
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 115/2025 R.G.E.

TICINO SPV S.R.L.

(Avv. Benedetto Gargani)

CONTRO

..... e
.....

Giudice dell'Esecuzione ***Dott. Alessandro Maiola***

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

Beni in
VOGHERA(PV)

**Fabbricato residenziale in linea su due livelli oltre porzione di interrato con, in
corpo staccato, box con soprastante cassero**

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto: coniugi in regime di comunione legale dei beni.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 01/08/2005 ai n.ri 7227/1619.
 - Trascrizione (pignoramento) del 25/03/2025 ai n.ri 2196/1665.
- Stato di possesso del bene: occupato dal debitore esecutato.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 76.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 11.400,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/catastale:	€ 5.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 59.600,00
- Criticità varie:
 - adeguamento urbanistico-catastale.

Beni in VOGHERA(PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**FABBRICATO RESIDENZIALE IN LINEA SU DUE LIVELLI OLTRE
PORZIONE DI INTERRATO, CON, IN CORPO STACCATO, RUSTICO
DESTINATO A BOX CON SOPRASTANTE CASSERO (QUOTA DI 1/1 prop.
..... e).**

Beni immobili siti nel Comune di Voghera (PV), frazione Oriolo, via Francesco Giudice n. 5 (catastale via Francesco Giudice n. 4), per il fabbricato residenziale; via Lombardia n. 3, per l'accesso al cortile comune su cui prospetta il rustico destinato ad autorimessa con cassero soprastante.

La superficie lorda dell'appartamento P.T./1, accessori esclusi (cantina al P.S1 e balconi al P.1), è di circa mq. 154.

La proprietà è costituita da un fabbricato in linea di due piani fuori terra (P.T.-1), oltre a porzione di cantina al piano interrato, in fregio alla pubblica via, distribuito con ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, scala interna di collegamento con il piano primo, costituito da disimpegno con balcone sul fronte strada, due vani, bagno, camera matrimoniale e balcone con ripostiglio verso il cortile interno. La cantina è direttamente collegata con il P.T. tramite il vano scala interno. Nel cortile comune, con sbocco su via Lombardia, è ubicato il rustico di proprietà esclusiva, destinato a box con soprastante cassero.

Competono alle unità immobiliari in oggetto corrispondenti proporzionali quote di comproprietà sul cortile comune identificato al mapp. 353.

Il tutto riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Voghera** come segue:

- **Foglio 15 mapp. 1234 sub. 2**, P.S1-T.-1, Via Francesco Giudice n. 4, cat. A/3 cl. 2, vani 8, sup. catastale totale mq. 176, RC€ 413,17

- **Foglio 15 mapp. 1029**, P.T.-1, Via Lombardia n. 3, cat. C/6 cl. 1, consistenza mq. 30, sup. catastale totale mq. 27, RC€ 68,17

Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- nata in il,
C.F. - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
.....
- nato in il, C.F.
..... - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
.....

Coerenze in corpo (rif. titolo di provenienza):

- Fabbricato residenziale: nord, via Giudice; ad est, mappale 356; a sud, cortile comune al mappale 353; a ovest, mappale 357.
- Box con cassero soprastante: nord ed est, mappale 709; a sud, mappale 611; a ovest, mappale 364.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Storia catastale:

- **Foglio 15 mapp. 1234 sub. 2**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: Variazione del 06/03/2015 Pratica n. PV0042346 in atti dal 06/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 28454.1/2015), con cui è stata soppressa la particella al **fg. 15 mapp. 357 sub. 2** e costituita l'attuale particella al **fg. 15 mapp. 1234 sub. 2**.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 23/08/2012 Pratica n. PV0166998 in atti dal 23/08/2012 CODIFICA PIANO (n. 21304.1/2012).

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2006 Pratica n. PV0095806 in atti dal 03/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28672.1/2006).

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/06/2005 Pratica n. PV0087291 in atti dal 03/06/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17058.1/2005).

