
TRIBUNALE DI PAVIA
E.I. n. 139/2025 riunita con
E.I. n. 369/2020 R.G.E.
PROMOSSE DA

e

CONTRO

Giudice dell'Esecuzione

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE
LOTTO UNICO

Tecnico Incaricato:

Provenienza:

COMPRAVENDITA, trascritta a Vigevano ai n.ri R.P. 1897 R.G. 3083 in data 01/04/2010, a seguito di atto notarile pubblico Notaio [REDACTED] del 26/03/2010, repertorio n. 12.334, raccolta n. 7.667, registrato a Vigevano il 31/03/2010 n. 702 Serie 1T, con cui [REDACTED]

[REDACTED], vendeva a [REDACTED] la quota di intera proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni di una villetta con sedime di pertinenza e posto auto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni il tutto individuato al Nuovo Catasto Fabbricati Comune di Garlasco (PV): Foglio 5 Particella 538, subalterno 5; Fg. 5 Particella 538, subalterno 11.

Valore dichiarato in atto Euro 88.100,00 oltre iva.

Stato di possesso: Giuridicamente libero

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano in data 01/14/2010 ai n.ri R.P. 787 R.G. 3084 per complessivi € 187.200,00 (capitale € 104.000,00, durata 30 anni) a favore di [REDACTED]

[REDACTED],

[REDACTED] in forza di atto [REDACTED]

[REDACTED] in data 26/03/2010, Rep. N. 12335/7678; a carico di:

[REDACTED], per la quota del

diritto di Proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni. L'ipoteca grava sulla quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni degli immobili individuati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Garlasco (PV): Foglio 5 Particella 538, subalterno 5, Via Ticino snc, Piano T, categoria A/3, Cl. 3, vani 2,5; Foglio 5 Particella 538, subalterno 11, Via Ticino snc, Piano T, categoria C/6, Cl. 1, 60 mq.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Vigevano in data 20/01/2021 ai n.ri R.P. 300 R.G. 420, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 21/08/2020 n. 3047 di rep.

Tribunale di Pavia, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - contro [REDACTED]

[REDACTED], per la quota del diritto di Proprietà di 1/1 in regime

di separazione dei beni.. Il pignoramento grava sulla quota di proprietà di 1/1 in regime di

separazione dei beni degli immobili individuati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di

Garlasco (PV): Foglio 5 Particella 538, subalterno 5; sulla quota di proprietà di 1/5 in

regime di separazione dei beni degli immobili individuati al Nuovo Catasto Fabbricati del

Comune di Garlasco (PV) Fg. 5 Particella 538, subalterno 11.

Importo preceettato per Euro 3.061,95.

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Vigevano in data 18/04/2025 ai n.ri R.P. 2828 R.G.

3774, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare Pubblico ufficiale UNEP

TRIBUNALE DI PAVIA in data 29/03/2025 n. 2147 di rep. Tribunale di Pavia [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], per la quota del diritto di Proprietà di 1/1 in regime di separazione

dei beni. Il pignoramento grava sulla quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei

beni degli immobili individuati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Garlasco (PV): Foglio 5 Particella 538, subalterno 5; Fg. 5 Particella 538, subalterno 11.

Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare. Con riferimento agli immobili di cui al quadro 'b' si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutti gli annessi e connessi, quote comuni e condominiali, accessioni, inerenze, dipendenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù' attive e passive.

4 - VALORE

Valore di stima complessivo del lotto:	€ 61.400,00
Decurtazioni: (del 15% per garanzia su vizi ecc.):	€ 9.210,00
Spese relative a lavori di manutenzione:	€ 2.600,00
<u>Spese di regolarizzazione urbanistica/catastale:</u>	€ 200,00
Totale adeguamenti e correzioni della stima	€ 12.010,00

Valore al netto delle decurtazioni e arrotondamenti	€ 49.390,00
(Euro quarantanovemilatrecentonovanta/00)	

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

Beni in Garlasco (PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON POSTO AUTO E GIARDINO ESCLUSIVO.

