



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

PROCEDURE CONCURSUALI

244/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Luisa VASILE

CUSTODE:

Avv. Federico BRIGHENTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Maurizio CERANA



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **83,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 169,66 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: cortile comune ad est: enti comuni a sud: Mapp. 55 ad ovest: Via Sandro Pertini

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra.

B

SOLAIO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **1,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 1.35-2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 17** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 6 mq, rendita 5,89 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: altra u.i.u. ad ovest: affaccio su cortile

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

C

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 38** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 266 ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.587,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.587,50
Data di conclusione della relazione:	17/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 07/02/2008 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 160582/16139 di repertorio, trascritta il 18/02/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 1436/1028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto.

La formalità è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 276.

Si precisa che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 22/04/2008 a firma di Notaio Vallore di Monza ai nn. 22498/3866 di repertorio, iscritta il 28/04/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3715/650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 1.530.000,00.
Importo capitale: €. 900.000,00.
Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.
Grava sul Foglio 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 273

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 15/05/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3791/2902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Pizzale, Fg. 2 mapp. 273 sub. 2 - 17 - 38

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: GEOM. BRUCCI FABRIZIO - Via I° Maggio n. 32 - Bressana, Tel. 0383886578 - mail: fabrizio.brucci@libero.it

Relativamente all'appartamento:

Millesimi condominiali: 50,16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 2932,99

Relativamente al solaio:

Millesimi condominiali: 4,99

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 30,07

Relativamente al box

Millesimi condominiali: 5,97

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 35,98

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2007), con atto stipulato il 07/11/2007 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 160314/15979 di repertorio, registrato il 26/11/2007 a Voghera ai nn. 4934 serie 1T, trascritto il 27/11/2007 a Pavia sezione Voghera ai nn. 6929.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267 - 268

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Alla data del 1° gennaio 2005 l'immobile in oggetto era di proprietà del signor *** DATO OSCURATO *** , cui era per-venuto:

- quanto alla quota di 1/7 (un settimo), per successione testamentaria del compian-to signor *** DATO OSCURATO *** e dece-duto il 25 febbraio 1980, come da dichiarazione di successione registrata a Voghera (PV) in data 23 agosto 1980 al n. 6 vol. 393, trascritta a Voghera (PV) in data 6 otto-bre 1981 al n. 5.158 part., in conformità a testamento olografo pubblicato con verba-le in data 28 luglio 1980, registrato a Pavia in data 28 luglio 1980 al n. 2.357;

- quanto alla quota di 6/7 (sei settimi), per compravendita a ministero Notaio Mau-rizio De Blasi di Voghera (PV) in data 13 marzo 2003, repertorio n. 45.589, trascri-ta a Voghera (PV) in data 25 marzo 2003 al n. 2.154 part.;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 1/P/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opere di urbanizzazione e standards, presentata il 19/02/2008 con il n. 411 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 268

Permesso di costruire N. 2/P/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero di fabbricato rurale esistente e trasformazione in fabbricato residenziale, presentata il 19/02/2008 con il n. 412 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008 con il n. 3/2008 prot. 911 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 267.

*Approvato con Delibera n. 29 del Consiglio Comunale del 27.09.2007 - Approvazione del piano di recupero di iniziativa privata su fabbricato rurale in frazione Porana denominato " *** DATO OSCURATO *** " - art. 37.4 delle NTA del vigente PRG. Convenzionato con atto a firma del Notaio Paolo Caridi di Voghera del 07.02.2008 nn. 160582/16139, registrato a Voghera il 15.02.2008 al n. 768 serie It*

Denuncia di inizio attività N. 6/D/2009,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di costruire n. 3/2008: modifiche interne, modifiche facciate, modifiche parziali sottotetto non abitabile e coperture., presentata il 21/05/2009 con il n. 1348 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267.

Dichiarazione di fine lavori e domanda di rilascio del certificato di agibilità del 07.10.2009 n. 2670.

Agibilità attestata a norma di legge per silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione del numero civico nella visura catastale
 Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per la correzione del numero civico
 L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €200,00

Questa situazione è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 273 subb. 2 - 17 - 38

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **83,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 169,66 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: cortile comune ad est: enti comuni a sud: Mapp. 55 ad ovest: Via Sandro Pertini

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano terra e composto da: cucina, soggiorno, due camere da letto, servizio igienico e disimpegno oltre a portico. Completano l'unità le porzioni di aree esterne private poste a nord e a sud dell'unità immobiliare.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Lo stato di abbandono caratterizzato dalla pressoché inesistente manutenzione per un lungo periodo ha comportato un significativo degrado dell'immobile.

L'intero stabile (condominio) è interessato da importanti problematiche edilizie che si manifestano prevalentemente in macchie, muffe e infiltrazioni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (s.u. mq. circa 59,00)	72,00	x	100 %	=	72,00
Portico (mq. circa)	27,00	x	30 %	=	8,10
Area esterna privata (mq. circa)	20,00	x	10 %	=	2,00
Area esterna privata (mq. circa)	12,00	x	10 %	=	1,20
Totale:	131,00				83,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 760,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 720,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,30 x 750,00 = 62.475,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 62.475,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 62.475,00

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

SOLAIO

DI CUI AL PUNTO B

SOLAIO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **1,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 1.35-2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 17** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 6 mq, rendita 5,89 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: altra u.i.u. ad ovest: affaccio su cortile

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale solaio composto da un unico vano posto al piano secondo (sottetto).


L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Solaio (s.u. mq. circa 5.50)	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	7,00				1,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 760,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 720,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,75 x 750,00 = **1.312,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.312,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 1.312,50

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 38** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: Mapp. 266 ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo composto da un unico vano, posto al piano terra.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.


Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in elementi autobloccanti nella media 

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera nella media 

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in predalles nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (s.u. mq. circa 12,50)	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non

rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Pizzale, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	83,30	0,00	62.475,00	62.475,00
B	SOLAIO	1,75	0,00	1.312,50	1.312,50
C	box singolo	14,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				75.787,50 €	75.787,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.587,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.587,50

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **52,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 94,25 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: cortile comune ad est: enti comuni e altra u.i.u. a sud: Mapp. 55 ed altra u.i.u. ad ovest: enti comuni e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

B

SOLAIO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **2,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 1.35-2.70 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 20** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 7 mq, rendita 6,87 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: affaccio su cortile ad est: affaccio su cortile a sud: altra u.i.u. ed enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

C

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 36** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

- Coerenze: a nord: Mapp. 266 ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

D

POSTO AUTO SCOPERTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 31** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: enti comuni ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.853,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.853,75
Data di conclusione della relazione:	17/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ***** DATO OSCURATO ***** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 02/10/2024, con scadenza il 31/10/2028, registrato il 29/10/2024 a Desio ai nn. 007969 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di €. 4920,00

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 07/02/2008 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 160582/16139 di repertorio, trascritta il 18/02/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 1436/1028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto.

La formalità è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 276.

Si precisa che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA stipulata il 22/04/2008 a firma di Notaio Vallore di Monza ai nn. 22498/3866 di repertorio, iscritta il 28/04/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3715/650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 1.530.000,00.

Importo capitale: €. 900.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

Grava sul Foglio 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 273

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 15/05/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3791/2902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Pizzale, Fg. 2 mapp. 273 sub. 5 - 20 - 31 - 36

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: GEOM. BRUCCI FABRIZIO - Via I° Maggio n. 32 - Bressana, Tel. 0383886578 - mail: fabrizio.brucci@libero.it

Relativamente all'appartamento:

Millesimi condominiali: 31,94

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1493,42

Relativamente al solaio:

Millesimi condominiali: 6,17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 37,19

Relativamente al box:

Millesimi condominiali: 5,97

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 35,98

Relativamente al posto auto:

Millesimi condominiali: 9,02

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 54,36

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2007), con atto stipulato il 07/11/2007 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 160314/15979 di repertorio, registrato il 26/11/2007 a Voghera ai nn. 4934 serie 1T, trascritto il 27/11/2007 a Pavia sezione Voghera ai nn. 6929.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267 - 268

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Alla data del 1° gennaio 2005 l'immobile in oggetto era di proprietà del signor *** DATO OSCURATO *** , cui era per-venuto:

- quanto alla quota di 1/7 (un settimo), per successione testamentaria del compian-to signor *** DATO OSCURATO *** e dece-duto il 25 febbraio 1980, come da dichiarazione di successione registrata a Voghera (PV) in data 23 agosto 1980 al n. 6 vol. 393, trascritta a Voghera (PV) in data 6 ottobre 1981 al n. 5.158 part., in conformità a testamento olografo pubblicato con verba-le in data 28 luglio 1980, registrato a Pavia in data 28 luglio 1980 al n. 2.357;

- quanto alla quota di 6/7 (sei settimi), per compravendita a ministero Notaio Mau-rizio De Blasi di Voghera (PV) in data 13 marzo 2003, repertorio n. 45.589, trascri-ta a Voghera (PV) in data 25 marzo 2003 al n. 2.154 part.;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 1/P/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opere di urbanizzazione e standards, presentata il 19/02/2008 con il n. 411 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 268

Permesso di costruire N. 2/P/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero di fabbricato rurale esistente e trasformazione in fabbricato residenziale, presentata il 19/02/2008 con il n. 412 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008 con il n. 3/2008 prot. 911 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 267.

