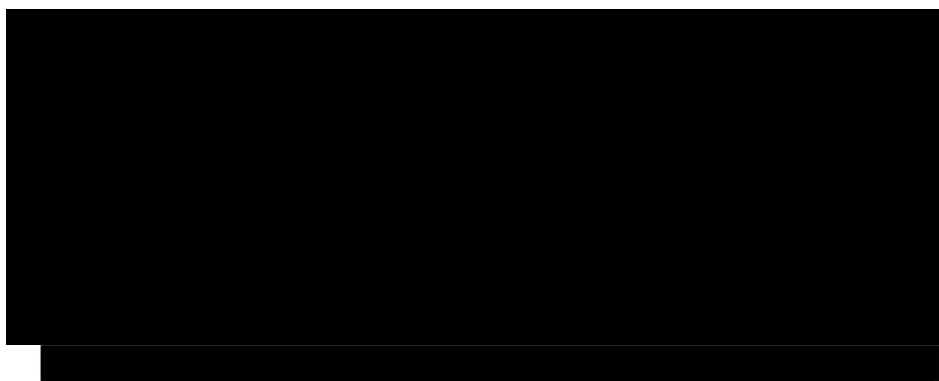

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

Esecuzione Immobiliare



N. Gen. Rep. 71/2009
Giudice: Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Custode: IVG Vigevano

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Lello Gorrini

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2650

C.F.: GRRLLL79D12M109I – P.Iva n. 02492580184

Con studio a Voghera (PV) – Via Crotta, 10 – CAP 27058

Telefono: 3406227069 – E-mail: dotting.lelogorrini@libero.it

Premessa all'elaborato

Il sottoscritto Dott. Ing. Lello GORRINI, ha effettuato il sopralluogo in data 2 Settembre 2025, alla presenza di un referente della società che detiene in locazione i fabbricati, previo avviso al debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED] corso ai rilievi metrici e fotografici, fondamentali per il buon esito delle operazioni peritali richieste dal caso.

Lo scrivente, a seguito dei rilievi effettuati ed attuando un confronto con la documentazione reperita presso i pubblici uffici, ha ritenuto di redigere un elaborato peritale senza la suddivisione in lotti, poiché i beni per loro natura non risultano essere completamente indipendenti.

Bene immobile sito in Casteggio (PV) Via Milano 95 Deposito - Magazzino

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Deposito - Magazzino sito in Casteggio (PV), prospiciente la via Milano, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/ [REDACTED]

L'intera quota è interessata dalla seguente esecuzione ed alla luce dei fatti, il deposito - magazzino con annessi locali di servizio, non sono comodamente divisibili in lotti.

Trattasi attualmente di un deposito - magazzino della tipologia capannone artigianale con antistanti locali ad uso servizi (preparazione, esposizione, vendita, W.C., ecc.) il cui sviluppo è su tre livelli di una struttura commerciale, il piano terra è così composto: un ingresso dall'androne carraio, un ampio ambiente destinato a deposito - magazzino con al suo interno un antibagno e servizio igienico, con accesso diretto al vano scale per il collegamento con le altre porzioni di fabbricato; il piano rialzato è così suddiviso: locale preparazione, esposizione e vendita, con annessi vani accessori (W.C., ripostili, ecc.), una scala esterna per il collegamento al piazzale ed una interna per l'accesso al piano seminterrato; il piano seminterrato è così ripartito: vano per la produzione e preparazione degli alimenti, deposito, ripostiglio, spogliatoio e locale tecnico.

Esternamente è presente un ampio piazzale ed una modesta tettoia in aderenza al fronte Sud.

Il deposito - magazzino sviluppa una superficie lorda⁽¹⁾ di circa **1.174,00** mq, mentre il piano rialzato sviluppa una superficie lorda⁽¹⁾ di circa **148,00** mq, infine il piano seminterrato sviluppa una superficie lorda⁽¹⁾ di circa **190,00** mq; alla data del sopralluogo, il complesso immobiliare, risulta essere, in discreto stato di conservazione.

[REDACTED] to Fabbricati: Intestat [REDACTED]

DEPOSITO – MAGAZZINO E LOCALI ACCESSORI						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	340	1	D/8			Euro 6.251,40
Indirizzo		VIA MILANO n. 93 – Piano: T-S1;				
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2015 Pratica n. PV0026305 in atti dal 04/02/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19935.1/2015)						
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2014 Pratica n. PV0023492 in atti dal 25/02/2014						
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10178.1/2014)						
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 Pratica n. PV0193681 in atti dal 09/07/2009 VARIAZIONE DI						

CLASSAMENTO (n. 48742.1/2009)
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/04/2006 Pratica n. PV0056298 in atti dal 03/04/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15609.1/2006)
VARIAZIONE del 05/02/1998 in atti dal 05/02/1998 AMP. (n. F00320.1/1998)
VARIAZIONE NEL REDDITO del 31/01/1977 in atti dal 27/10/1987 (n. 21/1977)
Impianto meccanografico del 30/06/1987

⁽¹⁾ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Coerenze del complesso immobiliare e dell'area, in senso orario:

a Nord: Particelle 169, 150, 145 e 168
a Est: pubblica via (via Milano)
a Sud: Particella 93
a Ovest: Particella 347

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Deposito - magazzino della tipologia capannone artigianale con antistanti locali ad uso servizi, individuato in un edificio isolato insistente su area esclusiva, il complesso immobiliare è stato edificato all'interno di un'area destinata in parte ad area di manovra e sosta dei mezzi di trasporto, l'unità si sviluppa su tre distinti livelli, deposito e magazzino al piano terra; preparazione, esposizione, vendita e servi al piano rialzato; produzione e preparazione alimenti con annessi locali accessori al piano seminterrato.

Il complesso immobiliare è individuato in una zona periferica del Comune di Casteggio, il contesto è composto da numerose costruzioni ad uso artigianale - commerciale con pertinenze, anche di recente edificazione, con caratteristiche simili all'immobile oggetto della presente esecuzione.

