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli cancellati o regolarizzati dalla procedura indicando, per quest'ultimi, i costi a ciò necessari.

Il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**Per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

- difformità urbanistico – edilizio;
- difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifica dei dati catastali;
- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione del Giudice Delegato ex art. 586 c.p.c.);
- atti di asservimento e cessione di cubatura;
- convenzioni matrimoniali o provvedimenti della casa coniugale al coniuge, specificando se sia o meno stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari;
- altri peso o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, obbligazioni propter-rem, servizi, uso, abitazione, ecc.).

**Per i vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario):**

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre iscrizioni pregiudizievoli.

**Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese già deliberate ma non ancor scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- eventuali cause in corso;

**Altre informazioni per la procedura concernenti:**

- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e specie qualora la provenienza sia antecedente al ventennio il perito dovrà ricevere l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto con indicazioni dei suoi estremi;
- l'elencazione completa della data di rilascio e n. di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità della stessa sotto il profilo urbanistico, e in caso di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01 settembre 1967 e in caso affermativo si accerti che l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dell'amministrazione comunale.

Si accerti inoltre, il perito, se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità e/o agibilità ed in caso negativo provveda ad indicarne le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso.

Qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94 verifichi che il comune non abbia espresso nei termini prescritti parere negativo.

La descrizione analitica di ciascuno dei beni previsti nel lotto indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando altresì in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione.

Il perito indicherà inoltre le caratteristiche strutturali del bene (tipo fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne dell'immobile (infissi interni ed esterni, tramezzature interne, pavimentazioni, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, idrico e termico).

Vorrà precisare per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Le eventuali dotazioni condominiali e pertinenze (esempio posti auto comuni, giardino, ecc.) indicandone i dati catastali nonché il valore degli stessi in millesimi.

- La valutazione complessiva dei beni identificando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile con indicazione della superficie commerciale, del valore in mq, del valore totale.
- Vorrà esporre ancora analiticamente gli adeguamenti, correzioni della stima precisando tali adeguamenti in maniera distintiva per lo stato d'uso e correzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

La necessità di bonifica ad eventuali rifiuti tossici o nocivi, oltre oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tale decurtazione e correzioni prefigurando le

due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura oppure siano lasciati a carico dell'acquirente.

Nel caso in cui si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso di divieti reali di godimento, provveda a fornire la valutazione degli stessi, precisando infine se il bene risulti comodamente divisibile indicando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

### tutto ciò premesso

- a) In conformità all'assunto incarico ha eseguito le necessarie ricerche ed ha visitato i beni siti nel Comune di XXXXXXXX (XX) in via XXXXXXX XXXXX n. X al fine di rilevare gli elementi indispensabili per il giudizio di stima.
- b) Sulla base dei dati assunti, deliberatamente integrati dai dati dell'estimo razionale, presenta codesta relazione unitamente ai dati censuari ed agli elementi descrittivi.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

### CAPANNONE INDUSTRIALE CON ANNESSI UFFICI E AREA DI PERTINENZA

Capannone composto da due piani con locali adibiti ad uffici e locali destinati alla produzione, circondato su tre lati da cortile di pertinenza esclusivo.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXX (XX) come segue:

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €.
	XX	XXX	X	-	-	X/X	-	-	X.XXX,XX
Indirizzo						Via Luigi Gandini SNC			

**Nota:** le risultanze dei vigenti registri catastali non corrispondono totalmente alla descrizione dei beni contenuta nell'atto della PROCEDURA DI LIQUIDAZIONR GIUDIZIALE

**PREZZO BASE D'ASTA** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 191.000,00

Coerenze a corpo del mappale n. XXX rispetto alla mappa terreni:

a nord XXXXXXXX XXXXXXXXX; ad est mapp. XX; a sud mapp.li XXX e XXX; ad ovest mapp.li XXX e XXX.

## 2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 27/11/2025 gli immobili oggetto della procedura di Liquidazione del Patrimonio erano occupati dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.