*Approvato con Delibera n. 29 del Consiglio Comunale del 27.09.2007 - Approvazione del piano di recupero di iniziativa privata su fabbricato rurale in frazione Porana denominato *** DATO OSCURATO *** art. 37.4 delle NTA del vigente PRG. Convenzionato con atto a firma del Notaio Paolo Caridi di Voghera del 07.02.2008 nn. 160582/16139, registrato a Voghera il 15.02.2008 al n. 768 serie 1t*

Denuncia di inizio attività N. 6/D/2009,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di costruire n. 3/2008: modifiche interne, modifiche facciate, modifiche parziali sottotetto non abitabile e coperture., presentata il 21/05/2009 con il n. 1348 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267.

Dichiarazione di fine lavori e domanda di rilascio del certificato di agibilità del 07.10.2009 n. 2670.

Agibilità attestata a norma di legge per silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione del numero civico nella visura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per la correzione del numero civico

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 273 subb. 5 - 20 - 31 - 36

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **52,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 94,25 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: cortile comune ad est: enti comuni e altra u.i.u. a sud: Mapp. 55 ed altra u.i.u. ad ovest: enti comuni e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano terra e composto da: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, servizio igienico e disimpegno/disimpegno oltre a portico. Completano l'unità le porzioni di aree esterne private poste a nord e a sud dell'unità immobiliare.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Lo stato di abbandono caratterizzato dalla pressoché inesistente manutenzione per un lungo periodo ha comportato un significativo degrado dell'immobile.

L'intero stabile (condominio) è interessato da importanti problematiche edilizie che si manifestano prevalentemente in macchie, muffe e infiltrazioni.

CONSISTENZA:

criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (s.u. mq. circa 37,00)	45,00	x	100 %	=	45,00
Portico (mq. circa)	19,00	x	30 %	=	5,70
Area esterna privata (mq. circa)	8,00	x	10 %	=	0,80
Area esterna privata (mq. circa)	7,00	x	10 %	=	0,70
Totale:	79,00				52,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 760,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 720,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $52,20 \times 750,00 = 39.150,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.150,00**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

SOLAIO

DI CUI AL PUNTO B

SOLAIO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **2,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 1.35-2.70 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 20** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 7 mq, rendita 6,87 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****

- Coerenze: a nord: affaccio su cortile ad est: affaccio su cortile a sud: altra u.i.u. ed enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale solaio composto da un unico vano posto al piano secondo (sottetto).

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media

portone di ingresso: anta singola a battente

nella media

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno

nella media

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V

nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Solaio (s.u. mq. circa 6.80)	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	9,00				2,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 760,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 720,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,25 x 750,00 = **1.687,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.687,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.687,50**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 36** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: Mapp. 266 ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo composto da un unico vano, posto al piano terra.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in elementi autobloccanti

nella media

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera

nella media

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in predalles

nella media

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V

nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (s.u. mq. circa 12,50)	14,00	x	100 %	=	14,00

Totale:	14,00	14,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO D

POSTO AUTO SCOPERTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 31** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: enti comuni ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto, posto al piano terra.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto (mq. circa)	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Pizzale, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	52,20	0,00	39.150,00	39.150,00
B	SOLAIO	2,25	0,00	1.687,50	1.687,50
C	box singolo	14,00	0,00	12.000,00	12.000,00
	POSTO				
D	AUTO SCOPERTO	14,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				57.837,50 €	57.837,50 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 5.783,75
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 200,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.853,75
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.853,75

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **66,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 6** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 94,25 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: enti comuni ed altra u.i.u. ad est: Mapp. 55 e Mapp. 79 a sud: Mapp. 55 ad ovest: altra u.i.u. ed enti comuni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

B

BOX SINGOLO sito a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 35** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 266 ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

C

POSTO AUTO SCOPERTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 28** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: enti comuni ad est: enti comuni a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.975,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.975,00
Data di conclusione della relazione:	17/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 07/02/2008 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 160582/16139 di repertorio, trascritta il 18/02/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 1436/1028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto.

La formalità è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 276.

Si precisa che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 22/04/2008 a firma di Notaio Vallore di Monza ai nn. 22498/3866 di repertorio, iscritta il 28/04/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3715/650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a

garanzia di apertura di credito.
Importo ipoteca: €. 1.530.000,00.
Importo capitale: €. 900.000,00.
Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.
Grava sul Foglio 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 273

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 15/05/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3791/2902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Pizzale, Fg. 2 mapp. 273 sub. 6 - 35 - 28

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: GEOM. BRUCCI FABRIZIO - Via I° Maggio n. 32 - Bressana, Tel. 0383886578 - mail: fabrizio.brucci@libero.it

Relativamente all'appartamento:

Millesimi condominiali: 42,21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1028,96

Relativamente al box:

Millesimi condominiali: 5,97

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 35,98

Relativamente al posto auto:

Millesimi condominiali: 9,02

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 54,36

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2007), con atto stipulato il 07/11/2007 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 160314/15979 di repertorio, registrato il 26/11/2007 a Voghera ai nn. 4934 serie 1T, trascritto il 27/11/2007 a Pavia sezione Voghera ai nn. 6929.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267 - 268

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Alla data del 1° gennaio 2005 l'immobile in oggetto era di proprietà del signor *** DATO OSCURATO *** , cui era per-venuto:

- quanto alla quota di 1/7 (un settimo), per successione testamentaria del compian-to signor *** DATO OSCURATO *** e dece-duto il 25 febbraio 1980, come da dichiarazione di successione registrata a Voghera (PV) in data 23 agosto 1980 al n. 6 vol. 393, trascritta a Voghera (PV) in data 6 otto-bre 1981 al n. 5.158 part., in conformità a testamento olografo pubblicato con verba-le in data 28 luglio 1980, registrato a Pavia in data 28 luglio 1980 al n. 2.357;

- quanto alla quota di 6/7 (sei settimi), per compravendita a ministero Notaio Mau-rizio De Blasi di Voghera (PV) in data 13 marzo 2003, repertorio n. 45.589, trascrit-ta a Voghera (PV) in data 25 marzo 2003 al n. 2.154 part.;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 1/P/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opere di urbanizzazione e standards, presentata il 19/02/2008 con il n. 411 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 268

Permesso di costruire N. 2/P/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero di fabbricato rurale esistente e trasformazione in fabbricato residenziale, presentata il 19/02/2008 con il n. 412 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008 con il n. 3/2008 prot. 911 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 267.

*Approvato con Delibera n. 29 del Consiglio Comunale del 27.09.2007 - Approvazione del piano di recupero di iniziativa privata su fabbricato rurale in frazione Porana denominato *** DATO OSCURATO *** - art. 37.4 delle NTA del vigente PRG. Convenzionato con atto a firma del Notaio Paolo Caridi di Voghera del 07.02.2008 nn. 160582/16139, registrato a Voghera il 15.02.2008 al n. 768 serie 1t*

Denuncia di inizio attività N. 6/D/2009,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di costruire n. 3/2008: modifiche interne, modifiche facciate, modifiche parziali sottotetto non abitabile e coperture., presentata il 21/05/2009 con il n. 1348 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267.

Dichiarazione di fine lavori e domanda di rilascio del certificato di agibilità del 07.10.2009 n. 2670.

Agibilità attestata a norma di legge per silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione del numero civico nella visura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per la correzione del numero civico

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 273 subb. 6 - 35 - 28

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **66,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 6** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 94,25 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: enti comuni ed altra u.i.u. ad est: Mapp. 55 e Mapp. 79 a sud: Mapp. 55 ad ovest: altra u.i.u. ed enti comuni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano terra e composto da: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, servizio igienico e disimpegno.. Completa l'unità l'area esterna di proprietà in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Lo stato di abbandono caratterizzato dalla pressoché inesistente manutenzione per un lungo periodo ha comportato un significativo degrado dell'immobile.

