

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 215/2025 R.G.E.

FED S.P.A. – FINANCIAL EVALUATION DEVELOPMENT

- creditrice procedente –

CONTRO

- debitore –

- esecutati –

LOTTO 2

Immobile sito in VAL DI NIZZA (PV) – FRAZ. MONTACUTO SNC

Giudice dell'esecuzione: dott. Erminio Rizzi

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



Arch. Federico Davide
Corso Genova, 28
27029 Vigevano - PV
Tel/fax. +39 0381 325785
Mobile: +39 393 8336285
Pec: federico.ifestudio@pec.it



Sommario

PREMESSA.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	4
3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:.....	5
4. STATO DI POSSESSO	6
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	9
7. PRECEDENTI PROPRIETARI	9
8. PRATICHE EDILIZIE	12
9. DESCRIZIONE DEL BENE.....	12
10. SPECIFICHE PROPRIETÀ:	14
11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
13. PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2	17
Allegati.....	18
RILIEVO FOTOGRAFICO.....	19
VALORI OMI	21
ESTRATTO PGT E NTA.....	22
VISURA IPOTECARIA.....	24
ATTO DI PROVENIENZA.....	31
VISURE CATASTALI.....	35
PLANIMETRIE CATASTALI.....	41
ESTRATTO DI MAPPA	43

PREMESSA

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto arch. Federico Davide veniva nominato dal giudice dott. Erminio Rizzi per la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, cui faceva seguito il Verbale di Giuramento trasmesso in via telematica in data 12/05/2025.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il custode giudiziario nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, ha effettuato l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima in data 20/10/2025.

Dopo aver effettuato le misurazioni necessarie, verificato lo stato di usura e consistenza dei beni, completate le opportune verifiche presso l'Ufficio delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Voghera, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Val di Nizza (PV) e dopo aver esaminato il fascicolo e gli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:

BENE SITO NEL COMUNE DI VAL di NIZZA (PV)
Località Montacuto
Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 QUOTA PARI A 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE
(Quota di 1/2 del diritto di proprietà in capo ad _____ e quota di 1/2 del diritto di proprietà in capo a _____ sita nel Comune di VAL DI NIZZA (PV), in Località Montacuto s.n.c..

La proprietà è costituita da

- Fabbricato residenziale indipendente sviluppato su due livelli oltre al piano interrato, composta da tre locali cantina ed un locale ripostiglio al piano interrato, da soggiorno, cucina, camera da letto, servizio igienico e portico esterno al piano terra e da due camere da letto e balcone al piano primo. I piani terra e primo sono collegati da scala interna.
- Fabbricato accessorio indipendente sviluppato su due livelli collegati da scala esterna, composto da locale di sgombero e due porticati al piano terra e da cantina al piano interrato
- Fabbricato indipendente su un unico livello adibito a legnaia con adiacente ripostiglio al piano terra

La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a:	mq	107,30
La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a:	mq	68,65
La superficie lorda degli accessori al piano terra è pari a:	mq	89,20
La superficie calpestabile degli accessori al piano terra è pari a:	mq	78,40
La superficie lorda degli accessori al piano interrato è pari a:	mq	94,95
La superficie calpestabile degli accessori al piano interrato è pari a:	mq	63,95

Il tutto riportato in Catasto del comune di VAL DI NIZZA (MI) come segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
B	2	403	-	S1-T-1	A/04	1	8	158	210,71	Località Montacuto s.n.c.

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2011 Pratica n. PV0014435 in atti dal 20/01/2011.

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: Affaccio su Corte esclusiva.
- ad est: Affaccio su Corte esclusiva.
- a sud: Affaccio su Strada comune.
- ad ovest: Affaccio su Corte esclusiva.

1.2 QUOTA PARI A 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO DEPOSITO

(Quota di 1/2 del diritto di proprietà in capo ad _____ e quota di 1/2 del diritto di proprietà in capo a _____ sita nel Comune di VAL DI NIZZA (PV), in Località Montacuto s.n.c..

La proprietà è costituita da

- fabbricato indipendente con annessa area di sedime ad uso esclusivo ubicata in prossimità del fabbricato residenziale, sviluppato su due livelli e composto da due ampi locali uso legnaia al piano terra e da locale magazzino e ricovero attrezzi al piano interrato. I due livelli non sono collegati da scala interna.