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

➤ **Foglio 15 mapp. 1029**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/06/2006 Pratica n. PV0115404 in atti dal 29/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35756.1/2006).

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 29/06/2005 Pratica n. PV0103527 in atti dal 29/06/2005 COSTITUZIONE (n. 5593.1/2005).

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data **29/05/2025** gli immobili in oggetto, arredati e funzionali, risultano occupati dal comproprietario esecutato.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data **30 aprile 2025** con i Repertori aggiornati al **30/04/2025**.

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: nessuna

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera il 01/08/2005 ai n.ri 7227/1619, per complessivi Euro 210.000,00 (capitale Euro 105.000,00 – durata anni 30), a favore di **BANCA DI ROMA S.P.A.** con sede in Roma, C.F. 06978161005, in forza di **atto di mutuo** del 26/07/2005 n. 154345/14445 di rep. Notaio Paolo Caridi di Voghera, a carico di:

- nato in il, C.F.
..... – per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- nata in il, C.F.
..... – per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

L'ipoteca grava sulle unità immobiliari identificate al Catasto fabbricati del Comune di Voghera come segue:

- **Foglio 15 mapp. 357 sub. 2 (fabbricato residenziale ora fg. 15 mapp. 1234 sub. 2);**
- **Foglio 15 mapp. 1029 (box con soprastante cassero).**

3.2.2 Trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera il 25/03/2025 ai n.ri 2196/1665 a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 07/03/2025 n. 2059 di rep. Tribunale di Pavia, a favore di **TICINO SPV SRL** con sede a ROMA, C.F. 16030641001, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Benedetto Gargani e Guido Gargani di Roma, contro

- nato in il, C.F.
..... – per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- nata in il, C.F.
..... – per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Il pignoramento grava sulla piena proprietà dei beni in oggetto identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Voghera al **Foglio 15 mapp. 1234 sub. 2 (fabbricato residenziale)** e **Foglio 15 mapp. 1029 (box con cassero soprastante)**.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. *Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* normali spese di gestione e/o manutenzione per questa tipologia di immobile.

4.2. *Altre spese:* occorrerà programmare prossimi interventi di manutenzione straordinaria sulla copertura.

4.3. *Cause in corso:* nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

4.4. *Servitù:* nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) 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.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei RR.II. dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE:

a tutto il **30 aprile 2025**, le unità immobiliari sono di **piena proprietà** di:

- nato a il,
C.F. – per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- nata a il,
C.F. – per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

in forza di **atto di compravendita** del 26 luglio 2005 n. 154344/14444 di rep. notaio Paolo Caridi di Voghera, trascritto a Voghera il 01/08/2005 ai n.ri 7226/4654, contro la sig.ra nata a, C.F.

Valore dichiarato per le porzioni immobiliari costituenti i beni oggetto di E.I., all'epoca identificate ai mappali 357 sub. 2 e 1029 di N.C.E.U., Euro 60.000,00.

NOTE:

- i sig.ri e
dichiarano di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Si segnala che, con il titolo sopra citato, gli esecutati hanno altresì acquistato, nello stesso compendio immobiliare, i seguenti immobili che **non sono stati oggetto di pignoramento:**

“c) fabbricato posto in via Giudice n. 4, disposto su due piani fuori terra, in cattivo stato di conservazione e manutenzione, adibito a servizio del fabbricato principale essendo dello stesso accessorio, in N.C.E.U. così individuato:

Foglio 15 mappale 357 sub. 1, strada Fornasone n. 4, PT-P1, cat. A/6 cl. 2, vani 3,5, RC 77,73.

Confini: a nord, via Giudice; ad est, mappale 610 e cortile comune al mappale 353; a sud, mappale 358; ad ovest, mappale 365.

“d) fabbricato rustico composto da locale di sgombero e lavanderia a piano terreno con sovrastante cascina, il tutto in N.C.T., così individuato:

Foglio 15 mappali:

n. 358 are 0.10, fabbricato rurale, senza redditi;

n. 609 are 0.02, reliquato di accessorio comune, senza redditi;

n. 688 are 0.02, fabbricato rurale, senza redditi;

n. 709 are 0.14, reliquato di accessorio comune senza redditi.