L'intero stabile (condominio) è interessato da importanti problematiche edilizie che si manifestano prevalentemente in macchie, muffe e infiltrazioni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (s.u. mq. circa 49,00)	60,00	x	100 %	=	60,00
Area di proprietà (mq. circa) computata nella misura del 10% fino alla superficie lorda dell'appartamento	60,00	x	10 %	=	6,00
Area di proprietà (mq. circa) computata nella misura del 2% per superfici eccedenti la superficie lorda dell'appartamento	45,00	x	2 %	=	0,90
Totale:	165,00				66,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 760,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 720,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,90 x 750,00 = 50.175,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.175,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.175,00

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

BOX SINGOLO sito a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 35** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 266 ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo composto da un unico vano, posto al piano terra.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in elementi autobloccanti

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in predalles

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (s.u. mq. circa 12,50)	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 12.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 12.000,00

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO C

POSTO AUTO SCOPERTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 28** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: enti comuni ad est: enti comuni a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto, posto al piano terra.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto (mq. circa)	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con

riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Pizzale, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	66,90	0,00	50.175,00	50.175,00
B	box singolo	14,00	0,00	12.000,00	12.000,00
C	POSTO AUTO SCOPERTO	14,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				67.175,00 €	67.175,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.975,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.975,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **69,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 94,25 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: Mapp. 79 a sud: altra u.i.u. ad ovest: enti comuni ed altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

B

SOLAIO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **1,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 2.00-2.70 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 22** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 4 mq, rendita 3,93 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ed enti comuni ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

C

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 41** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

- Coerenze: a nord: cortile comune ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,55 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.712,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.712,50
Data di conclusione della relazione:	17/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 07/02/2008 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 160582/16139 di repertorio, trascritta il 18/02/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 1436/1028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto.

La formalità è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 276.

Si precisa che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 22/04/2008 a firma di Notaio Vallore di Monza ai nn. 22498/3866 di repertorio, iscritta il 28/04/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3715/650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a

garanzia di apertura di credito.
Importo ipoteca: €. 1.530.000,00.
Importo capitale: €. 900.000,00.
Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.
Grava sul Foglio 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 273

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 15/05/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3791/2902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Pizzale, Fg. 2 mapp. 273 sub. 7 - 22 - 41

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: GEOM. BRUCCI FABRIZIO - Via I° Maggio n. 32 - Bressana, Tel. 0383886578 - mail: fabrizio.brucci@libero.it

Relativamente all'appartamento:

Millesimi condominiali: 42,86

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1242,77

Relativamente al solaio:

Millesimi condominiali: 3,55

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 21,40

Relativamente al box:

Millesimi condominiali: 6,43

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 38,75

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2007), con atto stipulato il 07/11/2007 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 160314/15979 di repertorio, registrato il 26/11/2007 a Voghera ai nn. 4934 serie 1T, trascritto il 27/11/2007 a Pavia sezione Voghera ai nn. 6929.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267 - 268

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Alla data del 1° gennaio 2005 l'immobile in oggetto era di proprietà del signor *** DATO OSCURATO *** , cui era per-venuto:

- quanto alla quota di 1/7 (un settimo), per successione testamentaria del compian-to signor *** DATO OSCURATO *** 4 e dece-duto il 25 febbraio 1980, come da dichiarazione di successione registrata a Voghera (PV) in data 23 agosto 1980 al n. 6 vol. 393, trascritta a Voghera (PV) in data 6 otto-bre 1981 al n. 5.158 part., in conformità a testamento olografo pubblicato con verbale in data 28 luglio 1980, registrato a Pavia in data 28 luglio 1980 al n. 2.357;

- quanto alla quota di 6/7 (sei settimi), per compravendita a ministero Notaio Mau-rizio De Blasi di Voghera (PV) in data 13 marzo 2003, repertorio n. 45.589, trascrit-ta a Voghera (PV) in data 25 marzo 2003 al n. 2.154 part.;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 1/P/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opere di urbanizzazione e standards, presentata il 19/02/2008 con il n. 411 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 268

Permesso di costruire N. 2/P/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero di fabbricato rurale esistente e trasformazione in fabbricato residenziale, presentata il 19/02/2008 con il n. 412 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008 con il n. 3/2008 prot. 911 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 267.

*Approvato con Delibera n. 29 del Consiglio Comunale del 27.09.2007 - Approvazione del piano di recupero di iniziativa privata su fabbricato rurale in frazione Porana denominato *** DATO OSCURATO *** - art. 37.4 delle NTA del vigente PRG. Convenzionato con atto a firma del Notaio Paolo Caridi di Voghera del 07.02.2008 nn. 160582/16139, registrato a Voghera il 15.02.2008 al n. 768 serie 1t*

Denuncia di inizio attività N. 6/D/2009,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di costruire n. 3/2008: modifiche interne, modifiche facciate, modifiche parziali sottotetto non abitabile e coperture., presentata il 21/05/2009 con il n. 1348 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267.

Dichiarazione di fine lavori e domanda di rilascio del certificato di agibilità del 07.10.2009 n. 2670.

Agibilità attestata a norma di legge per silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione del numero civico nella visura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per la correzione del numero civico

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 273 subb. 7 - 22 - 41

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **69,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 94,25 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: Mapp. 79 a sud: altra u.i.u. ad ovest: enti comuni ed altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano terra e composto da: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, servizio igienico e disimpegno.. Completa l'unità l'area esterna di proprietà in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Lo stato di abbandono caratterizzato dalla pressoché inesistente manutenzione per un lungo periodo ha comportato un significativo degrado dell'immobile.

L'intero stabile (condominio) è interessato da importanti problematiche edilizie che si manifestano prevalentemente in macchie, muffe e infiltrazioni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (s.u. mq. circa 55,00)	64,00	x	100 %	=	64,00
Area esterna privata (mq. circa)	53,00	x	10 %	=	5,30
Totale:	117,00				69,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 760,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 720,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,30 x 750,00 = 51.975,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 51.975,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 51.975,00

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

SOLAIO

DI CUI AL PUNTO B

SOLAIO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **1,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 2.00-2.70 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 22** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 4 mq, rendita 3,93 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ed enti comuni ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale solaio composto da un unico vano posto al piano secondo (sottetto).

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente

nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Solaio (s.u. mq. circa 4,30)	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	5,00				1,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 760,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 720,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,25 x 750,00 = **937,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 937,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 937,50

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 41** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: cortile comune ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo composto da un unico vano, posto al piano terra.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due

corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.


Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:


pavimentazione interna: realizzata in elementi autobloccanti nella media 

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera nella media 

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in predalles nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (s.u. mq. circa 12,50)	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Pizzale, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	69,30	0,00	51.975,00	51.975,00
B	SOLAIO	1,25	0,00	937,50	937,50
C	box singolo	14,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				64.912,50 €	64.912,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.712,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.712,50

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **115,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo , ha un'altezza interna di 2.40 - 2.70 - 3.00 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 8** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 188,51 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra - Primo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: - Per il piano terra: a nord: cortile comune ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: enti comuni ed altra u.i.u. - Per il piano primo: a nord. affaccio su cortile comune ad est: altra u.i.u. e affaccio su cortile comune a sud: altra u.i.u ad ovest: affaccio su cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

B

SOLAIO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **2,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 1.35 -2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 21** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 8 mq, rendita 7,85 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: affaccio su cortile comune a sud: altra u.i.u. ad ovest: enti comuni e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

C

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 37** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 266 ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.725,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.725,00
Data di conclusione della relazione:	17/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 07/02/2008 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 160582/16139 di repertorio, trascritta il 18/02/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 1436/1028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto.

La formalità è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 267 che ha generato il *mapp. 276.*

Si precisa che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 22/04/2008 a firma di Notaio Vallore di Monza ai nn. 22498/3866 di repertorio, iscritta il 28/04/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3715/650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 1.530.000,00.

Importo capitale: €. 900.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

Grava sul Foglio 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 273

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 15/05/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3791/2902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Pizzale, Fg. 2 mapp. 273 subb. 8 - 21 - 37

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: GEOM. BRUCCI FABRIZIO - Via I° Maggio n. 32 - Bressana, Tel. 0383886578 - mail: fabrizio.brucci@libero.it

Relativamente all'appartamento:

Millesimi condominiali: 82,77

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 5318,34

Relativamente al solaio:

Millesimi condominiali: 7,40

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 44,60

Relativamente al box:

Millesimi condominiali: 5,97

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 35,98

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2007), con atto stipulato il 07/11/2007 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 160314/15979 di repertorio, registrato il 26/11/2007

a Voghera ai nn. 4934 serie 1T, trascritto il 27/11/2007 a Pavia sezione Voghera ai nn. 6929.
Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267 - 268

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO *****

Alla data del 1° gennaio 2005 l'immobile in oggetto era di proprietà del signor *** DATO OSCURATO *** , cui era per-venuto:

- quanto alla quota di 1/7 (un settimo), per successione testamentaria del compian-to signor *** DATO OSCURATO *** e dece-duto il 25 febbraio 1980, come da dichiarazione di successione registrata a Voghera (PV) in data 23 agosto 1980 al n. 6 vol. 393, trascritta a Voghera (PV) in data 6 ottobre 1981 al n. 5.158 part., in conformità a testamento olografo pubblicato con verbale in data 28 luglio 1980, registrato a Pavia in data 28 luglio 1980 al n. 2.357;

- quanto alla quota di 6/7 (sei settimi), per compravendita a ministero Notaio Maurizio De Blasi di Voghera (PV) in data 13 marzo 2003, repertorio n. 45.589, trascrit-ta a Voghera (PV) in data 25 marzo 2003 al n. 2.154 part.;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 1/P/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opere di urbanizzazione e standards, presentata il 19/02/2008 con il n. 411 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 268

Permesso di costruire N. 2/P/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero di fabbricato rurale esistente e trasformazione in fabbricato residenziale, presentata il 19/02/2008 con il n. 412 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008 con il n. 3/2008 prot. 911 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 267.