Presente al sopralluogo oltre allo scrivente C.T.U il proprietario sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX padre dei XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX ad Attuale occupante dei locali posti al primo piano.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

3.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

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

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

### 3.2. Vincoli ed oneri giuridici.

#### 3.2.1 Liquidazione del patrimonio:

- **trascrizione - liquidazione giudiziaria** atto giudiziario trascritto a XXXXXXXX (XX) in data XX/XX/XXXX ai n.ri XXXX/XXXX, a seguito di atto giudiziario in data XX/XX/XXXX n. XXX di rep. Tribunale di Pavia, a favore di MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA XXXXXXXX XX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX (XX) c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. La liquidazione del Patrimonio colpisce i beni come segue:

a) catasto fabbricati in Comune di XXXXXXXX fg. XX mappale XXX sub. X per la **quota di X/X** del diritto di proprietà;

- **iscrizione** – iscrizione contro del XX/XX/XXXX r. part. XXXX r. gen. XXXX Pubblico Ufficiale NOT. XXXXXXXX XXXXX rep. XXXXX/XXXX del XX/XX/XXXX IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione di mutuo fondiario a favore di XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXX. CON SEDE A XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziabile oggetto di perizia.

### 3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: l'edificio è stato edificato con Licenza Edilizia n. XX/XX presentata il XX/XX/XXXX e successiva variante n. XXX/XX presentata il XX/XX/XXXX:

Effettuando le relative ricerche presso il comune di XXXXXXXX si sono riscontrate le seguenti autorizzazioni:

- a) PRATICA EDILIZIA S.C.I.A. presentata in data XX/XX/XXXX n. XXXXX. La società XXX XX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX X X. XXX chiede di poter eseguire lavori di "formazione di recinzione." Presentata dal Geom. XXXXX XXXXXXX.
- b) PRATICA EDILIZIA S.C.I.A. presentata in data XX/XX/XXXX n. XXXXX. Il sig. XXXXXXX XXXXXXX, quale amministratore della ditta XXXX XXX chiede di poter eseguire lavori di "formazione di recinzione, nuovi accessi carrai, modifiche aperture esterne." Presentata dal Geom. XXXXXXX XXXXX. Oltre a questa è presente la Comunicazione di Inizio Lavori relativa alla S.C.I.A. presentata in data XX/XX/XXXX;
- c) PRATICA EDILIZIA COMUNICAZIONE DI MUTAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE presentata in data XX/XX/XXXX al n. XXXXX. Il sig. XXXXXXX XXXXXXX, quale amministratore delegato della ditta XXXX XXX chiede "il cambi d'uso da abitazione a ufficio di pertinenza del capannone artigianale". Presentata dal Geom. XXXXXXX XXXXX.

Null'altro si è riscontrato nell'archivio comunale, in base ai disegni ricevuti dal Comune di Voghera lo stato di fatto non corrisponde ad essi, sono presenti varie difformità:

- la tettoia rappresentata nella SCIA del 2015 è stata demolita senza permesso edilizio;
- sul lato nord una delle due aperture carraie non è presente;
- sempre sul lato nord sono presenti due costruzioni in lamiera non accatastate né dichiarate nell'archivio comunale e il piano primo è un'abitazione.
- la finestra che è stata modificata in porta con S.C.I.A. del 10/04/2015 prot. 10215 non è mai stata realizzata. Il serramento e le caratteristiche dei materiali presenti sono i medesimi degli altri infissi.
- la porta tra la camera ex ufficio ed il soppalco non è presente.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali non identificano la reale situazione dello stato di fatto;

3.3.3 Intestazione:

l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà che è la seguente:

- XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXX prop. Per X/X.

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/24 nessuna

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Cause in corso: nessuna

Servitù:

nessuna

## 5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Verificata la necessità della pratica in oggetto in base alle vigenti normative, la ricerca effettuata CENED ha dato i seguenti riscontri:

Nel sito delle certificazioni energetiche CENED risulta presentata una certificazione, codice identificativo 181820089915 presentata in data 17/12/2015 con scadenza decennale quindi scaduta.

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Voghera (PV), per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

1) TITOLARE ATTUALE: ad oggi, l'unità immobiliare risulta di **proprietà** come segue:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f.:

2) PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Con atto a rogito Notaio XXXXXXXX XXXXX con studio in XXXXXXXX, del XX/XX/XXXX al n° XXXXX/XXXX di repertorio, trascritto a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX ai n. ri XXXX/XXXX, Il sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, titolare dell'impresa XXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX, Via XXXXXXX XXXXX n. X c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E P.IVA N. XXXXXXXXXXXXX acquisiva la piena proprietà per la quota di X/X dalla società XXXX XXXXX XXX con sede in XXXXXXXX, Corso XX XXXXX n. XX c.f. e P. Iva n. XXXXXXXXXXXXX.
- Con atto a rogito Notaio XXXXXXXX XXXXX con studio in XXXXXXXX, del XX/XX/XXXX al n° XXXXX/XXXX di repertorio, trascritto a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX ai n. ri XXXX/XXXX, la società XXXX XXXXX XXX con sede in XXXXXXXX, Corso XX XXXXX n. XX c.f. e P. Iva n. XXXXXXXXXXXXX acquisiva la piena proprietà per la quota di X/X dalla società XXXX XXX con sede in XXXXXXXX P.IVA XXXXXXXXXXXXX.
- Con atto a rogito Notaio XXXXXXXX XXXXX con studio in XXXXXXXXXXXX (XX), del XX/XX/XXXX al n° XXXXX di repertorio, trascritto a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX la società XXXX XXX con sede in XXXXXXXX P.IVA XXXXXXXXXXXXX acquisiva la piena proprietà per la quota di X/X dalla Società XXX XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX X X XXX con sede in\_ XXXXXXXX (XX) P.Iva XXXXXXXXXXXXX.
- Con atto a rogito Notaio XXXXXXXX con studio in XXXXXXXX (XX), del XX/XX/XXXX al n° XXXXX di repertorio, trascritto a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX la società XXX XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX X X XXX con sede in XXXXXXXX (PV) P.Iva

XXXXXXXXXXXX acquisiva la piena proprietà per la quota di X/X dal sig. XXXXXX XXXXX, nato a XXXXXXXX XXXXXX XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- Con atto a rogito Notaio XXXXX XXXXXXXX con studio in XXXXXXXX (XX), del XX/XX/XXXX al n° XXXXX di repertorio, trascritto a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX ai n.ri XXX/XXXX il sig. XXXXXX XXXXX, nato a XXXXXXXX XXXXXX XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquisiva la piena proprietà per la quota di X/X dal “XXXXXXXXXX XXX XXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX” con sede in Cervesina c.f./P.Iva XXXXXXXXXXXXXXX.
- Con atto a rogito Notaio XXXXX XXXXXXXX con studio in XXXXXXXX (XX), del XX/XX/XXXX al n°XXXXX di repertorio, trascritto a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX ai n.ri XXX/XXXX il “XXXXXXXXXX XXX XXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXX” con sede in XXXXXXXXXXXX c.f./P.Iva XXXXXXXXXXXXXXX acquisiva la piena proprietà per la quota di X/X dai sigg.ri XXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX (PV) il XX/XX/XXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX).

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di XXXXXXXX (XX) l'immobile risulta inserito in zona di **AMBITO PRODUTTIVO – ZTP art. 35.**

### 7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

- a) Licenza Edilizia presentata in data 08/05/1981 n. 78/1981.
- b) Licenza Edilizia in variante presentata in data 06/01/1983 n. 503/81.
- c) S.C.I.A. presentata in data 04/12/1995 n. 16155
- d) S.C.I.A. presentata in data 10/04/2015 prot. 10215.
- e) S.C.I.A. presentata in data 07/12/2015 prot. 35596.

## 8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta in zona industriale a sud della tangenziale e dell'autostrada, a confine con il limite residenziale della città e ben collegata con essa. Le unità oggetto di perizia sono: capannone edificato su due piani fuori terra, diviso internamente in zona di produzione e zona adibita ad uffici.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Voghera è una città di circa 39.111 abitanti; è un centro commerciale e industriale dell'Oltrepò Pavese, rappresenta un importante nodo ferroviario e stradale dell'Italia del nord. Il territorio di

Voghera è situato nella parte sud-occidentale della Lombardia, a sud del fiume Po. Sorge sulle rive del torrente Staffora nel lembo iniziale della Pianura padana, a pochi chilometri dall'inizio della prima fascia collinare appenninica. La casa comunale è situata a 96 metri sul livello del mare. Le quote dei punti più basso e più alto del territorio comunale sono rispettivamente 71 e 125 m s.l.m. La città è lambita a nord dal 45° parallelo, che è segnalato da un cartellone che sovrasta le due carreggiate dell'autostrada A21 Torino-Piacenza, nei pressi di Voghera; nonché dal 9° meridiano est. Il rischio sismico risulta relativamente basso e l'ultima scossa significativa per la città è avvenuta nel 2013: Voghera è stata infatti classificata come «zona 3» («sismicità bassa»).