Confini in corpo: a nord, mappale 357; ad est, cortile comune al mappale 353; a sud, mappale 1029; ad ovest, mappali 617-618.”

PERVENUTI, alla sig.ra, come segue:

Per l'immobile descritto al Fg. 15 p.lla 357 sub. 2

- in forza di successione in morte della madre nata a,
C.F., deceduta il; den. n. 2 vol. 592 del 07/08/1998
trascritta a Voghera il 16/02/1999 ai n.ri 955/722, (Accettazione Tacita di Eredità del
26/07/2005 n. 154344/1 di rep. notaio Paolo Caridi di Voghera, trascritta a Voghera il
01/04/2025 ai n.ri 2432/1843);

- in forza di successione in morte del padre nato a il
....., C.F., deceduto il; den. n. 54 vol. 384 del
22/09/1979 trascritta a Voghera il 06/04/1981 ai n.ri 2220/1880, (Accettazione Tacita di
Eredità del 26/07/2005 n. 154344 di rep. notaio Paolo Caridi di Voghera, trascritta a
Voghera il 01/04/2025 ai n.ri 2431/1842).

Per l'immobile descritto al Fg. 15 p.lla 1029

- in forza di successione in morte della madre nata a,
C.F., deceduta il; den. n. 78 vol. 668 del 11/07/2005
trascritta a Voghera il 01/09/2005 ai n.ri 8055/5228, (Accettazione Tacita di Eredità del
26/07/2005 n. 154344/1 di rep. notaio Paolo Caridi di Voghera, trascritta a Voghera il
01/04/2025 ai n.ri 2432/1843);

- in forza di successione integrativa della precedente Registro Particolare n. 5459 del
25/11/1988, in morte del padre nato a, C.F.
....., deceduto il; den. n. 77 vol. 668 del 11/07/2006
trascritta a Voghera il 15/04/2008 ai n.ri 3275/2329, (Accettazione Tacita di Eredità del
26/07/2005 n. 154344 di rep. notaio Paolo Caridi di Voghera, trascritta a Voghera il

01/04/2025 ai n.ri 2431/1842);

Nel Certificato Notarile agli atti il notaio, dott. Niccolò Tiecco, segnala e precisa che:

“nella visura storico catastale relativa all’immobile descritto al Fg. 15 p.lla 1029 è stata indicata come provenienza la successione devoluta per testamento olografo del 05.02.1961, pubblicato con verbale a rogito Notaio Muzio Emilio il 25/11/1982, registrato a Voghera il 9.12.1982 al n.2926 del vol.248, trascritto in data 13/01/1983 ai nn. Registro Particolare 161 e Registro Generale 200, in morte del signor che era nato a, apertasi il; giusta den. n. 41 vol. 415 del 18/01/1983, trascritta in data 27/04/1983 ai nn. Registro Particolare 1750 e Registro Generale 2102.

Si evidenzia che, dalla consultazione della citata trascrizione di successione, non si riscontrano i dati catastali sopra indicati”.

7. PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

Con riferimento al **P.G.T.** vigente del Comune di Voghera [All. 11] gli immobili in oggetto risultano inseriti all’interno della “Città Consolidata” ed in particolare negli “*Ambiti del centro Storico*”, regolamentati dagli articoli 17 e seguenti delle N.A. del Piano delle Regole.

Il PdR individua quali Ambiti residenziali del centro storico ZTS1, da salvaguardare, gli isolati urbani compresi entro il perimetro del centro storico delle frazioni della città (Voghera, Medassino, **Oriolo**, Torremenapace, Valle, Campoferro), caratterizzati dalla presenza di un patrimonio urbanistico e edilizio di notevole interesse storico ed ambientale, con soluzioni tipologiche ed architettoniche di alta qualità. In continuità con le indicazioni del precedente strumento urbanistico generale, in questo ambito il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente sarà attuato mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, nonché alla valorizzazione

dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale, nell'ambito di una complessiva strategia di salvaguardia dei sistemi insediativi storici.