*Approvato con Delibera n. 29 del Consiglio Comunale del 27.09.2007 - Approvazione del piano di recupero di iniziativa privata su fabbricato rurale in frazione Porana denominato *** DATO OSCURATO *** art. 37.4 delle NTA del vigente PRG. Convenzionato con atto a firma del Notaio Paolo Caridi di Voghera del 07.02.2008 nn. 160582/16139, registrato a Voghera il 15.02.2008 al n. 768 serie It*

Denuncia di inizio attività N. 6/D/2009,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di costruire n. 3/2008: modifiche interne, modifiche facciate, modifiche parziali sottotetto non abitabile e coperture., presentata il 21/05/2009 con il n. 1348 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267.
Dichiarazione di fine lavori e domanda di rilascio del certificato di agibilità del 07.10.2009 n. 2670.

Agibilità attestata a norma di legge per silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne al piano terra. Sulla planimetria del piano primo allegata al provvedimento edilizio autorizzato parte del balcone è adibito a copertura piana non praticabile, diverso da quanto rilevato in loco

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento in sanatoria per le opere interne e ripristino dello stato autorizzato per quanto riguarda il balcone al piano primo.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €.1.500,00
- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €.1.000,00)

Questa situazione è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 2763 sub. 8

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione del numero civico nella visura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per la correzione del numero civico

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 273 subb. 8 - 21 - 37

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **115,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo , ha un'altezza interna di 2.40 - 2.70 - 3.00 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 8** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 188,51 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra - Primo ,

- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: - Per il piano terra: a nord: cortile comune ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: enti comuni ed altra u.i.u. - Per il piano primo: a nord. affaccio su cortile comune ad est: altra u.i.u. e affaccio su cortile comune a sud: altra u.i.u ad ovest: affaccio su cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto su due livelli e così composto: al piano terra soggiorno, cucina, servizio igienico e disimpegno; al piano primo, due camere da letto, servizio igienico e disimpegno oltre a balcone. Completa l'unità l'area esterna di proprietà.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso il cortile comune e direttamente dall'area di proprietà. NON ENTRA DAL VANO SCALA

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Lo stato di abbandono caratterizzato dalla pressoché inesistente manutenzione per un lungo periodo ha comportato un significativo degrado dell'immobile.

L'intero stabile (condominio) è interessato da importanti problematiche edilizie che si manifestano prevalentemente in macchie, muffe e infiltrazioni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento - Piano terra (s.u. mq. circa 42,00)	52,00	x	100 %	=	52,00
Appartamento - Piano primo (s.u. mq. circa 41,00)	55,00	x	100 %	=	55,00
Balcone - Piano Primo (mq. circa)	18,00	x	30 %	=	5,40
Area esterna privata - Piano Terra (mq. circa)	30,00	x	10 %	=	3,00
Totale:	155,00				115,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 760,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 720,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,40 x 750,00 = **86.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.550,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.550,00**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

SOLAIO

DI CUI AL PUNTO B

SOLAIO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **2,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 1.35 -2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 21** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 8 mq, rendita 7,85 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: affaccio su cortile comune a sud: altra u.i.u. ad ovest: enti comuni e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.








SERVIZI

spazi verde nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale solaio composto da un unico vano posto al piano secondo (sottetto).


L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.


Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.


All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Solaio (s.u. mq. circa 8,00)	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	10,00				2,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 760,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 720,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $2,50 \times 750,00 = 1.875,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.875,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.875,00**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 37** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****

- Coerenze: a nord: Mapp. 266 ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo composto da un unico vano, posto al piano terra.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in elementi autobloccanti

nella media 

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera

nella media 

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in predalles

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V

nella media 

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (s.u. mq. circa 12,50)	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Pizzale, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	115,40	0,00	86.550,00	86.550,00
B	SOLAIO	2,50	0,00	1.875,00	1.875,00
C	box singolo	14,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				100.425,00 €	100.425,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.725,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.725,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **65,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 12** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 94,25 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Primo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: enti comuni ealtra u.i.u. ad est: affaccio su cortile comune a sud: affaccio su cortile comune ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

B

SOLAIO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **2,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 1.35 -2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 24** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 8 mq, rendita 7,85 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: affaccio su cortile comune a sud: altra u.i.u. ad ovest: enti comuni e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

C

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 26** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

- Coerenze: a nord: cortile comune ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.497,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.497,50
Data di conclusione della relazione:	17/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 23/02/2024, con scadenza il 28/02/2028, registrato il 24/07/2024 a Desio ai nn. 5651 SERIE 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di €. 4.680,00.

Il contratto di locazione è riferito solo all'immobile residenziale (subalterno 12).

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 07/02/2008 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 160582/16139 di repertorio, trascritta il 18/02/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 1436/1028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto.

La formalità è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 276.

Si precisa che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 22/04/2008 a firma di Notaio Vallore di Monza ai nn. 22498/3866 di repertorio, iscritta il 28/04/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3715/650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 1.530.000,00.

Importo capitale: €. 900.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

Grava sul Foglio 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 273

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 15/05/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3791/2902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Pizzale, Fg. 2 mapp. 273 sub. 26 - 24

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 8116/6156, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Pizzale, Fg. 2 mapp. 273 sub. 12

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: GEOM. BRUCCI FABRIZIO - Via I° Maggio n. 32 - Bressana, Tel. 0383886578 - mail: fabrizio.brucci@libero.it

Relativamente all'appartamento:

Millesimi condominiali: 47,61

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 3501,32

Relativamente al solaio:

Millesimi condominiali: 6,98

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 42,07

Relativamente al box:

Millesimi condominiali: 9,56

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 57,61

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2007), con atto stipulato il 07/11/2007 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 160314/15979 di repertorio, registrato il 26/11/2007 a Voghera ai nn. 4934 serie 1T, trascritto il 27/11/2007 a Pavia sezione Voghera ai nn. 6929.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267 - 268

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Alla data del 1° gennaio 2005 l'immobile in oggetto era di proprietà del signor *** DATO OSCURATO *** , cui era per-venuto:

- quanto alla quota di 1/7 (un settimo), per successione testamentaria del compian-to signor *** DATO OSCURATO *** e dece-duto il 25 febbraio 1980, come da dichiarazione di successione registrata a Voghera (PV) in data 23 agosto 1980 al n. 6 vol. 393, trascritta a Voghera (PV) in data 6 ottobre 1981 al n. 5.158 part., in conformità a testamento olografo pubblicato con verbale in data 28 luglio 1980, registrato a Pavia in data 28 luglio 1980 al n. 2.357;

- quanto alla quota di 6/7 (sei settimi), per compravendita a ministero Notaio Maurizio De Blasi di Voghera (PV) in data 13 marzo 2003, repertorio n. 45.589, trascrit-ta a Voghera (PV) in data 25 marzo 2003 al n. 2.154 part.;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 1/P/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opere di urbanizzazione e standards, presentata il 19/02/2008 con il n. 411 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 268

Permesso di costruire N. 2/P/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero di fabbricato rurale esistente e trasformazione in fabbricato residenziale, presentata il 19/02/2008 con il n. 412 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008 con il n. 3/2008 prot. 911 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 267.

*Approvato con Delibera n. 29 del Consiglio Comunale del 27.09.2007 - Approvazione del piano di recupero di iniziativa privata su fabbricato rurale in frazione Porana denominato *** DATO OSCURATO *** - art. 37.4 delle NTA del vigente PRG. Convenzionato con atto a firma del Notaio Paolo Caridi di Voghera del 07.02.2008 nn. 160582/16139, registrato a Voghera il 15.02.2008 al n. 768 serie It*

Denuncia di inizio attività N. 6/D/2009,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di costruire n. 3/2008: modifiche interne, modifiche facciate, modifiche parziali sottotetto non abitabile e coperture., presentata il 21/05/2009 con il n. 1348 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267.

Dichiarazione di fine lavori e domanda di rilascio del certificato di agibilità del 07.10.2009 n. 2670.