La superficie lorda complessiva del fienile è pari a: mq 139,55

La superficie calpestabile del fienile è pari a: mq 138,85

La superficie lorda complessiva del magazzino/ricovero è pari a: mq 79,65

La superficie calpestabile del magazzino/ricovero è pari a: mq 59,80

Il tutto riportato in Catasto del comune di VAL DI NIZZA (MI) come segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
B	2	404	-	T-S1	C/2	1	-	68	87,80	Località Montacuto s.n.c.

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2011 Pratica n. PV0014435 in atti dal 20/01/2011.

Coerenze in contorno al fabbricato, partendo da Nord ed in senso orario:

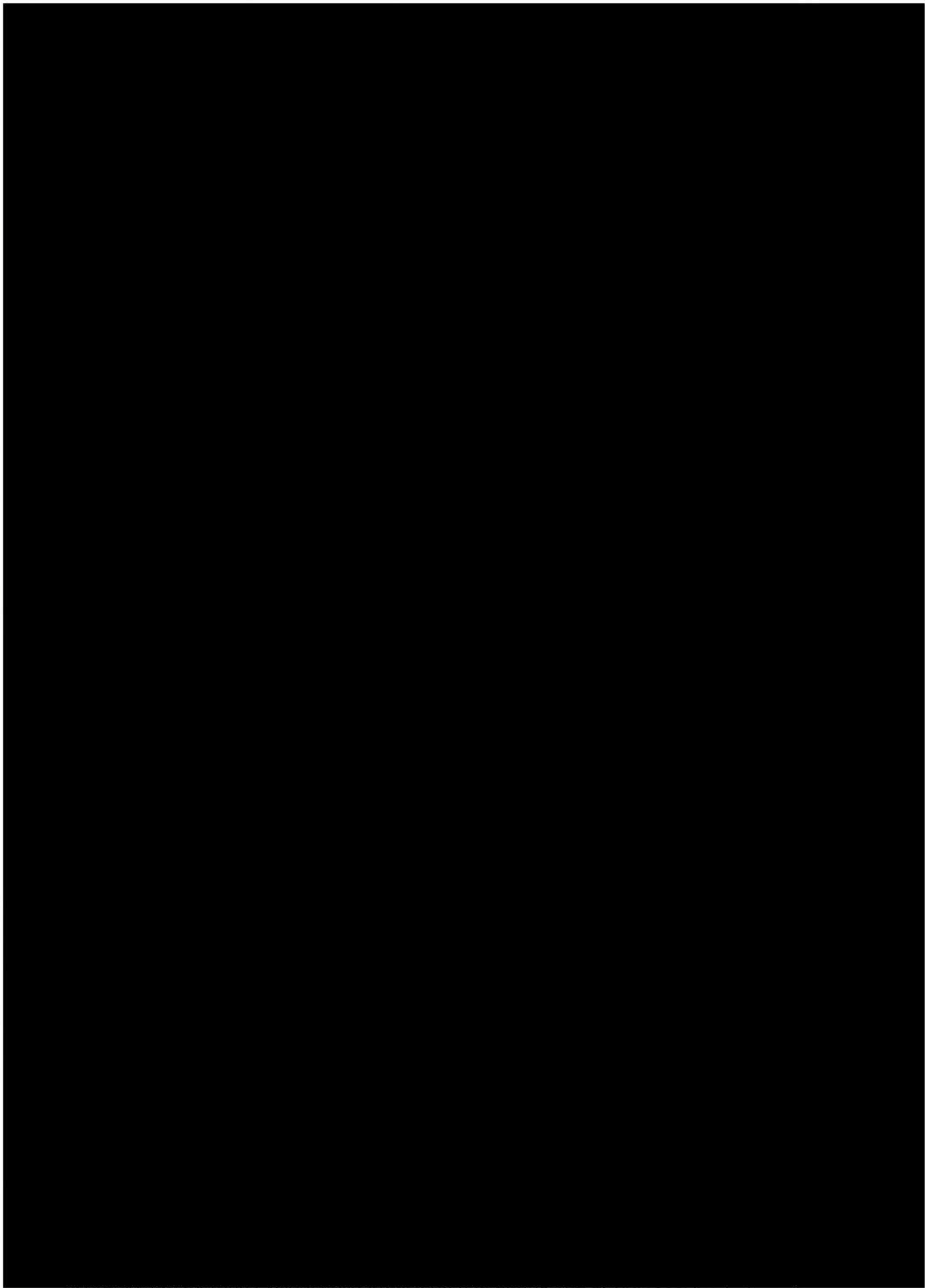
- a nord: corte esclusiva
- ad est: corte esclusiva
- a sud: corte esclusiva
- ad ovest: corte esclusiva