La collocazione urbanistica e geografica, è interessata da un traffico veicolare locale, in quanto il sedime immobiliare è direttamente prospiciente sulla pubblica via, la stessa risulta interessata da un traffico di media intensità non solo al servizio degli immobili limitrofi ma anche di collegamento tra il centro abitato e la tangenziale Casteggio - Voghera.

La zona in generale, non risulta servita da mezzi pubblici di superficie ed i servizi di primaria necessità sono agevolmente raggiungibili poiché inscrivibili in un raggio di circa 2,00 km.

Il deposito - magazzino con antistanti locali ad uso servizi, sono delineati da una sagoma regolare, in discreto stato di conservazione, si evidenzia la presenza di infiltrazioni d'acqua al piano rialzato con origine dal manto di copertura (terrazzo) o dall'appartamento al piano superiore, inoltre anche al piano seminterrato evidenzia la presenza di acqua a livello della pavimentazione la cui origine non è certa.

Caratteristiche zona:

il capannone è localizzato in una zona suburbana rispetto al nucleo cittadino

Caratteristiche zone limitrofe:

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Principali collegamenti pubblici (Km):

i collegamenti pubblici, sono localizzati a circa 700 m di distanza per le fermate degli autobus, mentre la stazione ferroviaria più vicina (Casteggio) è individuata a circa 2,0 km di distanza; mentre la tangenziale Casteggio - Voghera è raggiungibile dopo un percorso di circa 300 m e permette il collegamento tra Casteggio, Voghera e Pavia (Ex Strada Statale dei Giovi); inoltre il casello autostradale più vicino (Casteggio / Autostrada A21 Torino - Piacenza - Brescia) è localizzato a circa 1,5 km.

Servizi offerti dalla zona:

i servizi offerti dalla zona sono quelli dei pubblici uffici (uffici comunali, banche e posta), attività commerciali al dettaglio (negozi e supermercati), il tutto è localizzato a breve distanza o nel centro abitato

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo, il deposito - magazzino con antistanti locali ad uso servizi risultano
(), che vi detiene arredi e beni ad uso esclusivo, dalle verifiche effettuate è stato individuato un contratto di locazione in corso di validità,

registrato come Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata dal Notaio Fermi Maria Teresa di Piacenza (PC), in data 16/04/2009 avente numero di repertorio 89761/5750.

Atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Voghera (PV), in data 27/04/2009, al Registro Generale n. 2944 ed al Registro Particolare n. 2156.

Il contratto è stato stipulato per la durata di 25 (venticinque) anni, dal 16 aprile 2009 al 16 aprile 2034, con il possibile rinnovo per altri 6 (sei) anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto.

Il predetto contratto di locazione è stato dichiarato inefficace con Sentenza n. 168/2016, Repertorio n. 143/2016 emessa dal Tribunale di Pavia in data 21/07/2016 nella Causa R.G. n. 230/2012, così come confermata con Sentenza n. 4278/2019, Repertorio n. 4522/2019, emessa dalla Corte di Appello di Milano in data 16/10/2019, confermato con Sentenza della Corte Suprema di Cassazione Udienza del 31/01/2025, Numero registro generale 4490/2020, Numero sezionale 421/2025, Numero di raccolta generale 9649/2025, Data pubblicazione 13/04/2025.

Pertanto essendo il titolo non opponibile il bene è da ritenersi **GIURIDICAMENTE LIBERO**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Prescrizioni Urbanistiche del P.G.T.: Art. 43 – tessuto urbano di recente formazione.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Pubblico a firma della Dott. FANTIGROSSI AMEDEO (Notaio in Castel San Giovanni) in data 31/03/2003 al Repertorio n. 91487; iscrizione a Voghera, presso la Conservatoria dei RR. II, in data 07/05/2003, al Registro Generale n. 4082 ed al Registro Particolare n. 587.

Importo capitale: € 571.965,22

Importo ipoteca: € 732.816,32

Riferito limitatamente a corpo unico

Ufficiale EQUITANIA ESATRI S.p.A., con sede a Milano (MI), Codice Fiscale n.: 09816500152, in data 18/05/2011 al Repertorio n. 882/6811; iscrizione a Voghera, presso la Conservatoria dei RR. II, in data 30/05/2011, al Registro Generale n. 4070 ed al Registro Particolare n. 713.

Importo capitale: € 1.337.996,76

Importo ipoteca: € 2.675.993,52

Riferito limitatamente a corpo unico

data 21/09/2012 al Repertorio n. 1544/6812; iscrizione a Voghera, presso la Conservatoria dei RR. II, in data 01/10/2012, al Registro Generale n. 6115 ed al Registro Particolare n. 709.

Importo capitale: € 2.575.142,88

Importo ipoteca: € 5.150.285,76

Riferito limitatamente a corpo unico

Pubblico a firma della Dott. FANTIGROSSI AMEDEO (Notaio in Castel San Giovanni) in data 31/03/2003 al Repertorio n. 91487; iscrizione a Voghera, presso la Conservatoria dei RR. II, in data 11/04/2023, al Registro Generale n. 3001 ed al Registro Particolare n. 250.

Importo capitale: € 571.965,22

Importo ipoteca: € 732.816,32

Riferito limitatamente a corpo unico

4.2.2. Accertamento:

[redacted] unale di Voghera (PV),
trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II di Voghera (PV), in data 21/11/2013, al Registro Generale n. 6679 ed al Registro Particolare n. 5159.