Agibilità attestata a norma di legge per silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione del numero civico nella visura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per la correzione del numero civico

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 273 subb. 12 - 26 - 24

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **65,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 12** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 94,25 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Primo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: enti comuni ealtra u.i.u. ad est: affaccio su cortile comune a sud: affaccio su cortile comune ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano primo e composto da: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, servizio igienico e disimpegno oltre a balcone.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Lo stato di abbandono caratterizzato dalla pressoché inesistente manutenzione per un lungo periodo ha comportato un significativo degrado dell'immobile.

L'intero stabile (condominio) è interessato da importanti problematiche edilizie che si manifestano prevalentemente in macchie, muffe e infiltrazioni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (s.u. mq. circa 51,00)	61,00	x	100 %	=	61,00
Balcone (mq. circa)	14,00	x	30 %	=	4,20
Totale:	75,00				65,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 760,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 720,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,20 x 750,00 = **48.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per lo stato di occupazione	-4.890,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.010,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.010,00**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

SOLAIO

DI CUI AL PUNTO B

SOLAIO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **2,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 1.35 -2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 24** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 8 mq, rendita 7,85 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: affaccio su cortile comune a sud: altra u.i.u. ad ovest: enti comuni e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale solaio composto da un unico vano posto al piano secondo (sottetto). *Il vano non è stato visionato al suo interno.*

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: anta singola a battente nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Solaio (s.u. mq. circa 8,00)	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	9,00				2,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 760,00

Borsino immobiliare
 Valore minimo: 640,00
 Valore massimo: 720,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,25 x 750,00 = 1.687,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 1.687,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 1.687,50

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 26** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: cortile comune ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo composto da un unico vano, posto al piano terra.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in elementi autobloccanti

nella media

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera

nella media

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in predalles

nella media

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V

nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (s.u. mq. circa 12,50)	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Pizzale, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,20	0,00	44.010,00	44.010,00
B	SOLAIO	2,25	0,00	1.687,50	1.687,50
C	box singolo	14,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				57.697,50 €	57.697,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 57.497,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 57.497,50

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **84,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 13** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 131,95 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Primo,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: affaccio su cortile comune a sud: altra u.i.u. ad ovest: enti comuni ed altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

B

SOLAIO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **2,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 1.35 - 2.15 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 19** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 7 mq, rendita 6,87 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: affaccio su cortile comune ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni e altra u.i.u. ad ovest: affaccio su cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

C

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 34** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

- Coerenze: a nord: Mapp. 266 ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: Via Sandro Pertini

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

D

POSTO AUTO SCOPERTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 32** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: enti comuni ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.637,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.637,50
Data di conclusione della relazione:	17/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 07/02/2008 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 160582/16139 di repertorio, trascritta il 18/02/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 1436/1028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto.

La formalità è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 276.

Si precisa che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 22/04/2008 a firma di Notaio Vallore di Monza ai nn. 22498/3866 di repertorio, iscritta il 28/04/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3715/650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 1.530.000,00.

Importo capitale: €. 900.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

Grava sul Foglio 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 273

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 15/05/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3791/2902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Pizzale, Fg. 2 mapp. 273 subb. 13 - 19 - 34 - 32

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: GEOM. BRUCCI FABRIZIO - Via I° Maggio n. 32 - Bressana, Tel. 0383886578 - mail: fabrizio.brucci@libero.it

Relativamente all'appartamento:

Millesimi condominiali: 59,37

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 2015,38

Relativamente al solaio:

Millesimi condominiali: 6,17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.37,19

Relativamente al box:

Millesimi condominiali: 6,43

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 38,75

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2007), con atto stipulato il 07/11/2007 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 160314/15979 di repertorio, registrato il 26/11/2007 a Voghera ai nn. 4934 serie 1T, trascritto il 27/11/2007 a Pavia sezione Voghera ai nn. 6929.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267 - 268

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del 1° gennaio 2005 l'immobile in oggetto era di proprietà del signor ***** DATO OSCURATO *****, cui era per-venuto:

- quanto alla quota di 1/7 (un settimo), per successione testamentaria del compian-to signor ***** DATO OSCURATO ***** e dece-duto il 25 febbraio 1980, come da dichiarazione di successione registrata a Voghera (PV) in data 23 agosto 1980 al n. 6 vol. 393, trascritta a Voghera (PV) in data 6 ottobre 1981 al n. 5.158 part., in conformità a testamento olografo pubblicato con verbale in data 28 luglio 1980, registrato a Pavia in data 28 luglio 1980 al n. 2.357;

- quanto alla quota di 6/7 (sei settimi), per compravendita a ministero Notaio Mau-rizio De Blasi di Voghera (PV) in data 13 marzo 2003, repertorio n. 45.589, trascri-ta a Voghera (PV) in data 25 marzo 2003 al n. 2.154 part.;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 1/P/2008,

intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Realizzazione di opere di urbanizzazione e standards, presentata il 19/02/2008 con il n. 411 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 268

Permesso di costruire N. 2/P/2008,

intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Recupero di fabbricato rurale esistente e trasformazione in fabbricato residenziale, presentata il 19/02/2008 con il n. 412 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008 con il n. 3/2008 prot. 911 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 267.

*Approvato con Delibera n. 29 del Consiglio Comunale del 27.09.2007 - Approvazione del piano di recupero di iniziativa privata su fabbricato rurale in frazione Porana denominato " ***** DATO OSCURATO ***** - art. 37.4 delle NTA del vigente PRG. Convenzionato con atto a firma del Notaio Paolo Caridi di Voghera del 07.02.2008 nn. 160582/16139, registrato a Voghera il 15.02.2008 al n. 768 serie 1t*

Denuncia di inizio attività N. 6/D/2009, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Variante al Permesso di costruire n. 3/2008: modifiche interne, modifiche facciate, modifiche parziali

sottotetto non abitabile e coperture., presentata il 21/05/2009 con il n. 1348 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267.
Dichiarazione di fine lavori e domanda di rilascio del certificato di agibilità del 07.10.2009 n. 2670.
Agibilità attestata a norma di legge per silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione del numero civico nella visura catastale
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per la correzione del numero civico
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 273 subb. 13 - 19 - 34 - 32

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **84,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 13** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 131,95 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Primo,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: affaccio su cortile comune a sud: altra u.i.u. ad ovest: enti comuni ed altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano primo e composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, servizio igienico e disimpegno oltre a balcone.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Lo stato di abbandono caratterizzato dalla pressoché inesistente manutenzione per un lungo periodo ha comportato un significativo degrado dell'immobile.

L'intero stabile (condominio) è interessato da importanti problematiche edilizie che si manifestano prevalentemente in macchie, muffe e infiltrazioni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (s.u. mq. circa 68,00)	80,00	x	100 %	=	80,00
Balcone (mq. circa)	14,00	x	30 %	=	4,20
Totale:	94,00				84,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 760,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 720,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,20 x 750,00 = **63.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.150,00**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

SOLAIO

DI CUI AL PUNTO B

SOLAIO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **2,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 1.35 - 2.15 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 19** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 7 mq, rendita 6,87 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: affaccio su cortile comune ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni e altra u.i.u. ad ovest: affaccio su cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale solaio composto da un unico vano posto al piano secondo (sottetto).

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente

nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Solaio (s.u. mq. circa 7)	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	9,00				2,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 760,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 720,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,25 x 750,00 = **1.687,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.687,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.687,50**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 34** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: Mapp. 266 ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: Via sandro Pertini

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo composto da un unico vano, posto al piano terra.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in elementi autobloccanti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : basculante realizzato in lamiera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : piana costruita in predalles	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : con cavi a vista , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (s.u. mq. circa 12,50)	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 12.000,00

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO D

POSTO AUTO SCOPERTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 32** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: enti comuni ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto, posto al piano terra.


L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto (mq. circa)	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica

delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Pizzale, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	84,20	0,00	63.150,00	63.150,00
B	SOLAIO	2,25	0,00	1.687,50	1.687,50
C	box singolo	15,00	0,00	12.000,00	12.000,00
	POSTO				
D	AUTO SCOPERTO	14,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				81.837,50 €	81.837,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.637,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.637,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **77,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 44** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 150,81 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Primo,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: affaccio su cortile comune ad est: enti comuni a sud: affaccio su Mapp. 273 ad ovest: Via Sandro Pertini

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

B

SOLAIO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 1.35 - 2.50 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 25** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 7 mq, rendita 6,87 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: enti comuni e altra u.i.u. ad est: affaccio su cortile comune a sud: enti comuni ad ovest: aenti comuni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

C

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 27** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

- Coerenze: a nord: anti comuni ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.262,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.262,50
Data di conclusione della relazione:	17/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 02/10/2024, con scadenza il 31/10/2028, registrato il 29/10/2024 a Desio ai nn. 007972 SERIE 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente la sentenza di liquidazione giudiziale)

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 07/02/2008 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 160582/16139 di repertorio, trascritta il 18/02/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 1436/1028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto.

La formalità è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 276.