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita, nello specifico, da una abitazione indipendente con annessa area esclusiva e fabbricati accessori così costituita:

- **Fig. 2 part. 403 cat. A04:**
 - o fabbricato residenziale indipendente sviluppato su due livelli oltre al piano interrato, composta da tre locali cantina ed un locale ripostiglio al piano interrato, da soggiorno, cucina, camera da letto, servizio igienico e portico esterno al piano terra e da due camere da letto e balcone al piano primo. I piani terra e primo sono collegati da scala interna.
 - o Fabbricato accessorio indipendente sviluppato su due livelli collegati da scala esterna, composto da locale di sgombero e due porticati al piano terra e da cantina al piano interrato
 - o Fabbricato indipendente su un unico livello adibito a legnaia con adiacente ripostiglio al piano terra
- **Fig. 2 part. 404 cat. C02:**
 - o Fabbricato indipendente su due livelli collegati da scala esterna con annessa area di sedime, composto da ampio locale ad uso fienile al piano terra e da due locali ad uso magazzino e ricovero attrezzi al piano interrato.

All'atto del sopralluogo l'intera proprietà oggetto di stima si presentava complessivamente in pessime condizioni di manutenzione generale, in avanzato stato di abbandono e con porzioni di fabbricato parzialmente crollate o con gravi dissesti strutturali. Tutta l'area è inoltre ricoperta da fitta vegetazione e da rovi, rendendo impossibile l'accesso all'unità residenziale. Per tali motivazioni le condizioni di manutenzione considerate ai fini della determinazione della presente relazione di stima sono state ipotizzate pessime.



di pregio, prosperano i vigni dove tradizione e natura sono al centro.

Croatina (da cui si ottiene la Bonarda dell'Oltrepò Pavese DOC, spesso vivace), la Barbera e l'Uva Rara. L'area è nota anche per la produzione di vini robusti come il Buttafuoco e bianchi aromatici come il Riesling e il Moscato.

Da un punto di vista statistico, il Comune di VAL DI NIZZA conta circa 620 abitanti su una superficie territoriale di circa 29,6 km², caratterizzata da un ambiente collinare e montano (altitudine media 412 m). Il centro urbano di riferimento è Voghera (distante circa 20 km), mentre le principali vie di comunicazione autostradali sono l'A7 Milano-Genova (casello Casei Gerola o Tortona) e l'A21 Torino-Piacenza (casello Voghera), che la collegano a Pavia (circa 50 km) e Milano (circa 85 km).

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20 Ottobre 2025, l'immobile oggetto di pignoramento risultava in avanzato stato di abbandono, circondato da una fitta vegetazione e rovi e con porzioni parzialmente crollate o con gravi dissesti statici e strutturali.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **nessuna**

5.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuna.**

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

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

5.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 04 dicembre 2014 ai n.ri 734/6593, per la complessiva somma di euro 255.675,28 eseguita:

- a favore di:

_____ con sede in Binasco e codice fiscale _____

- e contro:

_____ a garanzia di debito capitale di euro 209.678,72.

Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 19 maggio 2015 ai n.ri 291/2664, per la complessiva somma di euro 87.073,63 eseguita a favore di:

• _____ con sede in _____ e codice fiscale _____

e contro:

• _____, nato il _____

_____ a garanzia di debito capitale di euro 87.073,63

5.2.2 Trascrizioni:

Domanda giudiziale di revoca ai sensi dell'art.2901 CC trascritta a Voghera in data 14 gennaio 2020 ai n.ri 57/79 eseguita a favore di:

• _____ con sede in _____ e codice fiscale _____
e contro:

• _____
• _____
• _____

a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 18 novembre 2019, repertorio n. 22731. Si riporta un estratto di questo atto: "- CONCLUSIONI VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, RESPINTA OGNI ECCEZIONE E DEDUZIONE AVVERSARIA COSI, GIUDICARE NEL MERITO IN VIA PRINCIPALE, DICHIARARE INEFFICACI NEI CONFRONTI DEL ' _____ E, PER L'EFFETTO, REVOCARE AI SENSI DELL' ART. 2901 C.C., I SEGUENTI ATTI DI DONAZIONE: -ATTO PUBBLICO DEL 26 GIUGNO 2015 A ROGITO DEL NOTAIO NICOLA GHIRARDINI DI MODENA (REP. N. 3318 RAC. 2455), CON IL QUAL IL _____ HA DONATO AI FIGLI _____ PER LA QUOTA DI 1/2 (UN MEZZO) CIASCUNO, LA PIENA PROPRIETA', PER LA QUOTA DI \$1/2\$ (UN MEZZO) DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO DI 8,5 VANI CATASTALI, CON CIRCOSTANTE AREA CORTILIVA DI PERTINENZA ESCLUSIVA, SITO IN VAL DI NIZZA (MI), VIA TOBAGI. 30, DISPOSTO SU TRE LIVELLI TRA LORO COLLEGATI CON SCALA INTERNA, CON ANNESSA AUTORIMESSA DI PERTINENZA AL PIANO SEMINTERRATO DI 28 METRI QUADRATI CATASTALI, DESCRITTO AL CASTATO FABBRICATI DEL COMUNE DI VAL DI NIZZA AL FOGLIO 15 CON I MAPPALI: 306 SUB. 1, VIA TOBAGI 30 CAT. A/7, CL. 4. VANI 8,5, RC EURO 965,77; 306 SUB. 2, VIA TOBAGI 30, P.T., . MO 28, RC EURO 72.30. ORDINARE AL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI COMPETENTE DI TRASCRIVERE L'EMANANDA SENTENZA CON ESONERO DI OGNI SUA RESPONSABILITA' AL RIGUARDO."

Pignoramento immobiliare trascritto a Voghera in data 29 marzo 2017 ai n.ri 1492/2129, a favore di:

• _____

e contro:

- [signature]
- [signature]
- [signature]

per altre unità non oggetto di donazione ai figli, di cui al foglio 2 mappale 204.

Pignoramento immobiliare trascritto a Voghera in data 16 giugno 2025 ai n.ri 3616/4738, a favore di:

- [signature]
codice fiscale

e contro:

- [signature] codice fiscale
- [signature]

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

5.3.1 Con riferimento al PGT del Comune di VAL DI NIZZA, nella frazione di Montacuto, ed in particolare dall'analisi del Piano delle Regole, l'immobile risulta inserito all'interno del Sistema Insediativo, e più precisamente all'interno dell'Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia TR3, il tutto regolamentato dall'art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato).

5.3.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di VAL DI NIZZA non è stato possibile ricavare titoli edilizi riferibili alle unità immobiliari oggetto di stima.

5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Non è possibile esprimersi sulla conformità catastale dal momento che non è stato possibile accedere all'unità immobiliare oggetto di valutazione, a causa delle precarie condizioni statiche del fabbricato nonché della vegetazione fitta e dei rovi che ne impedivano l'accesso. Quanto visionato, tuttavia, in riferimento alla morfologia, alla sagoma ed ai livelli in cui sono articolati i fabbricati, risulta conforme alle planimetrie catastali.

5.3.3 *Intestazione*: l'intestazione presso l'U.T.E. di **VAL DI NIZZA** IDENTIFICA l'attuale proprietà:

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si elencano a seguito le spese di gestione relative all'immobile in oggetto, così suddivise:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: € 0,00

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

Spese condominiali da deliberare:..... € 0,00

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

Spese preventivate per la gestione 2025:..... € 0,00

Altre spese: nessuna

Cause in corso: nessuna nota

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

ATTUALE PROPRIETÀ:

Gli immobili oggetto di stima risultano intestati ai sigg.ri

_____, nato a _____, codice fiscale _____

...er la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà

- nato a _____ codice fiscale _____

- , per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà

All'inizio del ventennio i beni oggetto di pignoramento erano di proprietà come meglio a seguito specificato:

- i beni di cui al **foglio 2 mappale 403 e 404** del Catasto Fabbricati e **mappali 377, 387, 391, 393** del Catasto Terreni, erano di proprietà in capo a

_____ nato a _____, codice fiscale _____

- per la quota di 12/60 in forza di Decreto di riconoscimento emesso dal Pretore di Voghera in data 1° luglio 1971, registrato a Voghera il 5 luglio 1971 al n.408 Vol. 77, trascritto a Bobbio il 2 agosto 1971 ai numeri 29/943/453/855, nonchè per atto a rogito Notaio De Blasi in data 21 febbraio 2008 N. 58459/21094 di Rep., registrato a Voghera il 27 febbraio

2008 al n. 954 serie 1T, trascritto a Voghera in data 28 febbraio 2008 ai numeri 1318/1823;

o

fi

- per la quota di 12/60 in forza del sopra citato Decreto di riconoscimento emesso dal Pretore di Voghera in data 1° luglio 1971, registrato a Voghera il 5 luglio 1971 al n.408 Vol. 77, trascritto a Bobbio il 2 agosto 1971 ai numeri 29/943/453/855, 64

- per quota di 3/60 per successione a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] deceduto il [redacted] devolutasi in forza di testamento pubblicato con verbale a rogito Notaio Paolo Caridi in data 18 ottobre 2000 N. 130836 di Rep. registrato a Voghera 26 ottobre 2000 al n. 1913 serie 1, (denuncia di successione N. 44 Vol. 62 presentata a Voghera il 19 gennaio 2001),

- per la quota di 5/60 per successione a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] deceduto l'8 maggio 2001, devolutasi in forza di testamento pubblicato con verbale a rogito Notaio Paolo Caridi in data 26 giugno 2001 N. 133868/11965 di Rep., registrato a Voghera il 2 luglio 2001 al n. 233 serie 1 (denuncia di successione N. 36 Vol. 631 presentata a Voghera il 10 ottobre 2001), 67

- per quota di 10/60 per successione a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] deceduto il 5 dicembre 2001, devolutasi in forza di testamento pubblicato con verbale a rogito Notaio Accolla reg. Voghera il 30 maggio 2002 (denuncia di successione 97 Vol. 637 presentata a Voghera il 4 giugno 2002), nonchè per atto a rogito Notaio De Blasi in data 21 febbraio 2008 N. 58459/21094 di Rep., sopra citato,

o

- per la quota di 3/60, per successione di [redacted] e, sopra citata
- per quota di 5/60, per successione di [redacted] sopra citata,
- per quota di 10/60, per successione di [redacted] sopra citata nonchè per atto a rogito Notaio De Blasi in data 21 febbraio 2008 N. 58459/21094 di Rep., sopra citato,

- i beni di cui al **foglio 2 mappale 399 e 400** del Catasto Terreni, erano di

o

18

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Pratiche edilizie e amministrative:

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di VAL DI NIZZA non è stato possibile ricavare titoli edilizi riferibili alle unità immobiliari oggetto di stima.

9. DESCRIZIONE DEL BENE

9.1 QUOTA PARI A 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

(Quota di 1/2 del diritto di proprietà in capo ad quota di 1/2 del diritto di proprietà in capo a) sita nel Comune di VAL DI NIZZA (PV), in Località Montacuto s.n.c..

La proprietà è costituita da

- Fabbricato residenziale indipendente sviluppato su due livelli oltre al piano interrato, composta da tre locali cantina ed un locale ripostiglio al piano interrato, da soggiorno, cucina, camera da letto, servizio igienico e portico esterno al piano terra e da due camere da letto e balcone al piano primo. I piani terra e primo sono collegati da scala interna.
- Fabbricato accessorio indipendente sviluppato su due livelli collegati da scala esterna, composto da locale di sgombero e due porticati al piano terra e da cantina al piano interrato
- Fabbricato indipendente su un unico livello adibito a legnaia con adiacente ripostiglio al piano terra

La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a:	mq	107,30
La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a:	mq	68,65
La superficie lorda degli accessori al piano terra è pari a:	mq	89,20
La superficie calpestabile degli accessori al piano terra è pari a:	mq	78,40
La superficie lorda degli accessori al piano interrato è pari a:	mq	94,95
La superficie calpestabile degli accessori al piano interrato è pari a:	mq	63,95

Il tutto riportato in Catasto del comune di VAL DI NIZZA (MI) come segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
B	2	403	-	S1-T-1	A/04	1	8	158	210,71	Località Montacuto s.n.c.

