

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA**  
**Sezione Prima Civile – Ufficio Procedure Concorsuali**

**Liquidazione controllata del sovraindebitato**  
**R.G.N. 36/2024 – 37/2024**  
**Giudice: Dott. Erminio RIZZI**  
**Liquidatore della procedura: Dott. Fabio BRAGHIERI**

**RELAZIONE TECNICA**

La sottoscritta Geom. Elisa Romani - nata a Casale Monferrato il 21/06/1980, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Alessandria (AL) in posizione n° 2220 – con studio in Tortona (AL), Via Pelizza da Volpedo, 54 – Tel. 0131-814570 mail pec [elisa.romani@geopec.it](mailto:elisa.romani@geopec.it) - in qualità di consulente tecnico nominato dal Liquidatore della Procedura Dott. Fabio Braghieri con la presente al fine di determinare il più probabile valore di mercato relativo all'immobile come di seguito indicato.

Accettato l'incarico in data 23/12/2024 ea seguito di primo sopralluogo effettuato in data 19/05/2025, al fine di eseguire gli opportuni rilevamenti ed accertamenti, annotando ogni circostanza di fatto atta allo scopo di ben assolvere l'incarico conferitomi, dai quali appunto è stato possibile ricavarne tutti gli elementi tecnici ed economici, conducendo anche un'indagine di mercato nelle zone ed in località simili, per procedere alla stima del valore dell'immobile e redigere la presente valutazione.

**OGGETTO DELLA STIMA:**

Lo scopo della presente attività è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare intestata ai sovraindebitati sita nel comune di Voghera (AL). La sottoscritta per tanto, consultate le quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed analizzati i prezzi della zona, tenuto conto del periodo del mercato immobiliare, della posizione dell'immobile stesso, tenuto conto che lo stabile è stato accatastato in data 08/05/1957 quindi anno di costruzione metà/fine anni '50, tenuto conto che non è stato possibile recuperare titoli edilizi abilitativi, presso organo comunale competente, e che

influiscono sul valore degli immobili anche le piccole difformità interne riscontrate, ritiene di procedere alla valutazione con le seguenti considerazioni.

#### **UNITA' IMMOBILIARE**

Proprietà immobiliare composta da nr. 1 unità, in contesto condominiale, ubicata in Comune di Voghera (AL) con accesso da Via Antonio Cagnoni civ. 30, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei sovraindebitati.

#### **CONTESTO URBANO**

L'unità immobiliare oggetto di stima e facente parte di complesso condominiale, è posizionata in zona centrale rispetto al centro abitato del comune di Voghera, a circa 500 metri dalla piazza principale del Duomo di San Lorenzo, a circa 400 mt dalla stazione ferroviaria collocata a Nord-Ovest del territorio comunale; a circa 1 km dall'ospedale Civile di Voghera e nel raggio di 30 mt dall'unità imm.re si trovano più percorsi di studio che vanno dalla scuola di infanzia ai licei.

L'immobile è posizionato in zona caratterizzata dalla presenza delle seguenti infrastrutture:

- posizione dell'immobile Via Antonio Cagnoni, a circa 2,5 km dal casello autostradale di Voghera e circa a 2 km dalla Tangenziale Casteggio-Voghera

#### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE:**

L'immobile è attualmente censito come segue al Catasto Fabbricati, sezione N.C.E.U.: Foglio 46 – Particella 2456 – Subalterno 8; piano S1-2-4; categoria A/2; Classe 3; Consistenza 6 vani; Rendita € 712,71 (settecentododici/71).

Confini a partire da Nord in senso orario: Via Antonio Cagnoni, Via Don Giovanni Minzoni, altra u.i., affaccio su cortile interno, scala comune.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

L'unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale di non recente costruzione/ristrutturazione situato in zona centrale nel comune di Voghera, con finiture non di lusso, sprovvisto di ascensore ai piani,

struttura portante in muratura, solai in laterizio, finitura esterna intonaco tinteggiato, copertura a tetto e manto in laterizio. Il complesso si sviluppa su quattro piani fuori terra, più il sottotetto, e l'unità immobiliare interessata è posta al piano primo. All'unità immobiliare si accede dalla pubblica via, Via Antonio Cagnoni da androne condominiale. Nel complesso le parti comuni dello stabile, facciate, vano scala, e cortile interno, presentano un buon stato di conservazione, è visibile che sono stati effettuati lavori di manutenzione in modo continuativo atti alla conservazione dell'organismo edilizio nel tempo. Il cortile interno è in battuto di cemento ormai vetusto e completamente da ripristinare in quanto presenta parecchi avvallamenti e fessurazioni importanti. La zoccolatura esterna perimetrale è presente in pietra naturale nelle facciate volte sulle pubbliche vie per un'altezza media di circa 1 mt, la porta di ingresso in legno presenta una cornice in pietra che conferisce un aspetto di prestigio all'ingresso. Gli elementi oscuranti esterni in prevalenza sono persiani avvolgibili di materiale plastico.

