

ING. SILVIA MICHELON



TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.407/2025 RGE



Contro



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Maiola

Tecnico Incaricato: Ing. Silvia Michelon

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

DATA UDIENZA: 31/03/2026



PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

R.G.E. N. 407/2025

[REDACTED]

1. DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto della perizia si trova poco distante dal cimitero cittadino del comune di Candia Lomellina (PV) e all'interno di un vicolo formato da edifici in linea di due piani fuori terra. L'immobile è disposto su due piani (terra-cielo), con il lato corto confinante con altre unità, con ingresso indipendente e un piccolo ripostiglio esterno (rustico-ex fienile).

Ad oggi la proprietà è al 100% [REDACTED]

Dati catastali attuali

Nel Comune di Candia Lomellina (PV):

- dati catastali: Sez. A, Foglio 15, particella 3983, cat. A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup.catastale 94,00mq escluse aree scoperte 87,00mq, rendita 130,66 €; Vicolo Massimo D'Azeglio n. 8 Piano T-1

2. TITOLARITA' E STATO DI OCCUPAZIONE

Ad oggi la proprietà è al 100% [REDACTED]

Servitù e limitazioni d'uso:

L'accesso carrabile e pedonale all'immobile avviene da Via Peschiera; nell'atto di acquisto si precisa che il cortile è gravato da servitù di passaggio.

Stato di possesso:

Nel sopralluogo effettuato il giorno 12/02/2026 i locali erano liberi

Provenienza

Alla [REDACTED] i beni sono pervenuti tramite atto di Compravendita del Notaio Di Giorgi Monica il 08.11.2004 repertorio n. 10748/6053 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 17.11.2004 ai nn. 11784/7097, da proprietà 1/3 ciascuno nelle persone di: [REDACTED]

[REDACTED]

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle formalità in capo all'immobile pignorato:

- TRASCRIZIONE del 17/11/2004 - Registro Particolare 7097 Registro Generale 11784

Pubblico ufficiale DI GIORGI MONICA Repertorio 10748/6053 del 08/11/2004

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 17/11/2004 - Registro Particolare 7098 Registro Generale 11785

Pubblico ufficiale DI GIORGI MONICA Repertorio 10748/6053 del 08/11/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- ISCRIZIONE del 17/11/2004 - Registro Particolare 3268 Registro Generale 11786

Pubblico ufficiale DI GIORGI MONICA Repertorio 10749/6054 del 08/11/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 1508 del 25/10/2024

- ISCRIZIONE del 19/01/2011 - Registro Particolare 60 Registro Generale 439

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIGEVANO Repertorio 29 del 10/01/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 28/06/2011 - Registro Particolare 4227 Registro Generale 6407



Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1711 del 27/05/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- ISCRIZIONE del 25/10/2024 - Registro Particolare 1508 Registro Generale 9684

Pubblico ufficiale DI GIORGI MONICA Repertorio 10749/6054 del 08/11/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3268 del 2004

- TRASCRIZIONE del 31/10/2025 - Registro Particolare 7585 Registro Generale 10404

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7682 del 11/10/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.VALORE

Lotto unico

Valore commerciale: € 38.475,00

Decurtazioni:

Forfettaria 15% € 5.771,25

Spese tecniche € 10.000,00

Valore al netto delle decurtazioni (arr.):

€ 23.000,00 (euro ventitremila/00) PREZZO BASE D'ASTA

Prezzo base d'asta: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.



INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	PAG. 5
2. DATI CATASTALI ATTUALI E ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	PAG. 7
3. PROVENIENZA DEI BENI	PAG. 7
4. VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'	PAG. 8
5. PRATICHE EDILIZIE	PAG. 9
6. SOPRALLUOGO	PAG. 13
7. CRITERI DI STIMA	PAG.13
8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE CIELO-TERRA CON RUSTICO ESTERNO	PAG.12
9. VALUTAZIONE DEI BENI	PAG.15



IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Localizzazione dei beni oggetto di stima.