Si precisa che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 22/04/2008 a firma di Notaio Vallore di Monza ai nn. 22498/3866 di repertorio, iscritta il 28/04/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3715/650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 1.530.000,00.

Importo capitale: €. 900.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

Grava sul Foglio 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 273

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 15/05/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3791/2902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Pizzale, Fg. 2 mapp. 273 subb. 44 - 25 - 27

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: GEOM. BRUCCI FABRIZIO - Via I° Maggio n. 32 - Bressana, Tel. 0383886578 - mail: fabrizio.brucci@libero.it

Relativamente all'appartamento:

Millesimi condominiali: 55,85

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 2121,17

Relativamente al solaio:

Millesimi condominiali: 6,04

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 36,40

Relativamente al box:

Millesimi condominiali: 9,56

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 57,61

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2007), con atto stipulato il 07/11/2007 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 160314/15979 di repertorio, registrato il 26/11/2007

a Voghera ai nn. 4934 serie 1T, trascritto il 27/11/2007 a Pavia sezione Voghera ai nn. 6929.
Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267 - 268

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO *****

Alla data del 1° gennaio 2005 l'immobile in oggetto era di proprietà del signor ***** DATO OSCURATO *****, cui era per-venuto:

- quanto alla quota di 1/7 (un settimo), per successione testamentaria del compian-to signor ***** DATO OSCURATO ***** e dece-duto il 25 febbraio 1980, come da dichiarazione di successione registrata a Voghera (PV) in data 23 agosto 1980 al n. 6 vol. 393, trascritta a Voghera (PV) in data 6 ottobre 1981 al n. 5.158 part., in conformità a testamento olografo pubblicato con verbale in data 28 luglio 1980, registrato a Pavia in data 28 luglio 1980 al n. 2.357;

- quanto alla quota di 6/7 (sei settimi), per compravendita a ministero Notaio Maurizio De Blasi di Voghera (PV) in data 13 marzo 2003, repertorio n. 45.589, trascrit-ta a Voghera (PV) in data 25 marzo 2003 al n. 2.154 part.;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 1/P/2008,

intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Realizzazione di opere di urbanizzazione e standards, presentata il 19/02/2008 con il n. 411 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 268

Permesso di costruire N. 2/P/2008,

intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Recupero di fabbricato rurale esistente e trasformazione in fabbricato residenziale, presentata il 19/02/2008 con il n. 412 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008 con il n. 3/2008 prot. 911 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 267.

*Approvato con Delibera n. 29 del Consiglio Comunale del 27.09.2007 - Approvazione del piano di recupero di iniziativa privata su fabbricato rurale in frazione Porana denominato ***** DATO OSCURATO ***** - art. 37.4 delle NTA del vigente PRG. Convenzionato con atto a firma del Notaio Paolo Caridi di Voghera del 07.02.2008 nn. 160582/16139, registrato a Voghera il 15.02.2008 al n. 768 serie 1t*

Denuncia di inizio attività N. 6/D/2009,

intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Variante al Permesso di costruire n. 3/2008: modifiche interne, modifiche facciate, modifiche parziali sottotetto non abitabile e coperture., presentata il 21/05/2009 con il n. 1348 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267.

Dichiarazione di fine lavori e domanda di rilascio del certificato di agibilità del 07.10.2009 n. 2670.

Agibilità attestata a norma di legge per silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione del numero civico nella visura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per la correzione del numero civico

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 273 subb. 44 - 25 - 27

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **77,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 44** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 150,81 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Primo,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: affaccio su cortile comune ad est: enti comuni a sud: affaccio su Mapp. 273 ad ovest: Via Sandro Pertini

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano primo e composto da: soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico e disimpegno oltre a terrazzo.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Lo stato di abbandono caratterizzato dalla pressoché inesistente manutenzione per un lungo periodo ha comportato un significativo degrado dell'immobile.

L'intero stabile (condominio) è interessato da importanti problematiche edilizie che si manifestano prevalentemente in macchie, muffe e infiltrazioni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (s.u. mq. circa 59,00)	70,00	x	100 %	=	70,00
Terrazzo (mq. circa)	25,00	x	30 %	=	7,50
Totale:	95,00				77,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 760,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 720,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,50 x 750,00 = 58.125,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 58.125,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 58.125,00

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

SOLAIO

DI CUI AL PUNTO B

SOLAIO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 1.35 - 2.50 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 25** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 7 mq, rendita 6,87 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: enti comuni e altra u.i.u. ad est: affaccio su cortile comune a sud: enti comuni ad ovest: aenti comuni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale solaio composto da un unico vano posto al piano secondo (sottetto). L'unità non è stata visionata al suo interno.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente

nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Solaio (s.u. mq. circa 7)	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	8,00				2,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 760,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 720,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,00 x 750,00 = **1.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.500,00

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 27** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: anti comuni ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo composto da un unico vano, posto al piano terra.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.


Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in elementi autobloccanti nella media 

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera nella media 

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in predalles nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (s.u. mq. circa 12,50)	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito

esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Pizzale, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	77,50	0,00	58.125,00	58.125,00
B	SOLAIO	2,00	0,00	1.500,00	1.500,00
C	box singolo	14,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				71.625,00 €	71.625,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 7.162,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.262,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 64.262,50

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **120,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 2.50 - 3.00 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 47** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 188,51 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: affaccio su cortile comune ed enti comuni ad est: enti comuni affaccio su Mapp. 273 a sud: affaccio su Mapp. 273 ad ovest: altra u.i.u. e affaccio su Mapp. 273

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

B

SOLAIO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **2,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 1.35 - 2.15 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 15** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 7 mq, rendita 6,87 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: enti comuni ad ovest: affaccio su cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

C

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 43** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,

- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: enti comuni ad est: Mapp. 79 a sud: altra u.i.u. ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

D

POSTO AUTO SCOPERTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 33** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: enti comuni ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.792,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.792,50
Data di conclusione della relazione:	17/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 07/02/2008 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 160582/16139 di repertorio, trascritta il 18/02/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 1436/1028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto.

La formalità è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 276.

Si precisa che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 22/04/2008 a firma di Notaio Vallore di Monza ai nn. 22498/3866 di repertorio, iscritta il 28/04/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3715/650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 1.530.000,00.

Importo capitale: €. 900.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

Grava sul Foglio 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 273

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 15/05/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3791/2902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Pizzale, Fg. 2 mapp. 273 subb. 47 - 15 - 43 - 33

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: GEOM. BRUCCI FABRIZIO - Via I° Maggio n. 32 - Bressana, Tel. 0383886578 - mail: fabrizio.brucci@libero.it

Relativamente all'appartamento:

Millesimi condominiali: 95,94

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 3568,08

Relativamente al solaio:

Millesimi condominiali: 6,92

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 41,70

Relativamente al box:

Millesimi condominiali: 8,27

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 49,84

Relativamente al posto auto:

Millesimi condominiali: 9,02

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 54,36

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2007), con atto stipulato il 07/11/2007 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 160314/15979 di repertorio, registrato il 26/11/2007 a Voghera ai nn. 4934 serie 1T, trascritto il 27/11/2007 a Pavia sezione Voghera ai nn. 6929.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267 - 268

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del 1° gennaio 2005 l'immobile in oggetto era di proprietà del signor ***** DATO OSCURATO *****, cui era per-venuto:

- quanto alla quota di 1/7 (un settimo), per successione testamentaria del compian-to signor ***** DATO OSCURATO ***** e dece-duto il 25 febbraio 1980, come da dichiarazione di successione registrata a Voghera (PV) in data 23 agosto 1980 al n. 6 vol. 393, trascritta a Voghera (PV) in data 6 ottobre 1981 al n. 5.158 part., in conformità a testamento olografo pubblicato con verbale in data 28 luglio 1980, registrato a Pavia in data 28 luglio 1980 al n. 2.357;

- quanto alla quota di 6/7 (sei settimi), per compravendita a ministero Notaio Maurizio De Blasi di Voghera (PV) in data 13 marzo 2003, repertorio n. 45.589, trascrit-ta a Voghera (PV) in data 25 marzo 2003 al n. 2.154 part.;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 1/P/2008,

intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Realizzazione di opere di urbanizzazione e standards, presentata il 19/02/2008 con il n. 411 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 268

Permesso di costruire N. 2/P/2008,

intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Recupero di fabbricato rurale esistente e trasformazione in fabbricato residenziale, presentata il 19/02/2008 con il n. 412 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008 con il n. 3/2008 prot. 911 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 267.

*Approvato con Delibera n. 29 del Consiglio Comunale del 27.09.2007 - Approvazione del piano di recupero di iniziativa privata su fabbricato rurale in frazione Porana denominato " *** DATO OSCURATO *** - art. 37.4 delle NTA del vigente PRG. Convenzionato con atto a firma del Notaio Paolo Caridi di Voghera del 07.02.2008 nn. 160582/16139, registrato a Voghera il 15.02.2008 al n.*

768 serie 1t

Denuncia di inizio attività N. 6/D/2009,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di costruire n. 3/2008: modifiche interne, modifiche facciate, modifiche parziali sottotetto non abitabile e coperture., presentata il 21/05/2009 con il n. 1348 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267.