Quota di 1000/1000 di intera proprietà di

- [REDACTED], per la quota del diritto di Proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

In Comune di Garlasco (PV), in Frazione San Biagio, Via Depretis n. 1 in un complesso residenziale di complessive 5 unità residenziali con accessori. **Quota di 1000/1000 di intera proprietà di un appartamento al piano terra**, libero su due lati, con area pertinenziale, composto da: unico vano adibito a soggiorno/cucina/camera, disimpegno, ripostiglio e bagno oltre a giardino pertinenziale, con **posto auto scoperto** in corpo staccato di catastali mq. 60,00. I beni sono accessibili pedonalmente da un cancelletto in ferro posto sul lato Nord in fregio alla Via Depretis; con accesso carraio libero al posto auto, sempre in adiacenza alla medesima via. Superficie lorda complessiva dell'abitazione al piano terra circa **mq. 64,60** (esclusi, gli accessori ed il posto auto scoperto). Competono all'appartamento quote millesimali di comproprietà delle parti comuni, ai sensi art. 1117 c.c., sull'ente urbano individuato al C.F. Fg. 5 particella 538 sub. 1, senza rendita, (cortile comune di accesso alle unità immobiliari), in ragione di 114,353 / 1.000,00.

Il tutto riportato al N.C.F. del Comune di Garlasco (PV) come segue:

-abitazione con giardino - Foglio 5 Particella 538, subalterno 5, Via Ticino snc, Piano T, categoria A/3, Cl. 3, vani 2,5, R. C. Euro 142,03;

-posto auto scoperto - Foglio 5 Particella 538, subalterno 11, Via Ticino snc, Piano T, categoria C/6, Cl. 1, 60 mq., R. C. Euro 133,25;

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento con l'esclusione della toponomastica (**ora Via Depretis n. 1**); inoltre si precisa che, nel pignoramento trascritto a Vigevano in data 18/04/2025 ai n.ri R.P. 2828 R.G. 3774, non risulta trascritta la quota di proprietà di 1/5 del terreno, adibito a passaggio comune, posto sul lato sud-est del complesso residenziale, individuato al Catasto Terreni del Comune di Garlasco (PV) **Fig. 5 Particella 539** Qualità Semin. Irr. Arb., di classe 2, di mq. 95, R.D. Euro 0,64, R.A. Euro 0,69, come riportata nel precedente pignoramento trascritto a Vigevano in data 20/01/2021 ai n.ri R.P. 300 R.G. 420; pur specificando in "Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare. Con riferimento agli immobili di cui al quadro 'b' si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutti gli annessi e connessi, quote comuni e condominiali, accessioni, inerenze, dipendenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù' attive e passive."

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO

Degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 49.390,00

(Euro quarantanovemilatrecentonovanta/00)

Coerenze dell'appartamento: in mappa al Catasto fabbricati del Comune di Garlasco

a **Nord** Via Depretis; a **Est** Foglio 5 Particella 538, subalterno 4; a **Sud** Foglio 5 Particella 538, subalterno 4; a **Ovest** Foglio 5 Particella 538, subalterno 1 (corte comune di accesso alle unità immobiliari).

Coerenze del posto auto: in mappa al Catasto fabbricati e terreni del Comune di Garlasco

a **Nord** Via Depretis; a **Est** Foglio 5 Particella 538, subalterni 2 e 10; a **Sud** Foglio 5 Particella 538, subalterno 3; a **Ovest** Foglio 5 Particelle 223 e 494 del Catasto terreni.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 21/10/2025, gli immobili oggetto di pignoramento

risultavano occupati dall'esecutato [REDACTED]

Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano (PV) in data 03/09/2025 con i Repertori aggiornati al 02/09/2025.

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano in data 01/14/2010 ai n.ri R.P. 787 R.G. 3084 per complessivi € 187.200,00 (capitale € 104.000,00, durata 30 anni) a favore di [REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED], in forza di atto [REDACTED]
[REDACTED] in data 26/03/2010, Rep. N. 12335/7678; a carico di:
[REDACTED], per la quota del diritto di Proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni. L'ipoteca grava sulla quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni degli immobili individuati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Garlasco (PV): Foglio 5 Particella 538, subalterno 5, Via Ticino snc, Piano T, categoria A/3, Cl. 3, vani 2,5; Foglio 5 Particella 538, subalterno 11, Via Ticino snc, Piano T, categoria C/6, Cl. 1, 60 mq.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Vigevano in data 20/01/2021 ai n.ri R.P. 300 R.G. 420, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 21/08/2020 n. 3047 di rep.