Candia Lomellina (PV) si trova nella Lomellina occidentale, posizionata nella riva sinistra del Fiume Sesia a pochi chilometri dal confine con la Regione Piemonte. È un piccolo comune di circa 1.500 abitanti, immerso nelle campagne coltivate in un contesto prevalentemente agricolo; sono presenti i servizi di prima necessità e la stazione ferroviaria della tratta Mortara-Asti.

L'unità immobiliare oggetto della perizia si trova poco distante dal cimitero cittadino e all'interno di un vicolo formato da edifici in linea di due piani fuori terra. L'immobile è disposto su due piani (terra-cielo), con il lato corto confinante con altre unità, con ingresso indipendente e un piccolo ripostiglio esterno (rustico-ex fienile).

Ad oggi la proprietà è al 100%

Dati catastali attuali

Nel Comune di Candia Lomellina (PV):

- dati catastali: Sez. A, Foglio 15, particella 3983, cat. A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup.catastale 94,00mq escluse aree scoperte 87,00mq, rendita 130,66 €; Vicolo Massimo D'Azeglio n. 8 Piano T-1

Coerenze in corpo unico:

confini da nord in senso orario: Via dei Mille; mapp.3984; mapp.3865; mapp.3982.

Servitù e limitazioni d'uso:

L'accesso carrabile e pedonale all'immobile avviene da Via Peschiera; nell'atto di acquisto si precisa che il cortile è gravato da servitù di passaggio.

Stato di possesso:

Nel sopralluogo effettuato il giorno 12/02/2026 i locali erano liberi.

Certificazione energetica:

Non è presente APE (attestato di prestazione energetica) per l'immobile oggetto di stima.

Si ricorda comunque che, con delibera di giunta n. XI/2725 del 23/12/2019 (punto 3.4/c dell'allegato A), la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.



DATI CATASTALI ATTUALI E ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Nel Comune di Candia Lomellina (PV):

- dati catastali: Sez. A, Foglio 15, particella 3983, cat. A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup.catastale 94,00mq escluse aree scoperte 87,00mq, rendita 130,66 €; Vicolo Massimo D'Azeglio n. 8 Piano T-1

INTESTAZIONE DEL BENE:

Proprietà 100%: [REDACTED]

I dati derivano da una bonifica di identificativo catastale, fino al 13/01/2016, in cui l'immobile ha i seguenti dati:

- dati catastali: Sez. A, Foglio 15, particella 1290, cat. A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup.catastale 94,00mq escluse aree scoperte 87,00mq, rendita 130,66 €; Vicolo Massimo D'Azeglio n. 8 Piano T-1

Dal 09/09/2004 per diversa distribuzione degli spazi interni:

- dati catastali: Sez. A, Foglio 15, particella 1290, graffata alla particella 1297, sub. 1; cat. A/4; classe 2; consistenza 5,5 vani; rendita 130,66 €; Via Peschiera n. 40, Vicolo Massimo D'Azeglio n. 8 Piano T-1

I dati dell'immobile dall'impianto meccanografico fino al 09/09/2004 sono i seguenti:

- dati catastali: Sez. A, Foglio 15, particella 1290, graffata alla particella 1297, sub. 1; cat. A/6; classe 2; consistenza 2,5 vani; rendita 0,13 €; Via Peschiera n. 40, Piano T-1

7

PROVENIENZA DEI BENI

Alla [REDACTED] i beni sono pervenuti tramite atto di Compravendita del Notaio Di Giorgi Monica il 08.11.2004 repertorio n. 10748/6053 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 17.11.2004 ai nn. 11784/7097, da proprietà 1/3 ciascuno nelle persone di:

[REDACTED]
[REDACTED].



VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'

Elenco delle formalità in capo all'immobile pignorato:

- TRASCRIZIONE del 17/11/2004 - Registro Particolare 7097 Registro Generale 11784
Pubblico ufficiale DI GIORGI MONICA Repertorio 10748/6053 del 08/11/2004
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 17/11/2004 - Registro Particolare 7098 Registro Generale 11785
Pubblico ufficiale DI GIORGI MONICA Repertorio 10748/6053 del 08/11/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- ISCRIZIONE del 17/11/2004 - Registro Particolare 3268 Registro Generale 11786
Pubblico ufficiale DI GIORGI MONICA Repertorio 10749/6054 del 08/11/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Iscrizione n. 1508 del 25/10/2024
- ISCRIZIONE del 19/01/2011 - Registro Particolare 60 Registro Generale 439
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIGEVANO Repertorio 29 del 10/01/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 28/06/2011 - Registro Particolare 4227 Registro Generale 6407
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1711 del 27/05/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 25/10/2024 - Registro Particolare 1508 Registro Generale 9684
Pubblico ufficiale DI GIORGI MONICA Repertorio 10749/6054 del 08/11/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3268 del 2004
- TRASCRIZIONE del 31/10/2025 - Registro Particolare 7585 Registro Generale 10404
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 7682 del 11/10/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



PRATICHE EDILIZIE

È stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Candia Lomellina in data 12.02.2026, ed è stata reperita la seguente documentazione:

- Una richiesta, con conseguente nulla osta da parte del Sindaco (prot. 2756 del 19/11/1953), in cui si chiede che: l'immobile venga alzato di 1.50m; venga realizzata una tramezza; vengano realizzate due volte in murature; vengano ampliate due finestre e aperta una nuova. Non ci sono disegni tecnici allegati.
- Inoltre, sul registro di protocollo del Comune, risulta una pratica di "Denuncia di Inizio Attività" presentata da [REDACTED] con Prot. 20060001710 del 12.04.2006, ma che non viene individuata in archivio, per cui non è stato possibile visionarla.

Viene effettuata un'ulteriore ricerca catastale, per cui viene reperita la planimetria di impianto datata 31/12/1939.

A seguito del colloquio col tecnico comunale, si conviene di utilizzare la planimetria di impianto come stato assentito, per cui dovrà essere presentata una pratica in sanatoria in cui vengano disegnati correttamente i prospetti dell'edificio, la corretta disposizione interna delle tramezze e della scala, e che venga rappresentato anche il rustico esterno; alla sanatoria, dovrà successivamente seguire una pratica edilizia di ristrutturazione per portare l'immobile all'agibilità, in quanto ad oggi non è possibile abitarlo senza importanti interventi edilizi.

Si sottolinea, inoltre, che nella mappa terreni catastale manca la rappresentazione del rustico esterno, che dovrà quindi essere inserito a seguito delle pratiche sopra preventivate; lo stesso rustico non è correttamente rappresentato nella planimetria catastale attuale.