Dichiarazione di fine lavori e domanda di rilascio del certificato di agibilità del 07.10.2009 n. 2670.

Agibilità attestata a norma di legge per silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa rappresentazione delle finestre in facciata. Una porzione del terrazzo è stata chiusa ed annessa all'appartamento, trasformandola di fatto in un volume aggiunto all'abitazione. Nella planimetria allegata al provvedimento edilizio e più precisamente nel locale cucina è rappresentata una porta di collegamento con l'adiacente locale di sgombero (Lotto 16 della presente relazione). Sulla stessa planimetria non sono stati indicati i muretti divisorii dei terrazzi. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria per la regolarizzazione delle aperture finestrate, per il frazionamento dell'unità immobiliare con il confinante vano sottotetto e per la corretta rappresentazione dei muretti di divisione presenti sul terrazzo. Ripristino dello stato autorizzato per la porzione di volume in ampliamento non autorizzato. Nella determinazione del valore finale dell'immobile si è già tenuto conto delle spese da sostenere per le opere di ripristino.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €.1.000,00
- oneri professionali: €.1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 273 sub. 47

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione del numero civico nella visura catastale. Modifiche interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per la correzione del numero civico. denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.700,00

- Oneri catastali: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 273 subb. 47 - 15 - 43 - 33

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **120,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto) , ha un'altezza interna di 2.50 - 3.00 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 47** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 188,51 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: affaccio su cortile comune ed enti comuni ad est: enti comuni affaccio su Mapp. 273 a sud: affaccio su Mapp. 273 ad ovest: altra u.i.u. e affaccio su Mapp. 273

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano secondo (sottotetto) e composto da: soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico, disimpegno ed ingresso oltre a balcone e terrazzo.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Lo stato di abbandono caratterizzato dalla pressoché inesistente manutenzione per un lungo periodo ha comportato un significativo degrado dell'immobile.

L'intero stabile (condominio) è interessato da importanti problematiche edilizie che si manifestano prevalentemente in macchie, muffe e infiltrazioni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (s.u. mq. circa 75,00)	95,00	x	100 %	=	95,00
Balcone (mq. circa)	7,00	x	30 %	=	2,10
Terrazzo (mq. circa)	78,00	x	30 %	=	23,40
Totale:	180,00				120,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 760,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 720,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,50 x 750,00 = **90.375,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 90.375,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 90.375,00

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

SOLAIO

DI CUI AL PUNTO B

SOLAIO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **2,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 1.35 - 2.15 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 15** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 7 mq, rendita 6,87 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: enti comuni ad ovest: affaccio su cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale solaio composto da un unico vano posto al piano secondo (sottetto).


L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.


Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Solaio (s.u. mq. circa 7)	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	9,00				2,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 760,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 720,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,25 x 750,00 = **1.687,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.687,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.687,50**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 43** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: enti comuni ad est: Mapp. 79 a sud: altra u.i.u. ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo composto da un unico vano, posto al piano terra.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in elementi autobloccanti

nella media 

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera

nella media 

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in predalles

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (s.u. mq. circa 16,00)	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO D

POSTO AUTO SCOPERTO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 33** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,

- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: enti comuni ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto, posto al piano terra.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto (mq. circa)	14,00	x	100 %	=	14,00

Totale:	14,00	14,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Pizzale, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	120,50	0,00	90.375,00	90.375,00
B	SOLAIO	2,25	0,00	1.687,50	1.687,50
C	box singolo	19,00	0,00	15.000,00	15.000,00
	POSTO				
D	AUTO SCOPERTO	14,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				111.062,50 €	111.062,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.270,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.792,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.792,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

SOTTOTETTO NON ABITABILE a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **76,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto) , ha un'altezza interna di 1.85 - 2.90 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 45** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 63 mq, rendita 61,82 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: affaccio su cortile comune ad est: enti comuni e altra u.i.u. a sud: affaccio su Mapp. 273 ad ovest: affaccio su Mapp. 273 e Via Sandro Pertini.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

B

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 40** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 266 ad est: enti comuni a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.020,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.020,00
Data di conclusione della relazione:	17/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 07/02/2008 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 160582/16139 di repertorio, trascritta il 18/02/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 1436/1028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto.

La formalità è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 276.

Si precisa che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 22/04/2008 a firma di Notaio Vallore di Monza ai nn. 22498/3866 di repertorio, iscritta il 28/04/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3715/650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 1.530.000,00.

Importo capitale: €. 900.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

Grava sul Foglio 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 273

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 15/05/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3791/2902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Pizzale, Fg. 2 mapp. 273 subb. 45 - 40

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: GEOM. BRUCCI FABRIZIO - Via I° Maggio n. 32 - Bressana, Tel. 0383886578 - mail: fabrizio.brucci@libero.it

Relativamente al sottotetto non abitabile:

Millesimi condominiali: 53,99

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 325,39

Relativamente al box:

Millesimi condominiali: 6,66

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 40,14

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2007), con atto stipulato il 07/11/2007 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 160314/15979 di repertorio, registrato il 26/11/2007 a Voghera ai nn. 4934 serie 1T, trascritto il 27/11/2007 a Pavia sezione Voghera ai nn. 6929.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267 - 268

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del 1° gennaio 2005 l'immobile in oggetto era di proprietà del signor *** DATO OSCURATO *** , cui era per-venuto:

- quanto alla quota di 1/7 (un settimo), per successione testamentaria del compian-to signor *** DATO OSCURATO *** e dece-duto il 25 febbraio 1980, come da dichiarazione di successione registrata a Voghera (PV) in data 23 agosto 1980 al n. 6 vol. 393, trascritta a Voghera (PV) in data 6 otto-bre 1981 al n. 5.158 part., in conformità a testamento olografo pubblicato con verbale in data 28 luglio 1980, registrato a Pavia in data 28 luglio 1980 al n. 2.357;

- quanto alla quota di 6/7 (sei settimi), per compravendita a ministero Notaio Mau-rizio De Blasi di Voghera (PV) in data 13 marzo 2003, repertorio n. 45.589, trascri-ta a Voghera (PV) in data 25 marzo 2003 al n. 2.154 part.;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 1/P/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opere di urbanizzazione e standards, presentata il 19/02/2008 con il n. 411 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 268

Permesso di costruire N. 2/P/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero di fabbricato rurale esistente e trasformazione in fabbricato residenziale, presentata il 19/02/2008 con il n. 412 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008 con il n. 3/2008 prot. 911 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 267.

*Approvato con Delibera n. 29 del Consiglio Comunale del 27.09.2007 - Approvazione del piano di recupero di iniziativa privata su fabbricato rurale in frazione Porana denominato *** DATO OSCURATO *** - art. 37.4 delle NTA del vigente PRG. Convenzionato con atto a firma del Notaio Paolo Caridi di Voghera del 07.02.2008 nn. 160582/16139, registrato a Voghera il 15.02.2008 al n. 768 serie 1t*

Denuncia di inizio attività N. 6/D/2009, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di costruire n. 3/2008: modifiche interne, modifiche facciate, modifiche parziali sottotetto non abitabile e coperture., presentata il 21/05/2009 con il n. 1348 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267.

Dichiarazione di fine lavori e domanda di rilascio del certificato di agibilità del 07.10.2009 n. 2670.

Agibilità attestata a norma di legge per silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa rappresentazione delle aperture finestrate in facciata ed in copertura. Sulla planimetria allegata al provvedimento edilizio non sono stati indicati i muretti divisorii dei terrazzi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria per i muretti presenti sul terrazzo. Ripristino dello stato autorizzato. Nella determinazione del valore finale dell'immobile si è già tenuto conto delle spese da sostenere per le opere di ripristino.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €1.000,00)
- oneri professionali: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 273 sub. 45

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione del numero civico nella visura catastale
 Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per la correzione del numero civico
 L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 273 subb. 45 - 40

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

SOTTOTETTO NON ABITABILE a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **76,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto) , ha un'altezza interna di 1.85 - 2.90 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 45** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 63 mq, rendita 61,82 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: affaccio su cortile comune ad est: enti comuni e altra u.i.u. a sud: affaccio su Mapp. 273 ad ovest: affaccio su Mapp. 273 e Via Sandro Pertini.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sottotetto non abitabile posto al piano secondo, composto da un unico vano oltre a terrazzo. Necessitano opere di completamento di tipo edilizio ed impiantistico. All'interno del vano è presente un tracciamento per una suddivisione interna in previsione di un recupero del vano ai fini abitativi.