Per i fabbricati in oggetto, con riferimento alle indicazioni contenute nella Tav. 29b, sono consentiti i seguenti interventi specifici:

- per il fabbricato residenziale in fregio a via F. Giudice n. 5, sono possibili interventi di risanamento conservativo - RC.

Gli interventi di risanamento RC conservativo riguardano le unità edilizie di epoca storica che, pur non presentando valori architettonici o artistici assoluti, rappresentano elementi significativi dell'insediamento storico e del paesaggio, di cui deve essere salvaguardato il significato tipologico e formale. Si tratta, in genere, di edifici importanti, monumentali, anche oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Essi prevedono la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato dell'edificio; la conservazione o il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza; il consolidamento, la conservazione e l'eventuale sostituzione degli elementi strutturali degradati; la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso analisi storico-critica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo. Sono consentiti l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso; il mutamento di destinazione d'uso; le modifiche dei prospetti, o delle coperture, finalizzate al ripristino dei caratteri architettonici o tipologici dell'edificio, o comunque con essi compatibili; le opere che comportano variazione del numero delle unità immobiliari.

- per il rustico destinato a box con soprastante cassero residenziale sono possibili interventi di sostituzione edilizia - RE2.

Gli interventi di sostituzione edilizia RE 2 riguardano unità edilizie di epoca in genere non recente, fin dalla loro origine prive di valore storico o architettonico per forma o posizione o finiture o materiali, che è necessario migliorare. Gli interventi di sostituzione edilizia - RE 2

appartengono alla categoria della nuova costruzione definiti dall'Articolo 12, e comprendono la demolizione totale dei manufatti edilizi e la loro ricostruzione con il mantenimento del volume, ma con diverse posizione e sagoma. Obiettivo del Piano delle Regole è quello di una riorganizzazione del volume preesistente tramite sostituzione, per una sua più adeguata collocazione, da attuare con piano di recupero, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e delle prescrizioni morfologiche del centro storico.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Il fabbricato residenziale è stato costruito in epoca remota e non sono state rinvenute pratiche edilizie relative all'edificazione originaria. Consultati l'Ufficio Tecnico e l'Archivio Storico del Comune di Voghera sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 14/1951 del 30/01/1951 – P.G. n. 680/1951 rilasciata al Sig. [All. 8], per *“lavori di adattamento e modifica del fabbricato di abitazione di sua proprietà sito in Frazione Oriolo, Via Fornasone”*.
- Licenza Edilizia n. 224/1955 del 14/09/1955 – P.G. n. 8114/1955 rilasciata al Sig. [All. 9], per la costruzione *“di un magazzino rurale con soprastante fienile e costruzione di portico da terra previa demolizione di fabbricato rustico, su sedime di sua proprietà sito in Frazione Oriolo, Via Maestra”*.

7.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizio-Catastale:

Nel sopralluogo in data **29 maggio 2025** si sono accertate, rispetto ai progetti e alle schede catastali depositate, modifiche relative alla distribuzione interna, con particolare riguardo alla demolizione di pareti nella zona cucina al piano terra ed all'inserimento di vano destinato a bagno al piano primo, e modifiche alle aperture esterne del P.1., lato cortile.

Nel fabbricato destinato a box si rileva la modifica delle aperture esterne al P.T.

Tali interventi andranno regolarizzati con puntuale verifica dello stato dei luoghi, pratica a

sanatoria e successivo riaccatastamento, con un costo minimo presunto, detratto dai conteggi finali e comprensivo di sanzioni e oneri di legge, di **Euro 5.000,00**.

7.3.2 Intestazione catastale e reale dei beni:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- nata in il,
C.F. - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
.....
- nato in il,
C.F. - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
.....