L'accertamento colpisce la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, riferita agli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

4.2.3. Pignoramento:

Pignoramento: deriva
conservativo) contro la
vore

Fiscale n.: 00226710309; Atto Giudiziario del 15/04/2008, Repertorio n. 4789/2008, dell'Ufficiale Giudiziario di Udine (UD), trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II di Voghera (PV), in data 23/05/2008, al Registro Generale n. 4449 ed al Registro Particolare n. 3141.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, riferita agli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Pignoramento: derivante da Atto Giudiziario (atto esecutivo o cautelare – 726 verbale di

[redacted] vore della società INTESA SANPAOLO S.p.A., con sede a Torino (TO),
scare n.: 00799960158; Atto Giudiziario del 07/04/2009, Repertorio n. 593/2009,
dell'Ufficiale Giudiziario di Voghera (PV), trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II di
Voghera (PV), in data 07/05/2009, al Registro Generale n. 3237 ed al Registro Particolare n. 2334.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, riferita agli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Pignoramento: derivante da Atto Giudiziario (atto esecutivo o cautelare – 726 verbale di
mobili) contro
a favore dell

(IV), Codice Fiscale n.: 04514070269; Atto Giudiziario del 03/03/2014, Repertorio n. 1602,
dell'Ufficiale Giudiziario di Pavia (PV), trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II di Voghera
(PV), in data 21/03/2014, al Registro Generale n. 1562 ed al Registro Particolare n. 1278.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, riferita agli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

4.2.3. Altri oneri: **nessuno**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Deposito - magazzino con antistanti locali ad uso servizi:

non sono state riscontrate difformità urbanistiche-edilizie.

La destinazione d'uso dei vani ha corrispondenza con lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.

Regolarizzazioni:

Costo oblazione: nessuno

Costo professionista: nessuno

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3.2. Conformità catastale:

Deposito - magazzino con antistanti locali ad uso servizi:

non vi sono difformità catastali.

La destinazione d'uso dei vani ha corrispondenza con lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.

Regolarizzazioni:

Costo professionista: nessuno

[REDACTED]

Riferito limitatamente a corpo unico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024-25	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

Cause in corso: non vi sono altre cause in corso
Atti ablativi: non vi sono atti ablativi
Allo scrivente non è pervenuto alcun regolamento di condominio
Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

per il diritto di Proprietà di 1/2, con Atto Giudiziario (607 Decreto di Trasferimento Immobili) a firma della Dott.ssa Fortin Annamaria Pasquale (Cancelliere C1 Tribunale di Voghera), redatto in data 24/09/2002 al Repertorio n. 951, successiva trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II di Voghera (PV), in data 30/09/2002, al Registro Generale n. 7332 ed al Registro Particolare n. 5567.

Proprietario dal 24/09/2002 ad oggi

Riferito limitatamente a corpo unico

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà al ventennio.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] il diritto di PROPRIETÀ di 1/2; entrambi titolari della concessione per la nuova edificazione del fabbricato.

Proprietari fino al 24/09/2002

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche svolte presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, sono state individuate tre distinte pratiche edilizie:

DENUNCIA OPERE EDILIZIE 823/1968 per lavori di: Costruzione di fabbricato industriale - commerciale in via Milano con annessi uffici ed alloggi
Autorizzazione alla esecuzione di lavori edilizi intestata a [REDACTED]

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ pratica n. **08/05** per lavori di: Ristrutturazione, manutenzione straordinaria ed adeguamento alle norme vigenti
Autorizzazione alla esecuzione di lavori edilizi intestata all [REDACTED]

COMUNICAZIONE DI ESEGUITA ATTIVITÀ per lavori di: piccole modifiche interne nell'unità immobiliare ad uso commerciale
Autorizzazione alla esecuzione di lavori edilizi intestata al [REDACTED] tratta al protocollo generale in data 20/11/2014 al numero 17563.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 41/14 intestato al [REDACTED]
[REDACTED] 3/01/2015 al numero
1160-15/1359.

Riferito limitatamente a corpo unico

Descrizione Deposito - Magazzino di cui al punto A

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Deposito - Magazzino sito in Casteggio (PV), prospiciente la via Milano, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di [REDACTED]

Trattasi attualmente di un deposito - magazzino della tipologia capannone artigianale con antistanti locali ad uso servizi (preparazione, esposizione, vendita, W.C., ecc.) il cui sviluppo è su tre livelli di una struttura commerciale, il piano terra è così composto: un ingresso dall'androne carraio, un ampio ambiente destinato a deposito - magazzino con al suo interno un antibagno e servizio igienico, con accesso diretto al vano scale per il collegamento con le altre porzioni di fabbricato; il piano rialzato è così suddiviso: locale preparazione, esposizione e vendita, con annessi vani accessori (W.C., ripostili, ecc.), una scala esterna per il collegamento al piazzale ed una interna per l'accesso al piano seminterrato; il piano seminterrato è così ripartito: vano per la produzione e preparazione degli alimenti, deposito, ripostiglio, spogliatoio e locale tecnico.

Esternamente è presente un ampio piazzale ed una modesta tettoia in aderenza al fronte Sud.

Il deposito - magazzino sviluppa una superficie lorda⁽¹⁾ di circa **1.174,00** mq, mentre il piano rialzato sviluppa una superficie lorda⁽¹⁾ di circa **148,00** mq, infine il piano seminterrato sviluppa una superficie lorda⁽¹⁾ di circa **190,00** mq; alla data del sopralluogo, il complesso immobiliare, risulta essere, in discreto stato di conservazione.

Fabbricati: Intestato [REDACTED]

DEPOSITO – MAGAZZINO E LOCALI ACCESSORI						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	340	1	D/8			Euro 6.251,40
Indirizzo		VIA MILANO n. 93 – Piano: T-S1;				
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2015 Pratica n. PV0026305 in atti dal 04/02/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19935.1/2015) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2014 Pratica n. PV0023492 in atti dal 25/02/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10178.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 Pratica n. PV0193681 in atti dal 09/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48742.1/2009) VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/04/2006 Pratica n. PV0056298 in atti dal 03/04/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15609.1/2006) VARIAZIONE del 05/02/1998 in atti dal 05/02/1998 AMP. (n. F00320.1/1998) VARIAZIONE NEL REDDITO del 31/01/1977 in atti dal 27/10/1987 (n. 21/1977) Impianto meccanografico del 30/06/1987						

[REDACTED]

L'unità immobiliare è stata costruita alla fine degli anni sessanta (1968 -1970) su iniziativa privata che ne deteneva la proprietà, si conoscono solo parzialmente i particolari dell'intervento edificatorio e di manutenzione straordinaria, poiché è stato possibile reperire e consultare solo alcune delle pratiche originali presenti nell'archivio comunale, altre non sono state rese reperibili, dove sono state rappresentate le modeste modifiche attuate sulla porzione frontale del complesso immobiliare, originariamente destinato ad uso uffici con annessi locali di servizio.