Si precisa che il sottotetto nello stato autorizzato (s.p.p.) è assimilabile ad un deposito/cantina e come tale deve mantenerne le caratteristiche, anche in relazione alla presenza degli impianti e ai rapporti aeroilluminanti.

E' ammesso il recupero del sottotetto ai fini abitativi.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Lo stato di abbandono caratterizzato dalla pressoché inesistente manutenzione per un lungo periodo ha comportato un significativo degrado dell'immobile.

L'intero stabile (condominio) è interessato da importanti problematiche edilizie che si manifestano prevalentemente in macchie, muffe e infiltrazioni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sottotetto non abitabile (s.u. mq. circa 61,00)	72,00	x	100 %	=	72,00
Terrazzo (mq. circa)	16,00	x	30 %	=	4,80
Totale:	88,00				76,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 760,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 720,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,80 x 400,00 = 30.720,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.720,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.720,00

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 40** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 266 ad est: enti comuni a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo composto da un unico vano, posto al piano terra. L'unità non è stata visionata al suo interno.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> basculante realizzato in lamiera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> piana costruita in predalles	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (mq. circa)	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Pizzale, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
SOTTOTETTO					
A	NON ABITABILE	76,80	0,00	30.720,00	30.720,00
B	box singolo	15,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				42.720,00 €	42.720,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 40.020,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.020,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

SOTTOTETTO NON ABITABILE a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto) , ha un'altezza interna di 1.85 - 2.90 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 46** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 51 mq, rendita 50,04 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: affaccio su cortile comune ad est: altra u.i.u. a sud: affaccio su Mapp. 273 ad ovest: altra u.i.u. ed enti comuni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

B

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 42** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: enti comuni ad est: enti comuni a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.930,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.930,00
Data di conclusione della relazione:	17/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 07/02/2008 a firma di Notaio Caridi Paolo di Voghera ai nn. 160582/16139 di repertorio, trascritta il 18/02/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 1436/1028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto.

La formalità è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 276.

Si precisa che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 22/04/2008 a firma di Notaio Vallore di Monza ai nn. 22498/3866 di repertorio, iscritta il 28/04/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3715/650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 1.530.000,00.

Importo capitale: €. 900.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

Grava sul Foglio 2 Mapp. 267 che ha generato il mapp. 273

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 15/05/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3791/2902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Pizzale, Fg. 2 mapp. 273 subb. 46 - 42

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: GEOM. BRUCCI FABRIZIO - Via I° Maggio n. 32 - Bressana, Tel. 0383886578 - mail: fabrizio.brucci@libero.it

Relativamente al sottotetto non abitabile:

Millesimi condominiali: 49,22

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 296,64

Relativamente al box:

Millesimi condominiali: 6,20

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 37,37

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2007), con atto stipulato il 07/11/2007 a firma di Notaio Paolo Caridi di Voghera ai nn. 160314/15979 di repertorio, registrato il 26/11/2007 a Voghera ai nn. 4934 serie 1T, trascritto il 27/11/2007 a Pavia sezione Voghera ai nn. 6929.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267 - 268

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del 1° gennaio 2005 l'immobile in oggetto era di proprietà del signor *** DATO OSCURATO *** , cui era per-venuto:

- quanto alla quota di 1/7 (un settimo), per successione testamentaria del compian-to signor *** DATO OSCURATO *** e dece-duto il 25 febbraio 1980, come da dichiarazione di successione registrata a Voghera (PV) in data 23 agosto 1980 al n. 6 vol. 393, trascritta a Voghera (PV) in data 6 otto-bre 1981 al n. 5.158 part., in conformità a testamento olografo pubblicato con verbale in data 28 luglio 1980, registrato a Pavia in data 28 luglio 1980 al n. 2.357;

- quanto alla quota di 6/7 (sei settimi), per compravendita a ministero Notaio Mau-rizio De Blasi di Voghera (PV) in data 13 marzo 2003, repertorio n. 45.589, trascrit-ta a Voghera (PV) in data 25 marzo 2003 al n. 2.154 part.;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **1/P/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opere di urbanizzazione e standards, presentata il 19/02/2008 con il n. 411 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 268

Permesso di costruire N. **2/P/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero di fabbricato rurale esistente e trasformazione in fabbricato residenziale, presentata il 19/02/2008 con il n. 412 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008 con il n. 3/2008 prot. 911 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, fg. 2 Mapp. 267.

Approvato con Delibera n. 29 del Consiglio Comunale del 27.09.2007 - Approvazione del piano di recupero di iniziativa privata su fabbricato rurale in frazione Porana denominato "Pasafin" - art. 37.4 delle NTA del vigente PRG. Convenzionato con atto a firma del Notaio Paolo Caridi di Voghera del 07.02.2008 nn. 160582/16139, registrato a Voghera il 15.02.2008 al n. 768 serie 1t

Denuncia di inizio attività N. **6/D/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di costruire n. 3/2008: modifiche interne, modifiche facciate, modifiche parziali sottotetto non abitabile e coperture., presentata il 21/05/2009 con il n. 1348 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pizzale, Fg. 2 mapp. 267.

Dichiarazione di fine lavori e domanda di rilascio del certificato di agibilità del 07.10.2009 n. 2670.

Agibilità attestata a norma di legge per silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa rappresentazione delle aperture finestrate in facciata ed in copertura. Sulla planimetria allegata al provvedimento edilizio l'unità risulta collegata l'unità adiacente. Di fatto l'immobile risulta con ingresso indipendente dal vano scala condominiale. Sulla stessa planimetria non sono stati rappresentati i muretti di divisione dei terrazzi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria per i muretti a divisione dei terrazzi e per il frazionamento dell'unità immobiliare. Ripristino dello stato autorizzato. Nella determinazione del valore finale dell'immobile si è già tenuto conto delle spese da sostenere per le opere di ripristino.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €1.000,00)
- oneri professionali: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 273 sub. 46

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata rappresentazione delle finestre in facciata. Errata indicazione del numero civico nella visura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA. Istanza per la correzione del numero civico

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.700,00
- Oneri catastali: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Pizzale, Fg. 2 Mapp. 273 subb. 46 - 42

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

SOTTOTETTO NON ABITABILE a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto) , ha un'altezza interna di 1.85 - 2.90 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 46** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 51 mq, rendita 50,04 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: affaccio su cortile comune ad est: altra u.i.u. a sud: affaccio su Mapp. 273 ad ovest: altra u.i.u. ed enti comuni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media



COLLEGAMENTI

ferrovia

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sottotetto non abitabile posto al piano secondo composto da un unico vano, oltre a terrazzo non accessibile.

Necessitano opere di completamento di tipo edilizio ed impiantistico. All'interno del vano è presente un tracciamento per una suddivisione interna in previsione di un recupero del vano ai fini abitativi.

Si precisa che il sottotetto nello stato autorizzato (s.p.p.) è assimilabile ad un deposito/cantina e come tale deve mantenerne le caratteristiche, anche in relazione alla presenza degli impianti e ai rapporti aeroilluminanti.

E' ammesso il recupero del sottotetto ai fini abitativi.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.

Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Lo stato di abbandono caratterizzato dalla pressoché inesistente manutenzione per un lungo periodo ha comportato un significativo degrado dell'immobile.

L'intero stabile (condominio) è interessato da importanti problematiche edilizie che si manifestano prevalentemente in macchie, muffe e infiltrazioni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sottotetto non abitabile (s.u. mq. circa 50,00)	58,00	x	100 %	=	58,00
Terrazzo (mq. circa desunti dalla planimetria catastale)	22,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	80,00				58,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 760,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 720,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,00 x 400,00 = **23.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.200,00**

BENI IN PIZZALE VIA SANDRO PERTINI 26, FRAZIONE PORANA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

BOX SINGOLO a PIZZALE Via Sandro Pertini 26, frazione Porana, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 273 sub. 42** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n. 28, piano: Terra,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: enti comuni ad est: enti comuni a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI








spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media 
 panoramicità: nella media 
 livello di piano: nella media 
 stato di manutenzione: nella media 
 luminosità: nella media 
 qualità degli impianti: nella media 
 qualità dei servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo composto da un unico vano, posto al piano terra.


L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza Porana" di tre piani fuori terra oltre a due corpi staccati di un sol piano adibiti ad autorimesse.


Posto in una zona periferica del Comune di Pizzale e più precisamente nella frazione Porana, ha accesso dalla Via Sandro Pertini, attraverso gli enti comuni.

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Pizzale-Lungavilla.


All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera nella media 

pavimentazione interna: realizzata in elementi autobloccanti nella media 

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in predalles nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (mq. circa)	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Pizzale, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	SOTTOTETTO				
A	NON ABITABILE	58,00	0,00	23.200,00	23.200,00
B	box singolo	15,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				35.200,00 €	35.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.270,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.930,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.930,00**

data 17/02/2026

il tecnico incaricato
Geom. Maurizio CERANA