L'appartamento è distribuito su di un piano, piano secondo (terzo fuori terra), composto da ingresso, soggiorno, cucina con annesso un piccolo ripostiglio, bagno, camera, camera, nr. tre balconi, di cui due volti sulla pubblica via Don Giovanni Minzoni e un balcone volto su cortile interno, completano la proprietà due locali di sgombero, uno posto al piano interrato e uno posto al piano sottotetto. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune, lo stabile è sprovvisto di ascensore. L'unità nel complesso ha un buon stato manutentivo ed è caratterizzata dalle seguenti finiture interne: pareti interne e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le porte interne e le relative cornici sono in legno. I pavimenti sono in mattonelle di graniglia con relativo battiscopa in lavagna, tipiche finiture della costruzione degli anni 50. La cucina presenta rivestimento in piastrelle così come il bagno e quest'ultimo è dotato di vaso sanitario, bidet, lavabo, vasca e doccia. Il sistema di emissione dell'impianto di riscaldamento è costituito da caloriferi in ghisa con apposto, per ogni radiatore, contabilizzatore di calore, essendo l'impianto di riscaldamento di tipologia centralizzato; l'acqua calda sanitaria viene generata da boiler collocato all'interno del locale bagno. Gli infissi interni sono in alluminio doppio vetro, i serramenti esterni, tapparelle a comando manuale, in materiale plastico. L'impianto elettrico risulta in parte sottotraccia ed in parte esterno. Non è stato possibile avere copie di dichiarazioni di conformità degli impianti.

Viene di seguito indicato il calcolo della superficie commerciale.

<b>CONSISTENZE (DPR 138/98)</b>	<b>Coeff. Conguagli o</b>	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Sup. Commerciale (mq)</b>
superfici locali principali e accessori diretti	1,00	126,68	126,68
cantina e soffitta (non collegati direttamente)	0,25	58,59	14,64
balcone	0,30	12,30	3,69
<b>TOTALE</b>			<b>145,01</b>

Urbanisticamente l'immobile ricade nell'area definita dal P.G.T. come "Ambiti residenziali, di recente formazione, ad alta densità – ZTR1, Articolo 29 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole" In allegato alla presente si riporta Estratto del P.G.T. con relative Norme Tecniche di Attuazione.

**STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:**

A seguito di visura aggiornata al 12/09/2025 presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, gli immobili sopra elencati risultano di proprietà di:

\* XXXX proprietà per ½

\* YYYY proprietà per ½

Gli immobili attualmente risultano occupati sino al 31/10/2025.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO**

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/12/2011 - Registro Particolare 6249 Registro Generale 8697 Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 64512/26069 del 29/11/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA – Soggetto ACQUIRENTE

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2011 - Registro Particolare 1450 Registro Generale 8698 Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 64513/26070 del 29/11/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Soggetto DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2024 - Registro Particolare 341 Registro Generale 423 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 8550 del 10/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **PROVENIENZE:**

Atto del 29/11/2011 Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Sede VOGHERA (PV) Repertorio n. 64512 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6249.1/2011 Reparto PI di VOGHERA in atti dal 05/12/2011

#### **REGOLARITA' URBANISTICA**

A seguito di ricerche comunali, eseguite dalla scrivente su portale digitale INPRATICA, e mediante contatto mail in data 26/05/2025 con l'archivio storico di Voghera, con i nominativi a disposizione indicati nella visura catastale storica eseguita, non è stato possibile trovare nulla.

Comparando lo stato di fatto dell'unità immobiliare e lo stato catastale, come da planimetria allegata, si riscontrano una difformità interna sulla parete, entrando nell'u.i. a sinistra, ove è evidente una nicchia nella muratura che su scheda catastale non è indicata. Urbanisticamente sanabile mediante l'esecuzione e la presentazione, da parte di tecnico competente, di pratica edilizia completa degli allegati necessari e richiesti al momento della presentazione da parte dell'ufficio comunale preposto, ed il versamento di un'oblazione che verrà quantificata dall'ufficio comunale competente, il tutto nel rispetto delle normative vigenti al momento della redazione della presente perizia. Si fa inoltre presente che per l'u.i. non è stato reperito certificato di abitabilità. Sarà inoltre necessario redigere il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

#### **STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

Per la valutazione si è considerato il valore medio immobiliare, per la zona e lo stato conservativo e, procedendo con il metodo sintetico-

comparativo, per quanto possibile, di beni simili o assimilabili recentemente compravenduti in zona, si procede alla determinazione del valore di mercato ad oggi, tenute presenti anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte.

*Determinazione valore u.i.*

Descrizione	Sup. Comm. (mq)	Valore Unitario	Valore di mercato
Abitazione	145,00	€ 930,00	€ 134.850,00
			<b>€ 134.850,00</b>

In relazione a tutti gli elementi caratteristici sopra specificati si può indicare come valore di mercato, attribuibile complessivamente all'appartamento, arrotondato in: **135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00).**

In data odierna, certa di aver compiutamente evaso il gradito incarico conferitomi, provvedo al deposito della presente.

Tortona, 12/09/2025

 Geom. Elisa Romani

Allegato 1: Inquadramento Urbanistico e Catastale

Allegato 2: Documentazione Fotografica

Allegato 3: Visure Ipotecarie

Allegato 4: Ripartizione spese condominiali

Allegato 5: Planimetria superfici