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato, con tre distinti ingressi all'unità individuati al piano terra dal vano scala comune e dal piazzale circostante l'edificio, in uso anche alle altre unità immobiliari individuate nel fabbricato, il tutto origina un complesso immobiliare riconducibile ad un capannone ad uso artigianale con annessi locali accessori.

L'altezza interna del deposito - magazzino è pari a 6,00 m, relativamente ai locali di servizio al piano rialzato è pari a circa 3,05 m, mentre per ai locali di servizio al piano seminterrato è pari a circa 2,95 m, come da scheda catastale (vedasi allegati).

Dotazioni condominiali:

L'immobile in oggetto non è inserito in un ambito condominiale.

Deposito - magazzino con antistanti locali ad uso servizi:

descrizione delle unità

L'immobile oggetto di stima è localizzato all'interno di un'area di proprietà dello stesso, destinata alla viabilità interna e con zone a parcheggio; l'accesso avviene dal passo carraio e pedonale individuato in Via Milano al civico 95, da cui si prosegue tramite la viabilità interna realizzata con fondo stradale asfaltato.

L'edificio nel suo complesso ha la struttura portante e le parti in aggetto, quali balconi e cornicioni, in cemento armato, la finitura esterna della palazzina risulta essere in intonaco al civile con soprastante idropittura color giallo e arancione, il cui grado di conservazione è discreto, mentre la struttura retrostante è realizzata con muratura in laterizio a vista.

Al piano rialzato si individua l'area esposizione e spaccio prodotti, il cui accesso avviene sia dal fronte principale con scala esterna sia dall'interno del capannone, tramite una scala indipendente dal resto della struttura, le rampe sono rivestite in marmo ed i muri sono intonacati al civile, con soprastante idropittura di color bianco.

L'unità al piano rialzato è costituita da ingresso con un ampio locale recentemente destinato alla preparazione, esposizione e spaccio prodotti, due servizi igienici, un disimpegno e due ripostigli.

Nel complesso lo stato di conservazione è discreto, i serramenti esterni sono in alluminio con elementi oscuranti interni, il servizio igienico è dotato di lavabo e water.

I pavimenti sono tutti in ceramica, gli intonaci alle pareti ed al soffitto sono di tipo civile con soprastante idropittura, si evidenzia la presenza di un controsoffitto parzialmente divelto.

L'impianto elettrico è sotto traccia e non rispetta le attuali norme (parzialmente rimosso), mentre l'impianto di riscaldamento è comune alle altre unità, con elementi radianti in ghisa.

L'accesso al piano seminterrato avviene tramite il vano scala che collega il piano rialzato, al capannone ed all'area esterna, ha una finestra con affaccio verso Sud, le rampe sono rivestite in marmo ed i muri sono intonacati al civile, con soprastante idropittura di color bianco.

A questo livello si individuano alcuni locali ad uso produzione e preparazione alimenti con annessi vani accessori, l'illuminazione è garantita da finestrate a nastro, il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica e sia le pareti che il soffitto sono intonacati al civile.

Il capannone ad uso deposito - magazzino è costituito da un'unica area a tutta altezza, si individuano delle modeste partizioni interne ma solo ad uso dell'attività, l'accesso avviene da un ingresso principale che affaccia su un androne carraio, sono individuate solo due uscite secondarie di cui una d'emergenza.

Nel complesso lo stato di conservazione è discreto, i serramenti esterni sono in ferro, mentre il servizio igienico è arredato con lavabo e water.

I pavimenti sono tutti in battuto di cemento, gli intonaci sono di tipo civile con soprastante idropittura alle pareti ed al soffitto è a vista ed in andamento.

L'impianto elettrico è canalizzato o sotto traccia e non rispetta le attuali norme, mentre l'impianto di riscaldamento è autonomo, con elementi radianti appesi alle pareti presumibilmente non funzionante; l'area è dotata anche di un parziale impianto antincendio non a norme.

L'area circostante al fabbricato è destinata a piazzale con uso esclusivo, interamente pavimentata in discreto stato conservativo, si evidenzia la presenza di alcuni mezzi di trasporto (camion e furgoni),

presumibilmente di proprietà di terzi non più funzionanti, oltre ad una notevole quantità di materiali di varia natura identificabili come rifiuti da conferire presso una discarica autorizzata.
Queste sono le condizioni dell'immobile alla data del sopralluogo del 2 Settembre 2025.

Dall'ispezione dei luoghi si precisa che l'unità complessivamente è in discreto stato di manutenzione, si rileva un'originaria particolare cura nelle finiture sia interne che esterne. Si evidenzia la presenza di infiltrazioni d'acqua al piano rialzato con provenienza dal piano soprastante che hanno provocato il parziale distacco del controsoffitto e danni alle pareti e serramenti interni, inoltre anche il piano seminterrato è interessato dalla presenza d'acqua di dubbia provenienza (infiltrazioni dall'esterno o fognatura inadeguata).

Non sono pervenute allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti o delle dichiarazioni di rispondenza, pertanto si dovrà procedere alla verifica di quanto ancora presente con relativo adeguamento alle norme vigenti, avendo rilevato la presenza di rimaneggiamenti attuati nel corso degli anni dalle varie attività che si sono susseguite.