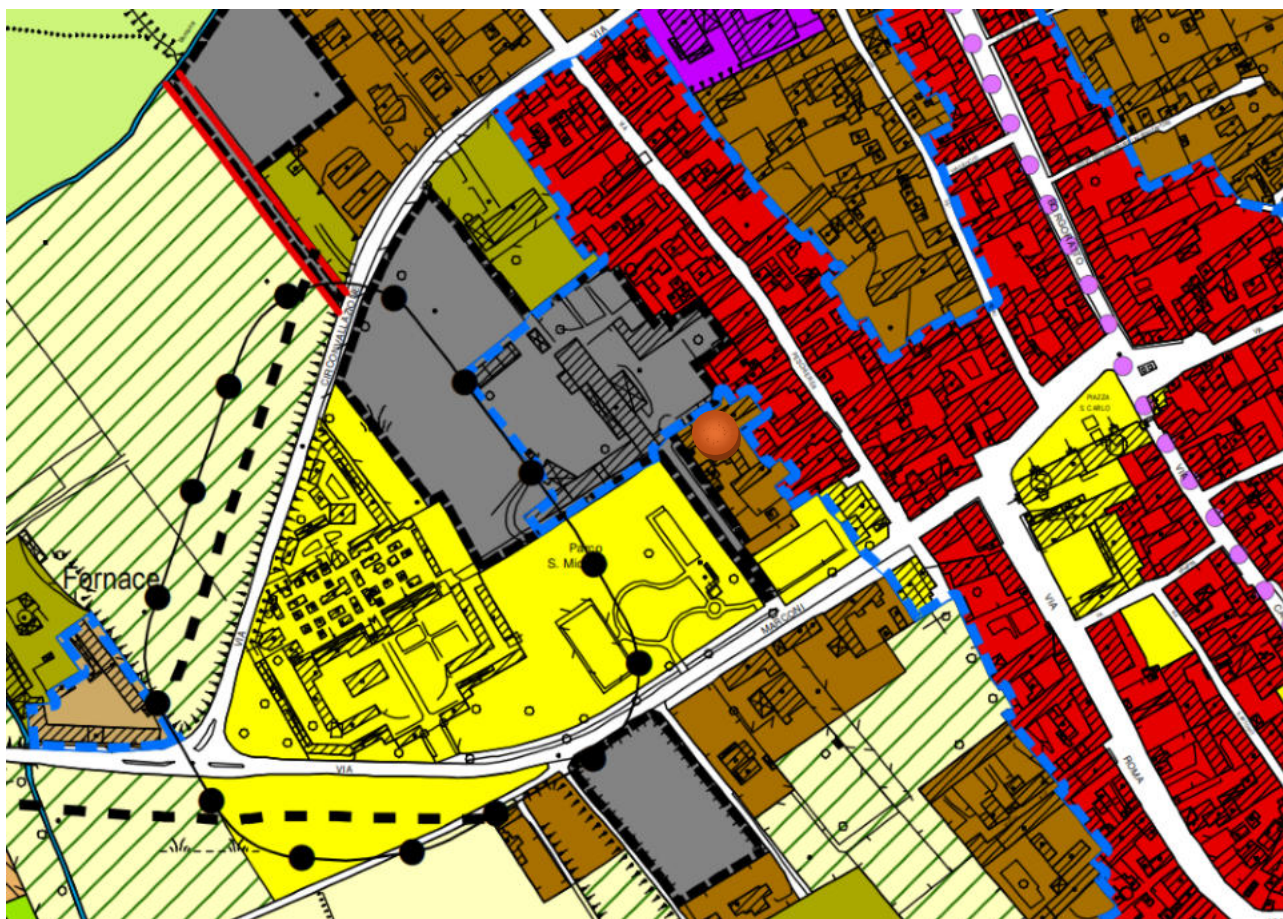
Si conviene, quindi, che l'immobile non è conforme a livello edilizio-catastale.



PGT vigente



Il PGT (Piano di Governo del Territorio) si suddivide in tre distinti Piani: documento di Piano, piano dei Servizi e piano delle Regole.

Di seguito uno stralcio del PdR (fonte: <https://www.multiplan.servizirl.it> piattaforma per l'acquisizione dei dati territoriali provenienti dalle Pubbliche Amministrazioni):






Città consolidata

Ambiti del tessuto consolidato

-  Ambiti residenziali - B1
-  Ambiti residenziali - B2
-  Ambiti residenziali-agricoli di Fraz. Terrasa - B3
-  Ambiti produttivi - D1

CONFINI

-  Perimetro del tessuto storico
-  Confine comunale
-  Confine regionale

L'immobile è al di fuori del nucleo storico e rientra nel tessuto consolidato della città; si riporta lo stralcio delle NTA (norme tecniche di attuazione):



Articolo 32. Ambiti residenziali B2

1. Definizione

Sono gli ambiti consolidati occupati da insediamenti prevalentemente residenziali, con densità edilizia medio-bassa, situati nel capoluogo di Candia Lomellina e nel piccolo centro abitato situato al confine con il Comune di Cozzo.