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2011 Pratica n. PV0014435 in atti dal 20/01/2011.

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: Affaccio su Corte esclusiva.
- ad est: Affaccio su Corte esclusiva.
- a sud: Affaccio su Strada comune.
- ad ovest: Affaccio su Corte esclusiva.

9.2 QUOTA PARI A 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO DEPOSITO

(Quota di 1/2 del diritto di proprietà in capo ad _____ e quota di 1/2 del diritto di proprietà in capo a _____ sita nel Comune di VAL DI NIZZA (PV), in Località Montacuto s.n.c..

La proprietà è costituita da:

- fabbricato indipendente con annessa area di sedime ad uso esclusivo ubicata in prossimità del fabbricato residenziale, sviluppato su due livelli e composto da due ampi locali uso legnaia al piano terra e da locale magazzino e ricovero attrezzi al piano interrato. I due livelli non sono collegati da scala interna.

La superficie lorda complessiva del fienile è pari a: mq **139,55**

La superficie calpestabile del fienile è pari a: mq **138,85**

La superficie lorda complessiva del magazzino/ricovero è pari a: mq **79,65**

La superficie calpestabile del magazzino/ricovero è pari a: mq **59,80**

Il tutto riportato in Catasto del comune di VAL DI NIZZA (MI) come segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
B	2	404	-	T-S1	C/2	1	-	68	87,80	Località Montacuto s.n.c.

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2011 Pratica n. PV0014435 in atti dal 20/01/2011.

Coerenze in contorno al fabbricato, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: corte esclusiva
- ad est: corte esclusiva
- a sud: corte esclusiva
- ad ovest: corte esclusiva

10. SPECIFICHE PROPRIETÀ:

Si procede al calcolo delle superfici nette di ogni subalterno in considerazione dell'esposizione dei locali ed in relazione dello stato di conservazione interno rilevato in sede di sopralluogo:

10.1 Abitazione e accessori (part.403)

Destinazione	Sup. Pavimento mq	Esposizione	Condizione
Piano Terra			
Soggiorno	9,80	Sud-est/Sud-ovest	non rilevabili
Cucina	8,15	Nord-ovest/sud-est	non rilevabili
Camera	12,85	Sud-est	non rilevabili
Bagno	4,00	Nord-ovest	non rilevabili
Disimpegno	0,70	-	non rilevabili
Locale di sgombero	16,60	Ovest	Pessime
Legnaia	61,80	-	Pessime
Piano Primo			
Camera 1	19,90	Sud-Est	non rilevabili
Camera 2	13,25	Sud-est/Nord-ovest	non rilevabili
Piano Seminterrato			
Cantina 1	21,65	Ovest/Est	Pessime
Cantina 2	12,85	Ovest/Est	Pessime
Cantina 3	17,30	Est	Pessime
Ripostiglio 1	11,30	Ovest/Nord	Pessime
Ripostiglio 2	0,85	Ovest	Pessime

Altezza interna dei locali residenziali: cm 263.

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguaglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/98.

Abitazione e accessori part.403					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguaglio %	Superficie Commerciale mq
Abitazione T/1	1	T-1	107,30	100	107,30
Balconi	1	1	4,00	30	1,20
Porticati	3	T	51,25	10	5,13
Cantina/Ripostigli	3	S1	121,3	25	30,33
Legnaia/ripostiglio	1	S1	62,85	15	9,43
Corte esclusiva	1	T	729,6	3	21,89
Totale mq					143,95

10.2 Deposito (part.404)

Destinazione	Sup. Pavimento mq	Esposizione	Condizione
Piano terra			
Fienile	138,85	Sud-Est	Pessime
Piano seminterrato			
Magazzino	31,10	Nord-Est	Pessime
Ricovero attrezzi	28,70	Nord-Est	Pessime

- Altezza interna dei locali: cm 248.

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguaglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/98.