Particolari pregi: il tutto presenta da un punto di vista dimensionale e distributivo, spazi sufficientemente ampi.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Piano terra					
Deposito - magazzino	980,74	1,00	980,74	Nord/Sud/Ovest	Discrete
Androne carraio	60,59	0,35	21,21	Nord/Ovest	Discrete
Tettoia	132,55	0,35	46,39	Est/Sud/Ovest	Discrete
Piazzale	2.561,81	0,05	128,09		Discrete
Piano rialzato					
Preparazione, esposizione e spaccio	148,00	1,20	177,60	Nord/Est/Sud	Discrete
Piano seminterrato					
Produzione e preparazione alimenti	190,34	0,35	66,62	Nord/Ovest	Discrete
Totale	4.074,03		1.420,65		
Totale arrotondato	4.074,00		1.421,00		

Caratteristiche descrittive: dati rilevati in fase di sopralluogo

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale-tipologia: fondazione continua in calcestruzzo armato (presunto) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiali: muratura di mattoni semipieni e pilastri in calcestruzzo armato (presunto) Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: in calcestruzzo armato prefabbricato ed in opera (presunto) Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: in latero cemento Condizione: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: muratura in laterizio con soprastante intonaco Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: doppia falda in tegoli di calcestruzzo armato con lastre e latero cemento con tegole Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: pannello unico tamburato Condizioni: discrete Materiale: legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ad ante in ferro o alluminio con doppi vetri Protezioni esterne: assenti Condizioni generali: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	Materiale: intonaco al civile Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: in laterizio con soprastante intonaco Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Balconi/terrazzi (struttura)</i>	Materiale: pavimentazione in marmo e parapetti in ferro Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: finitura esterna dei muri di elevazione Materiale: intonaco al civile Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: su tre distinti livelli Materiale: battuto di cemento e piastrelle di ceramica Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti esterni (componente edilizia):</i>	Ubicazione: marciapiedi e cortile comune Materiale: battuto di cemento e asfalto Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: in metallo con vetri Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	Tipologia: impianto comune Condizione: discrete Certificazione: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente Certificazioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: presente nel vano cucina Condizioni: presumibilmente discrete Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sotto traccia o canalizzato esterno Condizioni: discrete (da verificare ed adeguare) Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: tratto privato collegato alla linea comunale Condizioni: presumibilmente discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: derivazione da linea pubblica Condizioni: presumibilmente discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: linea comune con derivazione singola utenza Condizioni: presumibilmente discrete Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: derivazione da linea pubblica Condizioni: presumibilmente discrete Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: centrale termica Condizioni: discrete Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna/esterna (componente edilizia):</i>	Tipologia: interna a doppia rampa con rivestimento in marmo ed esterna a rampa singola Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione energetica:</i>	Documentazione da redigere a seguito di incarico ad un professionista abilitato e regolarmente iscritto all'albo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore(impianto)</i>	Tipologia: non presente Condizioni: Certificazioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente Condizioni: Certificazioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il metodo di valutazione ritenuto adeguato per l'immobile in trattazione, si richiama al criterio convenzionale di superficie lorda, come espletato e descritto nel D.P.R. 23 Marzo 1998, n. 138. Per determinare il valore economico rapportato a metro quadrato, lo scrivente, ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, la Camera di Commercio di Pavia, confrontato e ragguagliato con le vendite effettive per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di: Provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato anno 2024/2025 Prezziario Immobili in Casteggio, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del Comune di Casteggio.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Deposito - magazzino con antistanti locali ad uso servizi	1.421,00	€ 444.773,00	€ 444.773,00
Totale arrotondato all'unità		€ 444.773,00	€ 444.773,00

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo 313,00 €/mq per la superficie Commerciale

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A. Deposito – magazzino e locali accessori	€ 444.773,00
Totale	<u>€ 444.773,00</u>

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziarla	€ 66.715,95
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 378.000,00
(Euro trecentosettantottomila/00)

8.6. Prezzo base d'asta dell'immobile per lo stato di possesso -00% (*abbattimento economico nullo*)

€ 378.000,00
(Euro trecentosettantottomila/00)

**Bene immobile sito in Casteggio (PV)
Via Milano 95
Appartamento**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento sito in Casteggio (PV), prospiciente la via Milano, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1

L'intera quota è interessata dalla seguente esecuzione ed alla luce dei fatti, l'appartamento è non sono comodamente divisibili in lotti.

Trattasi attualmente di un appartamento collegato al capannone artigianale sottostante il cui sviluppo è su un unico livello di una struttura commerciale, l'unità è così composto: un ingresso dal vano scala esclusivo, un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio ed un ampio terrazzo; l'abitazione è direttamente collegata con due rampe di scale al piazzale in uso all'attività commerciale.

l'appartamento sviluppa una superficie lorda⁽¹⁾ di circa **125,00 mq**; alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare, risulta essere, in discreto stato di conservazione.

APPARTAMENTO						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	340	2	A/3	2	5 vani	Euro 206,58
Indirizzo		VIA MILANO n. 181 – Piano: 1;				
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/04/2006 Pratica n. PV0056298 in atti dal 03/04/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15610.2/2006) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Impianto meccanografico del 30/06/1987						

⁽¹⁾ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Coerenze del complesso immobiliare e dell'area, in senso orario:

a Nord: Particelle 169, 150, 145 e 168
a Est: pubblica via (via Milano)
a Sud: Particella 93
a Ovest: Particella 347

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento con terrazzo non direttamente collegato al capannone artigianale ma in uso all'attività, individuato in un edificio isolato insistente su area esclusiva, il complesso immobiliare è stato edificato all'interno di un'area destinata in parte ad area di manovra e sosta dei mezzi di trasporto, l'unità si sviluppa su un unico livello al piano primo, la ripartizione interna identifica un'unità con almeno quattro posti letto.

[REDACTED]

Il complesso immobiliare è individuato in una zona periferica del Comune di Casteggio, il contesto è composto da numerose costruzioni ad uso artigianale - commerciale con pertinenze, anche di recente edificazione, con caratteristiche simili all'immobile oggetto della presente esecuzione.

La collocazione urbanistica e geografica, è interessata da un traffico veicolare locale, in quanto il sedime immobiliare è direttamente prospiciente sulla pubblica via, la stessa risulta interessata da un traffico di media intensità non solo al servizio degli immobili limitrofi ma anche di collegamento tra il centro abitato e la tangenziale Casteggio - Voghera.