2. Zone di recupero

Gli ambiti residenziali B2 vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti residenziali B2 sono:

- il completamento del tessuto edilizio, con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi

4. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
	V	Esercizi di vicinato		
COMMERCIALI	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1.500		
	GS	Grandi strutture > mq 1.500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

5. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti.

L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.



If	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 1,00 m ³ /m ²
He	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 8,50 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m, oppure a confine
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	40%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPP	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

7. Ampliamenti "una tantum"

Per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi, sono sempre consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Per gli stessi edifici, nel caso in cui, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi ammessi, non sia possibile alcun aumento di SLP o aumenti inferiori a quelli di seguito indicati, sono consentiti "una tantum", nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento fino ad un massimo di 30 m² di SLP per ogni area di pertinenza, a condizione che l'ampliamento sia organicamente integrato con gli edifici esistenti.

8. Salvaguardia del verde privato

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva, anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Articolo 33. Ambiti residenziali B2: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, con le procedure ed i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso limitatamente agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva e solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante a un tetto a falda inclinata, siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a 1,50 m.
2. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare), garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, senza facoltà di monetizzazione di detti spazi per parcheggio.



SOPRALLUOGO

Il giorno 12.02.2026 viene effettuato il sopralluogo presso l'immobile; sono state rilevate dimensioni, caratteristiche dei materiali e stato di manutenzione.

CRITERI DI STIMA

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione: Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori Immobiliari.

Non sono disponibili le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per la categoria popolare (A/4); a titolo indicativo, le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per le "abitazioni civili" hanno un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 770,00 e € 870,00 per lo stato di manutenzione "normale".

Alla luce delle indagini di mercato effettuate nella zona e per le premesse precedentemente fatte, si ritiene di utilizzare per la determinazione del valore di mercato un valore unitario pari a € 475,00 al metro quadrato

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE CIELO-TERRA CON RUSTICO ESTERNO

I beni si trovano nel comune di Candia Lomellina, in provincia di Pavia, nella Lomellina occidentale, a pochi chilometri con il confine con la Regione Piemonte.

La casa e il rustico oggetto della perizia si trovano all'interno di un vicolo a fondo chiuso, con case molto raggruppate tra loro; l'abitazione si trova in mezzo ad altre due case indipendenti confinanti sui lati corti e si sviluppa verticalmente in due piani fuori terra (terra-cielo).

Internamente è formato da due stanze e un piccolo sottoscala al piano terra; la scala, di forma lineare, collega il piano terra al piano primo suddiviso in due camere e un piccolo locale con vaso, bidet e lavandino in ceramica (utilizzato come servizio igienico ma che non può essere definito tale per i requisiti igienico-sanitari e normativi ad oggi vigenti).

L'intero stabile è fatiscente, con infissi e persiane in legno, rovinate e guaste; il pavimento interno è completamente ricoperto di guano di piccione, per cui ci sarà bisogno di un'opera di bonifica; non è stato possibile verificare la presenza o meno degli impianti elettrici, idraulici e del gas, in quanto tutte le utenze sono disattivate; ci sono importanti segni di termoforesi sui tutti i muri dell'abitazione e risalita di umidità capillare al piano terra; da un primo sopralluogo si è notato che il soffitto del piano primo è fortemente compromesso, si può ipotizzare una perdita d'acqua dal tetto che ha "inzuppato" la struttura del solaio, causandone una degenerazione visti anche i segni di ruggine sulla superficie, quindi si raccomanda un controllo sulla staticità residua.



Il rustico, che si trova nel cortile, è costruito con laterizio pieno, travi e travetti in legno con copertura in coppi; così come la casa, anche lui necessita di un'indagine statica, in quanto sono ben visibili nei prospetti i laterizi degradati e sgretolati.

In generale, si può riassumere che si tratta di un compendio che ha bisogno di importanti opere di recupero.