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

Gli immobili in oggetto, inseriti in un tipico contesto immobiliare di derivazione rurale, sono ubicati nella frazione Oriolo, piccolo agglomerato di circa 390 abitanti, posto a nord del capoluogo Voghera, da cui dista circa 5 km.

La frazione, collegata con il capoluogo da regolare servizio di autobus, ha mantenuto radici agricole (coltivazioni locali, produzioni tipiche) ma ha visto la progressiva trasformazione di parte delle attività, con il risultato che attualmente le poche aziende artigianali e piccole imprese locali coesistono con residenti che lavorano a Voghera o che sono pendolari verso poli più grandi. La scuola elementare, per mancanza di alunni, non è più attiva e i pochi esercizi commerciali presenti sul territorio hanno chiuso già da diversi anni, ad eccezione di un bar-tabacchi momentaneamente ancora operativo.

Oriolo è attraversata principalmente dalla Strada Provinciale 23 (SP23), che collega Voghera a Lungavilla e poi verso la Lomellina.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Voghera, rinomato centro vinicolo e industriale dell'Oltrepò Pavese, di circa 40.000 abitanti, posta tra il corso del Po a nord e i primi rilievi appenninici a sud, è situata a circa Km. 30 da Pavia, capoluogo di Provincia. La linea ferroviaria passante per Voghera rappresenta per il Nord-Ovest la via su rotaia più diretta per raggiungere le località meridionali del Paese e permette agevole collegamento con Milano, Genova, Torino, Piacenza, Bologna e località intermedie. La città è attraversata dalla Strada Statale 10 Padana Inferiore, dalla Strada Statale 35 dei Giovi ed è origine della Strada Statale 461 del Passo del Penice. Nel territorio comunale si trova il casello autostradale di Voghera, sull'Autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia mentre nel limitrofo comune di Casei Gerola si trova il casello sull'Autostrada A7 Milano-Genova.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

La proprietà oggetto di E.I. è costituita da un fabbricato in linea di due piani fuori terra (P.T.-1) oltre porzione di cantina interrata, in fregio alla pubblica via, distribuito con ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, scala interna di collegamento con il piano primo, costituito da disimpegno con balcone sul fronte strada, due vani, bagno, camera matrimoniale e balcone con ripostiglio verso il cortile interno. La cantina è direttamente collegata con il P.T. tramite il vano scala interno; dalla cucina del piano terra si accede direttamente al retrostante cortile comune ove è ubicato fabbricato in linea in corpo staccato, con porzione di proprietà esclusiva destinata a box con soprastante cassero.

Competono alle unità immobiliari in oggetto corrispondenti proporzionali quote di comproprietà sul cortile comune identificato al mapp. 353.

I beni in oggetto sono ubicati nel Comune di Voghera (PV), frazione Oriolo. L'accesso pedonale al fabbricato residenziale è posto in fregio a via Francesco Giudice n. 5 (catastale via Francesco Giudice n. 4). L'accesso al box con cassero soprastante avviene da cortile

comune con sbocco libero e non protetto da via Lombardia n. 3.

L'edificio residenziale è una tipica porzione di fabbricato in linea su due livelli, di derivazione rurale, tipologicamente formatasi a seguito di un intervento di ristrutturazione eseguito nella prima metà degli anni cinquanta. Nel corso degli anni si evidenziano interventi di manutenzione ordinaria oltretutto il rifacimento completo del bagno e dell'impianto termico. Il fabbricato, con particolare riguardo alla copertura, necessita di ristrutturazione ed evidenzia scarse caratteristiche a livello di prestazioni energetiche; i locali, con sufficiente riscontro d'aria, presentano livello di finiture, manutenzione e impianti, compatibile con l'uso e la vetustà dell'immobile stesso, e con gli interventi manutentivi eseguiti nel corso degli anni.

La porzione di fabbricato nella corte comune, risalente agli anni cinquanta del secolo scorso e destinata a box con soprastante cassero, pur versando in scarso stato di manutenzione e conservazione, rappresenta un utile accessorio alla residenza.