La zona in generale, non risulta servita da mezzi pubblici di superficie ed i servizi di primaria necessità sono agevolmente raggiungibili poiché inscrivibili in un raggio di circa 2,00 km.

L'appartamento è delineato da una sagoma regolare, in discreto stato di conservazione, non si evidenzia la presenza di infiltrazioni d'acqua come al piano sottostante, il terrazzo non è delineato da una sagoma regolare e lo stato di conservazione è sufficiente.

Caratteristiche zona:

l'appartamento è localizzato in una zona suburbana rispetto al nucleo cittadino

Caratteristiche zone limitrofe:

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Principali collegamenti pubblici (Km):

i collegamenti pubblici, sono localizzati a circa 700 m di distanza per le fermate degli autobus, mentre la stazione ferroviaria più vicina (Casteggio) è individuata a circa 2,0 km di distanza; mentre la tangenziale Casteggio - Voghera è raggiungibile dopo un percorso di circa 300 m e permette il collegamento tra Casteggio, Voghera e Pavia (Ex Strada Statale dei Giovi); inoltre il casello autostradale più vicino (Casteggio / Autostrada A21 Torino - Piacenza - Brescia) è localizzato a circa 1,5 km.

Servizi offerti dalla zona:

i servizi offerti dalla zona sono quelli dei pubblici uffici (uffici comunali, banche e posta), attività commerciali al dettaglio (negozi e supermercati), il tutto è localizzato a breve distanza o nel centro abitato

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo, il deposito - magazzino con antistanti locali ad uso servizi risultano

[REDACTED] e arredi e beni ad uso [REDACTED] in corso di validità, registrato come Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata dal Notaio Fermi Maria Teresa di Piacenza (PC), in data 16/04/2009 avente numero di repertorio 89761/5750.

Atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Voghera (PV), in data 27/04/2009, al Registro Generale n. 2944 ed al Registro Particolare n. 2156.

Il contratto è stato stipulato per la durata di 25 (venticinque) anni, dal 16 aprile 2009 al 16 aprile 2034, con il possibile rinnovo per altri 6 (sei) anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto.

Il predetto contratto di locazione è stato dichiarato inefficace con Sentenza n. 168/2016, Repertorio n. 143/2016 emessa dal Tribunale di Pavia in data 21/07/2016 nella Causa R.G. n. 230/2012, così come confermata con Sentenza n. 4278/2019, Repertorio n. 4522/2019, emessa dalla Corte di Appello di Milano in data 16/10/2019, confermato con Sentenza della Corte Suprema di Cassazione Udienza del 31/01/2025, Numero registro generale 4490/2020, Numero sezionale 421/2025, Numero di raccolta generale 9649/2025, Data pubblicazione 13/04/2025.

Pertanto essendo il titolo non opponibile il bene è da ritenersi **GIURIDICAMENTE LIBERO**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Prescrizioni Urbanistiche del P.G.T.: Art. 43 – tessuto urbano di recente formazione.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

[REDACTED] cont
[REDACTED] con
(Giovanni) in data
31/03/2003 al Repertorio n. 91487; iscrizione a Voghera, presso la Conservatoria dei RR. II, in data
07/05/2003, al Registro Generale n. 4082 ed al Registro Particolare n. 587.
Importo capitale: € 571.965,22
Importo ipoteca: € 732.816,32
Riferito limitatamente a corpo unico

[REDACTED]
[REDACTED] scale n.: 09816500152, in
data 18/05/2011 al Repertorio n. 882/6811; iscrizione a Voghera, presso la Conservatoria dei RR. II,
in data 30/05/2011, al Registro Generale n. 4070 ed al Registro Particolare n. 713.
Importo capitale: € 1.337.996,76
Importo ipoteca: € 2.675.993,52
Riferito limitatamente a corpo unico

[REDACTED]
Ufficiale EQUITANIA NORD S.p.A., con sede a Milano (MI), Codice Fiscale n.: 07244730961, in
data 21/09/2012 al Repertorio n. 1544/6812; iscrizione a Voghera, presso la Conservatoria dei RR.
II, in data 01/10/2012, al Registro Generale n. 6115 ed al Registro Particolare n. 709.
Importo capitale: € 2.575.142,88
Importo ipoteca: € 5.150.285,76
Riferito limitatamente a corpo unico

Ip [REDACTED]
[REDACTED]
Pu [REDACTED]
31/03/2003 al Repertorio n. 91487; iscrizione a Voghera, presso la Conservatoria dei RR. II, in data
11/04/2023, al Registro Generale n. 3001 ed al Registro Particolare n. 250.
Importo capitale: € 571.965,22
Importo ipoteca: € 732.816,32
Riferito limitatamente a corpo unico

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 0799960158;
Domanda Giudiziale in data 14/01/2013 al Repertorio n. 31, del Tribunale di Voghera (PV),
trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II di Voghera (PV), in data 21/11/2013, al Registro
Generale n. 6679 ed al Registro Particolare n. 5159.
L'accertamento colpisce la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, riferita agli immobili oggetto
della presente Esecuzione Immobiliare.

4.2.3. Pignoramento:

[REDACTED]
Fiscale n.: 00226710309; Atto Giudiziario del 15/04/2008, Repertorio n. 4789/2008, dell'Ufficiale
Giudiziario di Udine (UD), trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II di Voghera (PV), in data
23/05/2008, al Registro Generale n. 4449 ed al Registro Particolare n. 3141.
Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, riferita agli immobili oggetto
della presente Esecuzione Immobiliare.