Deposito part. 404					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguaglio %	Superficie Commerciale mq
Fienile	1	T	139,55	15	20,93
Magazzino/ricovero attrezzi	1	S1	79,65	25	19,91
Area di sedime ad uso esclusivo	1	T	574,80	2	11,50
Totale mq					52,34

11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura:	A falde in legno – pessime condizioni.
Fondazioni:	non rilevabili.
Scala:	non rilevabile
Ascensore:	Non presente
Solai:	solai in legno – pessime condizioni.
Strutture verticali:	Muratura in pietrame intonacato – mediocri condizioni.
Pareti esterne:	Muratura in pietrame intonacato - mediocri condizioni.
Manto di copertura:	tegole in cotto.

Componenti Edilizie

Accessi:	Accesso pedonale dalla pubblica via
Infissi esterni:	in legno con vetri singoli. Porta d'ingresso in legno – pessime condizioni.
Soglie e davanzali:	in pietra bocciardata – sufficienti condizioni.
Porte interne:	non rilevabili
Pavimenti interni:	non rilevabili.
Rivestimenti interni:	non rilevabili.
Balconi:	non rilevabili.
Plafoni:	non rilevabili.
Tramezzature interne:	non rilevabili.
Box:	non presente.

Caratteristiche Impianti

Campanello:	non presente.
Elettrico:	non rilevabile
Idrico:	non rilevabile

<i>Telefonico:</i>	non rilevabile
<i>Termico:</i>	non rilevabile.
<i>Climatizzazione:</i>	non rilevabile.
<i>Rete fognaria:</i>	non rilevabile.
<i>Impianto di allarme</i>	non presente

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale calcolata.

12.2 Fonti di informazione

Ufficio tecnico erariale di: Milano.

Conservatoria dei RR.II di: Pavia.

Ufficio tecnico del Comune di VAL DI NIZZA.

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

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

12.3 Valutazione delle superfici

Abitazione e accessori part.403			
Immobile	Sup. comm.	Valore sup./mq	Valore Totale
Abitazione T/1	107,30	250,00 €	26.825,00 €
Balconi	1,20	250,00 €	300,00 €
Porticati	5,13	250,00 €	1.281,25 €
Cantina/Ripostigli	30,33	250,00 €	7.581,25 €
Legnaia/ripostiglio	9,43	250,00 €	2.356,88 €
Corte esclusiva	21,89	250,00 €	5.472,00 €
Totale valore commerciale			€ 43.816,38

Deposito part. 404			
Immobile	Sup. comm.	Valore sup./mq	Valore Totale
Fienile	20,93	250,00 €	5.233,13 €
Magazzino/ricovero attrezzi	19,91	250,00 €	4.978,13 €
Area di sedime ad uso esclusivo	11,50	250,00 €	2.874,00 €
Totale valore commerciale			€ 13.085,25

Totale valore commerciale della quota di 100/100	€ 56.901,63
Totale valore commerciale della quota di 100/100 arrotondato	€ 56.900,00

12.4 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 e per rimborso forfettario di eventuali spese:	€ 8.535,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	€ 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0,00
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:	€ 0,00

13. PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato del lotto:	€ 56.900,00
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima:	- € 8.535,00
Totale:	€ 48.365,00

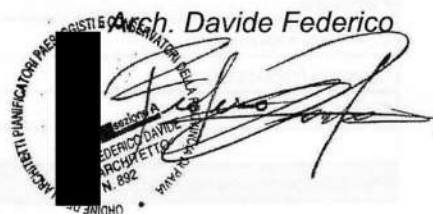
TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO:.....	€ 48.400,00
--	--------------------

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

Vigevano, lì 27/10/2025

il C.T.U.

Arch. Davide Federico



The stamp is circular and contains the following text: "ARCHITETTO PIANIFICATORE PAESAGGISTA", "FEDERICO DAVIDE", "ARCHITETTO", "N. 892", and "ORDINE DI VARESE".

Allegati

- Documentazione fotografica
- Stralcio valori OMI
- Stralcio P.G.T. e N.T.A.
- Visura ipotecaria
- Atto di provenienza
- Visura N.C.E.U.
- Copia schede catastali
- Copia EDM

Vigevano, lì 27/10/2025

il C.T.U.

Arch. Davide Federico