Tribunale di Pavia, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - contro [REDACTED]
[REDACTED], per la quota del diritto di Proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni. Il pignoramento grava sulla quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni degli immobili individuati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Garlasco (PV): Foglio 5 Particella 538, subalterno 5; Foglio 5 Particella 538, subalterno 11 ; sulla quota di proprietà di 1/5 in regime di separazione dei beni degli immobili individuati al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Garlasco (PV) Fg. 5 Particella 539 di mq. 95.

Importo precettato per Euro 3.061,95.

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 18/04/2025 ai n.ri R.P. 2828 R.G. 3774, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PAVIA in data 29/03/2025 n. 2147 di rep. Tribunale di Pavia, [REDACTED]
[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED], per la quota del diritto di Proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni. Il pignoramento grava sulla quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni degli immobili individuati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Garlasco (PV): Foglio 5 Particella 538, subalterno 5; Fg. 5 Particella 538, subalterno 11.

Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare. Con riferimento agli immobili di cui al quadro 'b' si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutti gli annessi e connessi, quote comuni e condominiali, accessioni, inerenze, dipendenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù' attive e passive.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: L'edificio residenziale indipendente è stato realizzato a partire dal 2007, con modifiche avvenute fino ai primi mesi del 2008, il

Servitù: Nessuna

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

La D.G.R. n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) precisa che per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali resta escluso l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: a tutto il mese di settembre 2025 dal 26/03/2010, le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano intestate:

a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni

da **COMPRAVENDITA**, trascritta a Vigevano ai n.ri R.P. 1897 R.G. 3083 in data 01/04/2010, a seguito di atto notarile pubblico [REDACTED] del 26/03/2010, repertorio n. 12.334, raccolta n. 7.667, registrato a Vigevano il 31/03/2010 n. 702 Serie 1T, con cui la Società [REDACTED]

[REDACTED] vendeva a [REDACTED] la quota di intera proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni di una villetta con sedime di pertinenza e posto auto oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni il tutto individuato al Nuovo Catasto Fabbricati Comune di Garlasco (PV): Foglio 5 Particella 538, subalterno 5; Fg. 5 Particella 538, subalterno 11. Oltre alla quota di proprietà di 1/5 in regime di separazione dei beni del terreno adibito a passaggio comune posto sul lato sud-est del complesso residenziale, immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Garlasco (PV) Fg. 5 Particella 539 Qualità Semin. Irr. Arb., di classe 2, di mq. 95, R.D. Euro 0,64, R.A. Euro 0,69

Valore dichiarato in atto Euro 88.100,00 oltre iva.

- a [REDACTED]
[REDACTED], il terreno su cui successivamente sono stati edificati gli immobili in oggetto (all'epoca censito al foglio 5 particella 298) era pervenuto, per la piena proprietà, da [REDACTED], titolare della piena proprietà, per atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 16-11-2006, rep. 8916/4237 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 07-12-2006 al n. 15689 del registro generale e al n. 9410 del registro particolare.;

- a [REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà, di stato civile libero, da [REDACTED]
[REDACTED], titolare della piena proprietà in separazione di beni, per atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 30-07-1997, rep. 84390/20799 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 06-08-1997 al n. 6037 del registro generale e al n. 4456 del registro particolare.

Al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica: con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Garlasco (PV), i beni oggetto di pignoramento risultano inseriti in "AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALI TESSUTO DISCONTINUO RADO" regolamentato dall' art. 33 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Tutta la zona è sottoposta Vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, lettera f) del D.lgs 42/2004. Le Aree di Tessuto urbano consolidato residenziali comprendono le aree del territorio comunale, dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento. I beni oggetto di pignoramento risultano quindi, per destinazione ed uso, urbanisticamente conformi al P.G.T. Vigente.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Garlasco (PV) e dagli atti di provenienza risulta che l'immobile è stato edificato, ai sensi e per gli effetti della L. n. 47/1985, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, in conformità a:

- Permesso di Costruire n.71/06 rilasciato dal Comune di Garlasco in data 28/11/2006 P.E. n. 130/06, richiesto in data 11/05/2006 prot. n. 7775 e successiva integrazione del 26/09/2006 prot. n. 15666;
- Decreto di autorizzazione paesaggistica n. 28/06 rilasciato dal Comune di Garlasco il 07/06/2006;
- Permesso di Costruire in 1° variante n.10/07 rilasciato dal Comune di Garlasco in data 30/03/2007 P.E. n. 02/07, richiesto in data 12/01/2007 prot. n. 623 e successiva integrazione del 13/02/2007 prot. n. 2500;
- Permesso di Costruire in 2° variante n.48/07 rilasciato dal Comune di Garlasco in data 24/09/2007 P.E. n. 101/07, richiesto in data 16/04/2007 prot. n. 5839;
- Decreto di autorizzazione paesaggistica n. 45/07 rilasciato dal Comune di Garlasco il 14/06/2007;
- Denuncia di Inizio Attività in variante a Permesso di Costruire n.48/07 presentata in data 04/12/2007 prot. n. 18321 per opere di allacciamento alla pubblica fognatura;
- Denuncia di Inizio Attività in variante a Permesso di Costruire n.48/07 presentata in data 04/12/2007 prot. n. 18325 per lo spostamento di alcuni tavolati interni;
- Certificato di Agibilità n. 28/08 del 26/05/2008, Prot. 008589.

Variazioni Catastali di provenienza

Il bene oggetto di stima, come ora identificato al Catasto Fabbricati di Garlasco (PV), deriva da:

- Tipo di frazionamento con Tipo Mappale approvato dall'Agenzia del Territorio di Pavia del 09/04/2008 Pratica n. PV0098375 in atti dal 09/04/2008 (n. 98375.1/2008) con cui si

frazionava la particella mappale 298 del foglio 5 di mq. 1638 e si generava al Catasto Terreni la particella mappale 538 del foglio 5 di mq. 1543 (Ente Urbano) oltre alla particella 539 di mq. 95; la particella 298 derivava dall'impianto meccanografico del 31-12-1976.

- con Denuncia di costituzione, tramite Docfa, registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia - del 10/04/2008 Pratica n. PV0101322 in atti dal 10/04/2008 COSTITUZIONE (n. 1129.1/2008), si generavano le planimetrie catastali attualmente registrate con le relative rendite.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: i beni oggetto di pignoramento si inseriscono in una zona periferica, del Comune di Garlasco (PV), in Fraz. San Biagio, in Via De Pretis n. 1, quasi esclusivamente costituita da edifici mono e bifamiliari, realizzati e ristrutturati in attuazione di piani risalenti dalla seconda metà del secolo scorso agli anni duemila. Il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale con abitazioni civili o economiche a due piani fuori terra. La zona è completamente urbanizzata. Il traffico è sostanzialmente limitato ai residenti e la dotazione di posteggi in strada è scarsa. Il Municipio in cui si collocano tutti i necessari uffici per il pubblico si trova a circa 3,2 Km. La principale arteria di riferimento è la Via Ticino (SP, 185) che collega in direzione Est anche con la S.P. n. 206, da cui si raggiunge, in direzione sud est, Pavia capoluogo di Provincia.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Garlasco, è un comune della Lomellina in provincia di Pavia di circa 10.000 abitanti, dista circa Km. 19,00 da Vigevano, stazione ferroviaria più vicina. Pavia, capoluogo di Provincia, dista circa Km. 24,00. I centri limitrofi sono raggiungibili tramite regolare servizio di autolinee e il casello autostradale più vicino è quello di Gropello Cairoli, sulla A/7 - Milano-Genova, che dista circa Km. 9,00.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di un appartamento di tipo economico con giardino esclusivo e quota di comproprietà sulle parti comuni, oltre a posto auto scoperto in corpo staccato, derivante da una costruzione iniziata nell'anno 2007, completata nel corso dell'anno 2008 dalla società [REDACTED]. I beni oggetto di pignoramento si inseriscono in un complesso residenziale denominato "i villini del Parco del Ticino" di complessive 5 unità abitative oltre agli accessori. L'accesso pedonale avviene, dal cancelletto, ad uso comune, in ferro ad un'anta di tipo automatizzato coperto con tettoia in cemento a vista, percorrendo un camminamento in piastrelle di cemento posto nel cortile comune si giunge ad un portoncino blindato con rivestimento in laminato di legno, dal quale si accede ai vani interni. L'abitazione, libera su due lati, disposta su un unico livello, è composta da: unico vano adibito a soggiorno/cucina/camera, disimpegno, locale accessorio ad uso ripostiglio e bagno oltre ad esclusivo giardino pertinenziale, con un posto auto scoperto in corpo staccato di catastali mq. 60,00; competono inoltre all'appartamento la quota di comproprietà sui beni comuni (cortile interno).