### 8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI .

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita nel Comune di XXXXXXX (XX) – Via XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXX e sono: un capannone posto al piano terra, il soppalco, i locali accessori al capannone quali, spogliatoio con docce/wc; disimpegno ripostigli e centrale termica. Un appartamento posto al piano primo, il tutto circondato su due lati dal cortile e giardino di pertinenza esclusiva della proprietà; si precisa che le planimetrie catastali e i progetti presentati in comune identificano il primo piano come uffici.

- Capannone censito al N.C.E.U. al fg. XX mapp. XXX sub. X è stato edificato con L.E. n.XX del XX/XX/XXXX e successiva L.E. in variante n. XXX/XX del XX/XX/XXXX ed è suddiviso in zona uffici e zona produzione, è collegata internamente dal vano scala. Al piano terra è presente il vano scala, che collega il piano terra al piano primo, un corridoio con accesso a ripostiglio, deposito e, capannone (zona di produzione). Dal capannone c'è accesso diretto all'esterno su Via XXXXX e sul cortile interno su Via XXXXXXXX, all'interno è presente un soppalco ed è presente l'accesso agli spogliatoi con doccia e wc e ad un ripostiglio. Al piano primo è presente l'appartamento suddiviso in zona giorno con cucina separata e soggiorno, disimpegno con collegamento a due camere, una matrimoniale ed una singola ed il bagno. Sul lato Ovest è presente il balcone con accesso diretto dalla cucina, soggiorno e camera matrimoniale. L'immobile confina a Nord con il cortile di pertinenza e due locali abusivi, a Ovest in aderenza con un altro capannone, a Sud confina con via XXXXX e ad Ovest confina con il giardino e cortile di pertinenza. Le rifiniture interne sono di tipo civile, i pavimenti sono in ceramica colore chiaro, i rivestimenti della zona cucina e del bagno sono in ceramica, gli infissi in pvc vasistas colore legno scuro con vetrocamera, i serramenti hanno le grate in ferro, le porte interne sono in legno tamburato color legno, la porta d'ingresso è blindata, le pareti sono imbiancate con colori chiari. Il riscaldamento è effettuato con caldaia standard, distribuzione a radiatori in ghisa, è presente anche l'impianto di raffreddamento con split. Nella zona di produzione presenta struttura portante in pilastri e muratura perimetrale portante in muratura, pavimentazione in battuto di cemento e copertura in lamiera. Le pareti interne sono tinteggiate di bianco con presenze di tracce o parti intonacate e mai tinteggiate. Il locale è tenuto in condizioni normali con presenza di usura. È presente l'impianto elettrico.

In tutti i locali sono presenti gli impianti, serve controllare le dichiarazioni di conformità. All'esterno il giardino è tenuto in ordine, il cortile è pavimentato e non

presenta difetti. Oltre ai fabbricati censiti sono presenti due fabbricati in lamiera con struttura in ferro non autorizzati e sono un box per cani e un container, tutti presenti sul lato nord.

**SPECIFICHE CAPANNONE (misure indicative - rif. sopralluogo):**

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T	CAPANNONE/ ZONA PRODUZIONE	282,00	Nord-Sud	Discrete
P.T	Ingresso	17,14	Sud-Ovest	Buone
P.T	Ripostiglio	5,61	Interna	Discrete
P.T	Disimpegno	7,42	Interna	Discrete
P.T	Corridoio	14,75	Ovest	Discrete
P.T	Bagno	3,25	Ovest	Buone
P.T	Disimpegno	3,74	Interna	Discrete
P.T	Ripostiglio	5,92	Nord	Discrete
P.T	Spogliatoio	8,99	Nord-Ovest	Discrete
P.T	Wc	2,32	Nord-Ovest	Discrete
P.T	Wc	1,74	Nord	Discrete
P.T	Doccia	1,74	Nord	Discrete
P.T	Centrale Termica	11,52	Nord	Discrete
	Totale sup. calpestabile	349		
	Posto al piano primo appartamento/uffi ci			
P.1	Vano Scala	13,30	Sud-Ovest	Buone
P.1	Ingresso- Soggiorno	27,17	Ovest	Buone
P.1	Cucina	12,97	Ovest	Buone
P.1	Disimpegno	2,21	Interna	Buone

P.1	Camera	12,20	Nord-Ovest	Buone
P.1	Bagno	4,36	Nord	Buone
P.1	Camera	11,17	Nord	Buone
	Totale sup. calpestabile	83.38		
P.1	BALCONE	10,41	Sup. parificata 30%	3.12

Superficie commerciale capannone mq. 390;

superficie commerciale appartamento mq. 86,12.