[REDACTED] ante d [REDACTED]
[REDACTED]
Codice Fiscale n.: 00799960158; Atto Giudiziario del 07/04/2009, Repertorio n. 593/2009,
dell'Ufficiale Giudiziario di Voghera (PV), trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II di

[REDACTED]

Voghera (PV), in data 07/05/2009, al Registro Generale n. 3237 ed al Registro Particolare n. 2334. Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, riferita agli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Pignoramento: derivante da Atto Giudiziario (atto esecutivo o cautelare – 726 verbale di [REDACTED] obili) contro [REDACTED] a favore della società OASIS SECURITISATION S.r.l., con sede a Conegliano (TV), Codice Fiscale n.: 04514070269; Atto Giudiziario del 03/03/2014, Repertorio n. 1602, dell'Ufficiale Giudiziario di Pavia (PV), trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II di Voghera (PV), in data 21/03/2014, al Registro Generale n. 1562 ed al Registro Particolare n. 1278. Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, riferita agli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

4.2.3. Altri oneri: **nessuno**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Deposito - magazzino con antistanti locali ad uso servizi:

non sono state riscontrate difformità urbanistiche-edilizie.

La destinazione d'uso dei vani ha corrispondenza con lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.

Regolarizzazioni:

Costo oblazione: nessuno

Costo professionista: nessuno

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3.2. Conformità catastale:

Deposito - magazzino con antistanti locali ad uso servizi:

non vi sono difformità catastali.

La destinazione d'uso dei vani ha corrispondenza con lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.

Regolarizzazioni:

Costo professionista: nessuno

Riferito limitatamente a corpo unico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024-25 0,00 €

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 0,00 €

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

Cause in corso: non vi sono altre cause in corso

Atti ablativi: non vi sono atti ablativi

Allo scrivente non è pervenuto alcun regolamento di condominio

Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

firma della Dott.ssa Fortin Annamaria Pasquale (Cancelliere C1 Tribunale di Voghera), redatto in data 24/09/2002 al Repertorio n. 951, successiva trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II di Voghera (PV), in data 30/09/2002, al Registro Generale n. 7332 ed al Registro Particolare n. 5567.

Proprietario dal 24/09/2002 ad oggi

Riferito limitatamente a corpo unico

[REDACTED]

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà al ventennio.

[REDACTED]

titolari della concessione per la nuova edificazione del fabbricato.

Proprietari fino al 24/09/2002

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche svolte presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, sono state individuate tre distinte pratiche edilizie:

DENUNCIA OPERE EDILIZIE 823/1968 per lavori di: Costruzione di fabbricato industriale - commerciale in via Milano con annessi uffici ed alloggi del direttore

[REDACTED]

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ pratica n. **08/05** per lavori di: Ristrutturazione, manutenzione straordinaria ed adeguamento alle norme vigenti
Autorizzazione alla esecuzione di lavori edilizi in [REDACTED]

[REDACTED]

COMUNICAZIONE DI ESEGUITA ATTIVITÀ per lavori di: piccole modifiche interne nell'unità immobiliare ad uso commerciale
Autorizzazione alla esecuzione di lavori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] data al protocollo generale in data 23/01/2015 al numero 1160-15/1359.

Riferito limitatamente a corpo unico

Descrizione Appartamento di cui al punto A

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento sito in Casteggio (PV), prospiciente la via Milano, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1 al [REDACTED]

Trattasi attualmente di un appartamento collegato al capannone artigianale sottostante il cui sviluppo è su un unico livello di una struttura commerciale, l'unità è così composta: un ingresso dal vano scala esclusivo, un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio ed un ampio terrazzo; l'abitazione è direttamente collegata con due rampe di scale al piazzale in uso all'attività commerciale.

l'appartamento sviluppa una superficie lorda⁽¹⁾ di circa **125,00** mq; alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare, risulta essere, in discreto stato di conservazione.

sto Fabbricati: Intest

APPARTAMENTO						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	340	2	A/3	2	5 vani	Euro 206,58
Indirizzo		VIA MILANO n. 181 – Piano: 1;				
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/04/2006 Pratica n. PV0056298 in atti dal 03/04/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15610.2/2006) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Impianto meccanografico del 30/06/1987						

L'unità immobiliare è stata costruita alla fine degli anni sessanta (1968 -1970) su iniziativa privata che ne deteneva la proprietà, si conoscono solo parzialmente i particolari dell'intervento edificatorio e di manutenzione straordinaria, poiché è stato possibile reperire e consultare solo alcune delle pratiche originali presenti nell'archivio comunale, altre non sono state rese reperibili, dove sono state rappresentate le modeste modifiche attuate sulla porzione frontale del complesso immobiliare, originariamente destinato ad uso uffici con annessi locali di servizio.

Il complesso fabbricato è costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato, con distinti ingressi alle varie unità individuati ai vari livelli usufruendo dei vani scale comune e dal piazzale circostante l'edificio, in uso anche alle altre unità immobiliari individuate nel fabbricato, il tutto origina un complesso immobiliare riconducibile ad un capannone ad uso artigianale con annessi locali accessori. L'altezza interna dell'appartamento è pari a 3,00 m, come da scheda catastale (vedasi allegati).

Dotazioni condominiali:

L'immobile in oggetto non è inserito in un ambito condominiale.

Deposito - magazzino con antistanti locali ad uso servizi:

descrizione delle unità

L'immobile oggetto di stima è localizzato all'interno di un'area di proprietà dello stesso, destinata alla viabilità interna e con zone a parcheggio; l'accesso avviene dal passo carraio e pedonale individuato in Via Milano al civico 95, da cui si prosegue tramite la viabilità interna realizzata con fondo stradale asfaltato.

L'edificio nel suo complesso ha la struttura portante e le parti in aggetto, quali balconi e cornicioni, in cemento armato, la finitura esterna della palazzina risulta essere in intonaco al civile con soprastante idropittura color giallo e arancione, il cui grado di conservazione è discreto, mentre la struttura retrostante è realizzata con muratura in laterizio a vista.

Al piano primo si individua l'appartamento, il cui accesso avviene tramite il vano scala indipendente dal resto della struttura, con ingresso dall'esterno e rivolto a sud; le rampe sono rivestite in marmo e i muri sono intonacati al civile, con soprastante idropittura di color bianco.

L'unità abitativa è costituita da un ingresso, un soggiorno, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, un bagno, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio ed un balcone/terrazzo con tre differenti affacci Nord, Est e Sud.