L'area esclusiva scoperta, di circa mq. 78 al netto del fabbricato, risulta in minima parte adibita a giardino, con la maggior porzione pavimentata con piastrelle rettangolari tipo Klinker di colore grigio scuro. La climatizzazione invernale è garantita da un sistema impiantistico costituito da riscaldamento con radiatori in ghisa a colonna posizionati a parete nei vani, alimentati da una caldaia a gas metano a tenuta stagna, che serve anche per la produzione di acqua calda, ubicata nel vano soggiorno/cucina/letto. L'immobile risulta attualmente allacciato: alla fornitura gas – metano, all'acquedotto comunale, alla rete fognaria ed alla rete elettrica. L'abitazione, si presenta attualmente in un mediocre stato di conservazione e manutenzione, un sufficiente livello di finiture ed un sufficiente riscontro d'aria, con impianti compatibili con l'uso e l'epoca di edificazione del fabbricato, realizzati con metodologie e materiali in parte ancora attuali.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo data 21/10/2025):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Ingresso	3,60	interno	mediocri
P.T.	Bagno	5,52	est	mediocri
P.T.	Ripostiglio	12,92	est	mediocri
P.T.	Soggiorno/cucina/camera	34,55	ovest	mediocri

▪ Altezza locali dell'abitazione: circa cm. 270 al P.T.;

▪ Superficie netta calpestabile P.T. : **mq. 56,59**

✓ Superficie lorda abitazione P.T. esclusi sedime esclusivo:

$$\text{mq. } 64,60 \times 100 \% = \text{circa } \text{mq. } \mathbf{64,60}$$

✓ Superficie catastale scoperta cortile: **circa mq. 78,00 x 5% = mq. 3,90**

✓ **Superficie Commerciale complessiva: mq. 68,50**

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

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti):

-posto auto scoperto - Foglio 5 Particella 538, subalterno 11, Via Ticino snc, Piano T, categoria C/6, Cl. 1, 60 mq., R. C. Euro 133,25; libero, inerbito e parzialmente inghiaiato, con accesso diretto dalla prospiciente Via Depretis.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 21/10/2025

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

- Copertura:* a falde inclinate in latero/cemento con copertura in coppi di cemento, con gronda in legno e travetti a vista con soprastante assito di legno tinta noce scuro, lattoneria con canali, scossaline e discendenti in lamiera d'acciaio — adeguata, non verificabile.
- Fondazioni:* in cemento armato – non verificabili
- Solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.
- Strutture verticali:* in murature portanti coibentate come da normativa vigente all'epoca di edificazione spessore da cm. 30 circa –integre.
- Pareti esterne:* intonacate al civile, tinteggiate – adeguate - integre.
- Area esterna esclusiva:* circa mq. 78, in minima parte con giardino inerbito e scarsamente tenuto, la restante parte pavimentata con piastrelle tipo klinker per esterni di colore grigio. L'intera area è cintata: nel lato Nord da muratura di altri corpi di fabbrica e da muro di cinta in blocchetti cementizi alto circa 1,60 mt; nel lato Ovest e Sud, da un muretto in c.a. con soprastanti specchi di cancellata in ferro a disegno semplice.
- Area esterna comune:* Nella recinzione perimetrale si inseriscono: nel lato Nord un cancelletto ad un'anta in ferro automatizzato con muratura in blocchetti cementizi ai lati e citofono funzionante, con soprastante tettoia in latero cemento a copertura piana; il cortile comune di accesso pedonale alle unità immobiliari è in parte inghiaiaata con i marciapiedi di camminamento perimetrali in

pianelle rettangolari di cemento per esterni – adeguata - corretta.

➤ **Componenti Edilizie alloggio**

- Ingresso:* Portoncino di accesso tipo blindato con laminato in legno tinta noce con serratura di chiusura – adeguato.
- Infissi esterni:* serramenti in legno tinta noce con vetri doppi, protetti da persiane ad ante tinta noce con zanzariere – Portoncino di accesso tipo blindato con laminato in legno tinta noce – adeguati – stato di conservazione mediocre – zanzariere da sostituire – vetro rotto nella porta finestra lato Ovest da sostituire.
- Soglie e davanzali:* in pietra di serizzo – adeguati.
- Porte interne:* a battente in legno tamburato tinta noce, complete di maniglia e ferramenta in ottone nei vani – adeguate.
- Pavimenti interni:* in mattonelle quadrate di ceramica in tutti i vani al piano terra con posa in diagonale dim. circa cm 40x40; nel bagno in mattonelle rettangolari di ceramica con posa in diagonale dim. circa cm 20x40dim.– adeguati.
- Rivestimenti interni:* nel *bagno* in piastrelle di ceramica cm. (20x 20) h. cm. 200; *cucina lato elettrodomestici* in piastrelle di ceramica cm. (20x 20) con decori h. cm. 200 – adeguati, discreti.
- Plafoni:* intonacati e tinteggiati in tutti i vani, con segni di alcune muffe ed efflorescenze – da ritinteggiare.
- Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – adeguate – parzialmente da ritinteggiare.