- Altezza locali:
  - Capannone altezza dai locali è di mt. 5,30;
  - Uffici/Abitazione mt. 2,70

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – capannone stato di fatto al momento del sopralluogo.**

#### ➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

*Copertura:* a falde inclinate, struttura in c.a. prefabbricata, manto in lamiera.

*Fondazioni:* c.a.

*Solai:* solaio in cemento-armato prefabbricato.

*Strutture verticali:* in muratura con pilastri in cemento armato.

*Pareti esterne:* intonacate a civile.

#### **Componenti Edilizie**

*Ingressi Capannone:* porta in ferro.

*Ingressi Uffici:* porta blindata

*Infissi esterni:* serramenti alluminio con vetrocamera

*Soglie e davanzali:* in marmo.

*Porte interne:* a battente singolo in legno tamburato color noce.

*Pavimenti interni:* ceramica 20x20.

*Rivestimenti interni:* bagno e cucina in ceramica

*Plafoni:* intonacati e tinteggiati a civile

*Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8 intonacati e tinteggiati.

### ➤ **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* presente.

*Elettrico:* prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv:* antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; *bagno:* lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno, doccia – funzionante.

*Telefonico:* presente.

*Termico:* indipendente con caldaia standard. Presenza anche di impianto di climatizzazione con split.

*Rete fognaria:* fosse imhoff collegate alla fognatura comunale

L'appartamento non è autorizzato, i locali sono destinati ad uso ufficio, deve essere sanato con un cambio di destinazione.

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **9.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Trattandosi di vendita forzata si assumono come parametro di riferimento i valori minimi per mq. come riportato” della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI e dallo Scenario Immobiliare Pavese.

Si è rilevato quanto segue:

in base alla banca delle quotazioni immobiliari OMI e dell'Osservatorio immobiliare Pavese di seguito riportate:

per i fabbricati produttivi siti nella zona extraurbana

OMI – con stato conservativo normale, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di €. 250,00 ad un massimo di €. 350,00;

“Scenario Immobiliare Pavese” nella zona periferica, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di €. 450,00 ad un massimo di €. 750,00;

OMI – con stato conservativo normale, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di €. 250,00 ad un massimo di €. 350,00;

“Scenario Immobiliare Pavese” nella zona periferica, la quotazione indicata è di €. 250,00;

per i fabbricati adibiti a abitazioni-uffici siti nella zona periferica

OMI – con stato conservativo normale, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di €. 860,00 ad un massimo di €. 1.200,00;

“Scenario Immobiliare Pavese” nella zona periferica, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di €. 250,00 ad un massimo di €. 450,00;

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

## 9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato immobiliare: OMI – Agenzia del Territorio. Altre fonti: Scenario Immobiliare Pavese. Viste le valutazioni e fatte le dovute considerazioni si stabilisce il valore del capannone al mq, in € 350,00 e dell'appartamento/ufficio in €. 750,00

## 9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Capannone	mq. 390,00			€ 350,00	<b>EURO 136.500,00</b>
Appartamento/uffici	mq. 86.12			€. 750,00	<b>EURO 64.590,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€. 201.090.00**

(diconsi euro duecentounmilanovanta/00)

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	<b>nessuna</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese per sistemazione abusi edilizi arrotondate:	<b>5.000,00</b>
Spese per la progettazione:	<b>1.500,00</b>
Spese per la sistemazione catastale:	<b>3.000,00</b>
Spese per sola bonifica delle coperture in amianto:	<b>nessuno</b>

### **9.5. PREZZO BASE D'ASTA**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **€. 191.590,00**

(diconsi euro centonovantunomilacinquecentonovanta/00)

Arrotondato a: **€. 191.500,00**

(diconsi euro centonovantunomilacinquecento/00 euro)

Broni, 12/03/2026

il C.T.U.

### **ALLEGATI:**

- documentazione Fotografica;
- scheda Catastale opificio;
- visure catastali aggiornate;
- mappa catastale
- visure conservatoria;
- Atto Notarile

- stralcio di P.G.T.;
- documenti comunali;