Nel complesso lo stato di conservazione è discreto, i serramenti esterni sono in legno con avvolgibili in PVC e le porte interne sono in legno con pannello in vetro; il bagno è dotato di tutti gli arredi necessari: lavabo, bidet, water, vasca e predisposizione per la lavatrice.

I pavimenti sono tutti in ceramica smaltata, in monocottura, anche i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica; gli intonaci sono di tipo civile alle pareti ed al soffitto con soprastante pittura lavabile alle pareti e tempera ai soffitti.

L'impianto elettrico è sotto traccia anche se non rispetta le attuali norme, quindi dovrebbe essere riattato, mentre l'impianto di riscaldamento è autonomo, con elementi radianti in ghisa.

I balconi hanno pavimenti in gres con contorni in marmo sulle parti laterali ed il parapetto è interamente in ferro sagomato, lo stesso dovrà essere sottoposto a manutenzione poiché si sono evidenziate perdite al piano sottostante con evidenti infiltrazioni d'acqua.

Queste sono le condizioni dell'immobile alla data del sopralluogo del 2 Settembre 2025.

Dall'ispezione dei luoghi si precisa che l'unità complessivamente è in discreto stato di manutenzione, si rileva un'originaria particolare cura nelle finiture sia interne che esterne.

Non sono pervenute allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti o delle dichiarazioni di rispondenza, pertanto si dovrà procedere alla verifica di quanto ancora presente con relativo adeguamento alle norme vigenti, avendo rilevato la presenza di rimaneggiamenti attuati nel corso degli anni dalle varie attività che si sono susseguite.

Particolari pregi: il tutto presenta da un punto di vista dimensionale e distributivo, spazi sufficientemente ampi.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Piano primo					
Appartamento	124,63	1,00	124,63	Nord/Est/Sud	Discrete
Terrazzo	163,42	0,35	57,20	Nord/Est/Sud	Discrete
Totale	288,05		181,83		
Totale arrotondato	288,00		182,00		

Caratteristiche descrittive: dati rilevati in fase di sopralluogo

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale-tipologia: fondazione continua in calcestruzzo armato (presunto) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiali: muratura di mattoni semipieni e pilastri in calcestruzzo armato (presunto) Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: in calcestruzzo in opera (presunto) Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: in latero cemento Condizione: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: muratura in laterizio con soprastante intonaco Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: a falde in latero cemento con tegole Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: pannello unico tamburato Condizioni: discrete Materiale: legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ad ante in legno con doppi vetri Protezioni esterne: avvolgibili in PVC Condizioni generali: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	Materiale: intonaco al civile Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: in laterizio con soprastante intonaco Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Balconi/terrazzi (struttura)</i>	Materiale: pavimentazione in marmo e parapetti in ferro Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: finitura esterna dei muri di elevazione Materiale: intonaco al civile Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: su unico livello Materiale: piastrelle di ceramica Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti esterni (componente edilizia):</i>	Ubicazione: marciapiedi e cortile comune Materiale: battuto di cemento e asfalto Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: in legno ed in metallo Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva componente edilizia):</i>	Tipologia: impianto comune Condizione: discrete Certificazione: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente Certificazioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: presente nel vano cucina Condizioni: presumibilmente discrete Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sotto traccia o canalizzato esterno Condizioni: discrete (da verificare ed adeguare) Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: tratto privato collegato alla linea comunale Condizioni: presumibilmente discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: derivazione da linea pubblica Condizioni: presumibilmente discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: linea comune con derivazione singola utenza Condizioni: presumibilmente discrete Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: derivazione da linea pubblica Condizioni: presumibilmente discrete Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: caldaia murale a gas Condizioni: discrete Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna/esterna (componente edilizia):</i>	Tipologia: interna a doppia rampa con rivestimento in marmo Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione energetica: Documentazione da redigere a seguito di incarico ad un professionista abilitato e regolarmente iscritto all'albo
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore(impianto) Tipologia: non presente
Condizioni:
Certificazioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Condizionamento
(componente edilizia):* Tipologia: non presente
Condizioni:
Certificazioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il metodo di valutazione ritenuto adeguato per l'immobile in trattazione, si richiama al criterio convenzionale di superficie lorda, come espletato e descritto nel D.P.R. 23 Marzo 1998, n. 138.

Per determinare il valore economico rapportato a metro quadrato, lo scrivente, ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, la Camera di Commercio di Pavia, confrontato e ragguagliato con le vendite effettive per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di: Provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato anno 2024/2025 Prezziario Immobili in Casteggio, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del Comune di Casteggio.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Appartamento con terrazzo	182,00	€ 128.128,00	€ 128.128,00
Totale arrotondato all'unità		€ 128.128,00	€ 128.128,00

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo 704,00 €/mq per la superficie Commerciale

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A. Appartamento con terrazzo	€ 128.128,00
Totale	€ 128.128,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 19.219,20
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 109.000,00
(Euro centonovemila/00)

8.6. Prezzo base d'asta dell'immobile per lo stato di possesso -00% (*abbattimento economico nullo*)

€ 109.000,00
(Euro centonovemila/00)

9. PREZZO BASE D'ASTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE:

- 1) Deposito – magazzino e locali accessori € 378.000,00 (Euro trecentosettantottomila/00)
- 2) Appartamento con terrazzo € 109.000,00 (Euro centonovemila/00)

TOTALE COMPLESSIVO BASE D'ASTA

€ 487.000,00 (Euro quattrocentottantasettemila/00)

Voghera, lì 7 Novembre 2025

Il perito estimatore
Dott. Ing. Lello GORRINI

Allegati in copia:

- Rilievo fotografico a colori

Documentazione richiesta dal perito:

- Copia delle pratiche edilizie in atti
- Ispezione Ipotecaria del decreto di trasferimento
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Visure aggiornate per soggetto e storiche
- Estratto di mappa aggiornato
- Schede catastali attuali
- Ispezione Ipotecaria del contratto di locazione registrato
- Quotazioni OMI, Geopoi recenti e Borsino Immobiliare