➤ **Caratteristiche Impianti**

- Elettrico:* prese e punti luce inadeguati totalmente da adeguare - *tensione di rete:* 220 V – prese e punti luce a soffitto e parete. Impianto

- interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative –
antenna TV - citofono all'ingresso funzionante- sufficiente
- Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico;
apparecchi alimentati: presa lavello in cucina; bagno al P.T.,
tutti, con sanitari in ceramica di livello medio, completi di w.c. e
bidet, lavello, attacco lavatrice, con box doccia da circa cm.
90x90, rubinetteria in acciaio. - adeguato - impianto funzionante -
da verificare secondo le vigenti normative.
- Telefonico:* predisposto.
- Termico:* autonomo – con riscaldamento con radiatori in ghisa a parete
negli ambienti – sufficiente - da verificare secondo le vigenti
normative - *alimentazione:* gas metano - presente - *acqua calda:*
dalla caldaia, che visivamente appare a camera stagna di tipo C,
presente nel locale adibito a soggiorno/cucina/camera da letto - da
verificare secondo le vigenti normative. A tal proposito si
evidenzia che: la circolare 8 della Regione Lombardia (BURL 17-
3-1995 - 3° suppl. straord. al N°11), vietava l'installazione di
apparecchi a gas di tipo C nei bagni e nelle camere da letto; la
Norma UNI 7129 del 2001 vieta l'installazione delle caldaie di
tipo B nei bagni e nelle camere da letto, ma esclude le caldaie di
tipo C - posizionamento da verificare secondo le vigenti
normative.
- Condizionamento:* presente pompa di calore posizionata a parete nel lato Ovest
dell'edificio con split interno al piano terra - funzionamento da
verificare.
- Rete fognaria:* collegata alla fognatura comunale.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata. Il metodo comparativo, comunque prudentiale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2025, un valore di riferimento, per immobili simili in normale stato d'uso e manutenzione, pari da € 950/mq. per l'abitazione e € 110/mq. per il posto auto scoperto, che, considerando l'attuale momento congiunturale non particolarmente favorevole, lo stato di conservazione e manutenzione, l'epoca di edificazione, viene opportunamente adeguato. Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Vigevano. Ufficio Tecnico di Garlasco

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Abitazione P.T. (fg. 5 Particella 538 sub. 5) con cortile di pertinenza e aree comuni	mq. 68,50	a corpo	compresi	€ 54.800,00	EURO 61.400,00
Posto auto scoperto P.T. (fg. 5 Particella 538 sub. 11)	mq. 60,00	a corpo		€ 6.600,00	

Valore complessivo del lotto: € 61.400,00

(Euro sessantunomilaquattrocento/00)

Valore quota di 1/1: € 61.400,00

(Euro sessantunomilaquattrocento/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 9.210,00

Spese relative a lavori di manutenzione,

€ 2.600,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (già incluso nella decurtazione 15%)

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ 200,00

Totale adeguamenti e correzioni della stima

€ 12.010,00

Pertanto al netto di adeguamenti e correzioni della stima avremo:

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

9.5.1 Valore dell'intero immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si

trova: (€. 61.400,00 - €. 12.100,00) = €. 49.390,00

€. 49.390,00 (Euro quarantanovemilatrecentonovanta/00)

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Torrazza Coste, 29/10/2025

il C.T.U.

geom. Gabriele Cucchi

ALLEGATI:

- All.1 Copia perizia Privacy.
- All.2 Visure Conservatoria RR.II.
- All.3 Copia Atto di Provenienza
- All.4 Estratto di Mappa
- All.5 Visure catastali
- All.6 Schede Catastali con elaborato planimetrico
- All.7 Stralcio di P.G.T.
- All.8 Documentazione Fotografica
- All.9 Agenzia Entrate - Banca dati quotazioni OMI - Agenzia del Territorio
- All.10 Copia Autorizzazioni comunali riscontrate