SPECIFICHE FABBRICATO RESIDENZIALE (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	ingresso	6,70	nord	sufficienti
P.T.	soggiorno	18,00	nord	sufficienti
P.T.	sala da pranzo	14,80	sud	sufficienti
P.T.	cucina	9,00	sud	sufficienti
P.T./1	scala interna di collegamento	11,80	nord	sufficienti
P.1	disimpegno	1,20	interno	sufficienti
P.1	bagno	3,90	sud	sufficienti
P.1	camera 1	9,10	sud	sufficienti
P.1	camera 2	9,00	sud	sufficienti
P.1	camera matrimoniale	18,70	nord	sufficienti
P.1	ripostiglio sul balcone	1,10	-----	sufficienti

✓ Altezza locali: cm. 300/305; cantina h. cm. 210÷250

✓ Superficie netta calpestabile (P.T.-1), circa:	mq. 103,30
✓ Superficie lorda alloggio P.T-1, circa:	mq. 154,00
✓ Superficie lorda cantina, circa:	mq. 38,00
✓ Superficie balconi, circa:	mq. 10,00
✓ Superficie Commerciale Complessiva:	mq. 176,00
✓ Superficie catastale rustico in corpo staccato su due livelli:	mq. 27,00

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.

Nel caso specifico si è ritenuto di applicare i seguenti coefficienti correttivi:

- balconi = 30%;
- cantina direttamente collegata = 50%;

con la precisazione che per il rustico destinato a box con soprastante cassero, si ritiene congrua la superficie catastale di mq. 27 esposta nella visura catastale.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti):

- *Rustico destinato a box con soprastante cassero - Foglio 15 mapp. 1029.*

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 29.05.2025

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a due falde inclinate con orditura lignea e manto con coppi in laterizio; lattoneria in lamiera/pvc e gronde in cemento (fronte

strada) - in legno perlinato (lato cortile) – scarso stato di manutenzione e conservazione, necessita di ripristino e/o rifacimento – si segnala che la piccola porzione di copertura del ripostiglio sul balcone, circa mq. 2 in continuità con il contermine, è in lastre ondulate presumibilmente in fibra ecologica (finitura rossa).

Fondazioni: non verificabili.

Solai: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – sufficientemente integri compatibilmente con la vetustà del fabbricato.

Strutture verticali: murature portanti in mattoni pieni – sufficientemente integre compatibilmente con la vetustà del fabbricato.

Pareti esterne: intonacate a civile e tinteggiate – sufficientemente integre pur necessitando di manutenzione.

Corte comune: area pavimentata in ghiaietto, porzione di marciapiede in cls in fregio al fabbricato residenziale; accesso libero verso via Lombardia.

Rete fognaria: non verificabile.

➤ **Componenti Edilizie alloggio**

Ingresso: portoncino in legno a due ante con sopra luce (anche per l'accesso al cortile comune sul retro); serratura a ferroglietto – sufficiente.

Infissi esterni: serramenti prevalenti in legno con vetri semplici, protetti da tapparelle in legno – scarsi.

Soglie e davanzali: in cemento/pietra naturale.

Scala interna: scala di collegamento P.T.-1 in muratura a rampe parallele,

gradini in graniglia - adeguata.

Porte interne: a battente in legno, prevalentemente con specchiature a vetri stampati, complete di ferramenta e maniglia – sufficienti, risalenti alla metà del secolo scorso.

Pavimenti interni: P.T.: in ceramica cm. 33x33 (cm. 30x60 in cucina); P.1: ceramica cm. 45x45 in bagno; marmette in graniglia (laminato sovrapposto al pavimento esistente in alcuni vani) – sufficienti.

Rivestimenti: cucina: ceramica cm. 20x20 h. cm. 200; bagno: ceramica cm. 50x20 h. cm. 200 – sufficienti.