Alla luce di quanto sopra esposto, verranno decurtate dal valore finale del bene le spese tecniche per la presentazione di una pratica in sanatoria, precisando che in questa fase non è possibile determinare l'ammontare dell'oblazione da pagare, che sarà nota al momento della presentazione della pratica; ulteriori spese di regolarizzazione per difformità non segnalate perché non rilevate o non rilevabili durante il sopralluogo si intendono comunque comprese nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

Caratteristiche strutturali:

Tipo di Fondazioni	Muratura
Strutture verticali	Murature in laterizio
Solai	Solaio in latero-cemento
Copertura	A falde
Manto di copertura	Manto di copertura in laterizio
Scale	Cemento
Pareti esterne	colore giallo lombardo.

Caratteristiche e finiture interne della casa:

Altezza interna	H=3.00 m e H=2.80 m
Pavimenti	Piastrelle. Stato insufficiente.
Pareti e soffitti	Le pareti e i soffitti sono rifiniti al civile. Stato insufficiente.
Rivestimenti	Sono presenti delle piastrelle in ceramica nel rivestimento del bagno. Stato insufficiente.
Serramenti interni	Porte interne in legno. Stato insufficiente.
Serramenti esterni	Finestre in legno, a battente, con vetro singolo; presenti i sistemi di oscuramento con persiane in legno; Stato insufficiente.
Davanzali	Davanzali in pietra. Stato insufficiente.

Caratteristiche impianti della casa:

Elettrico	Impianto sottotraccia, stato insufficiente.
Idrico-sanitario	Sottotraccia, rete di distribuzione non visibile, stato insufficiente



Presenti vaso, bidet, lavandino in ceramica bianca. Stato insufficiente.

Riscaldamento Non presente.

Condizionamento Non presente.

VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella “commerciale”, calcolata come l’area lorda dell’immobile, comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l’immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l’immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell’intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35. La superficie degli accessori e delle pertinenze dell’unità immobiliare sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale. La tabella di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell’immobile per l’ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione.

L’area esterna, quantificata dalla visura catastale, verrà valorizzata tenendo presente della servitù di passaggio gravante su essa.

DESTINAZIONE D'USO	SUP. PAV. (MQ)	SUP. LORDA (MQ)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
PIANO TERRA						
CUCINA	14,67	43,00	1,00	43,00	sud	insufficienti
SOGGIORNO	12,45				nord	insufficienti
RIPOSTIGLIO	2,86				nord	insufficienti
PIANO PRIMO						
CAMERA 1	19,15	36,00	1,00	36,00	nord	insufficienti
CAMERA 2	9,47				sud	insufficienti
BAGNO	1,77				sud	insufficienti
ACCESSORI						
CORTILE	53,00	25,00	0,05	1,25	zenitale	insufficienti
		28,00	0,02	0,56		
RUSTICO	6,00	9,00	0,05	0,45	zenitale	insufficienti
	119,37	141,00		81,26		

La superficie commerciale è pari a (arr.) **81,00 mq**



Calcolo del valore del LOTTO UNICO:

Superficie commerciale (mq)		81,00
€/MQ		475,00
VALORE COMMERCIALE LOTTO		€ 38.475,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA		
Riduzione forfettaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi		€ 5.771,25
Rimozione e smaltimento eternit		nessuna
Sgombero locali		nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso		nessuna
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni		nessuna
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale		€ 10.000,00
Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia		nessuna
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari		non quantificabili al momento della presentazione della presente relazione
Totale delle decurtazioni		€ 15.771,25
Valore al netto delle riduzioni		€ 22.703,75
arrotondamento per:		
<u>PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO</u>		<u>€ 23.000,00</u>

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, li 19/02/2026

L'Ausiliario del Giudice
Ing. Silvia Michelon



Allegati:

- A. Copia della perizia in formato privacy
- B. Visura storica catastale
- C. Estratto di mappa
- D. Planimetria catastale
- E. Visure di conservatoria
- F. Atto di proprietà
- G. Stralcio pratiche edilizie e planimetria di impianto
- H. Documentazione fotografica
- I. Agenzia delle entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