Balcone fronte strada: solaio aggettante con pavimento in battuto di cemento, protetto da balaustra con colonnine in cls.

Balcone interno cortile: solaio aggettante con pavimento in battuto di cemento, protetto da ringhiera metallica a disegno semplice.

Plafoni: solaio interpiano in laterizio intonacato e tinteggiato – integri compatibilmente con la vetustà del fabbricato.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati a civile e tinteggiati – integri/alcune porzioni ammalorate.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Elettrico: impianto interno prevalentemente sottotraccia con prese e punti luce in numero sufficiente; *tensione di rete:* 220 V; *impianto tv:* antenna singola; *impianto telefonico:* non verificabile; *impianto citofonico:* campanello d'ingresso - funzionamento e conformità non verificabile.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati* – *cucina:* lavello; *bagno:* attacco lavabo,

attacco lavatrice, sanitari e doccia cm. 100x70 – funzionamento e conformità non verificabile.

Termico: caldaietta murale esterna con alimentazione a gas metano;
emissione: radiatori in ghisa a colonna (termoarredo in bagno);
regolazione: termostato ambiente – funzionamento e certificazioni non verificabili.

➤ **Accessori**

Cantina: Accessorio al piano interrato di circa mq. 25 calpestabili, distribuito con tre vani e collegato al P.T. tramite scala con gradini in mattoni; muri parzialmente intonacati al rustico; pavimento in battuto di cemento; soffitto a volta con mattoni di laterizio a vista; impianti tecnologici a vista; finestrella per areazione; scarso stato di manutenzione e conservazione, evidenti fenomeni d'umidità tipici delle cantine interrate non impermeabilizzate.

Rustico staccato: Rustico accessorio in corpo staccato, costituito da vano di circa cm. 400x414 al piano terra destinato a box e cassero soprastante. Accesso da cortile comune con sbocco su via Lombardia n. 3. Porzione di fabbricato in linea con struttura in muratura e tetto a falda unica con orditura lignea a vista e manto in coppi. Il box, accessibile da apertura di cm. 280 libera, è pavimento in battuto di cemento; muri intonacati al rustico; impianto elettrico in canalina esterna. Il cassero soprastante, direttamente collegato con la porzione lato nord, è al rustico ed è accessibile solo con scala d'appoggio a pioli o similare.

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 assumono come parametri di riferimento i valori per mq. di superficie commerciale riportati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontati e ragguagliati 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.

Nelle valutazioni, ribadito tutto quanto segnalato riguardante l'effettivo stato dei luoghi, si tiene in debito conto che le stesse sono attualizzate in una congiuntura economica estremamente sfavorevole e caratterizzata da una contrazione del mercato immobiliare non risolvibile nel breve periodo.

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: Voghera.

Ufficio Tecnico di: Voghera– PV.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia delle Entrate (Voghera– 2/2024).

Altre fonti: operatori del settore immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Fabbricato residenziale su due livelli con cantina (fg. 15 mapp. 1234/2)	mq. 176,00	a corpo	compresi	€ 70.000,00	EURO 76.000,00
Rustico destinato a box con sovrastante cassero (fg. 15 mapp. 1029)	mq. 27,00 (catastali)	a corpo	-----	€ 6.000,00	

Valore complessivo del lotto: **€ 76.000,00** (Euro settantaseimila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 76.000,00** (Euro settantaseimila/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto all'asta: **€ 11.400,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **nessuna**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 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: **€ 5.000,00**

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **€ 59.600,00**

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, 28 settembre 2025

il C.T.U.

Dott. Arch. Roberto Barrese

ALLEGATI:

1. Copia relazione senza nomi
2. FOTO
3. Ispezione ipotecaria
4. Titolo di provenienza
5. Estratto di Mappa evidenziato
6. Visure catastali storiche
7. N. 2 Schede Catastali
8. Licenza Edilizia n. 14 del 1951
9. Licenza Edilizia n. 224 del 1955
10. OMI 2_2024
11. Stralcio di P.G.T. con N.A.