

Tribunale di PAVIA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 99/2025

Giudice delle Esecuzioni: DOTT. ANTONIO CODEGA

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 002: Unità Immobiliare in Vicolo Francesco Baracca n. 10
Voghera (PV)**



FOTO ESTERNA



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Capannone

Beni in Voghera – (PV) – Vicolo Francesco Baracca n. 10

Categoria: D/7 [Fabbricati costruiti o adattati per esigenze di una attività industriale]

Dati Catastali: **foglio 34 - particella 897 - subalterno 2**

Abitazione

Beni in Voghera – (PV) – Vicolo Francesco Baracca n. 10

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: **foglio 34 - particella 897 - subalterno 3**

Stato occupativo

Capannone/Abitazione: al sopralluogo l'immobile risultava dagli eseguiti

Contratti di locazione in essere

NO

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni capannone ad uso laboratorio

da libero: € 147.000,00

Prezzo al netto delle decurtazioni abitazione

da libero: € 102.000,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 002 - CAPANNONE AD USO LABORATORIO E ABITAZIONE € 249.000,00



LOTTO 002

(Capannone ad uso laboratorio artigianale/Abitazione)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni:

In Comune di Voghera (PV), capannone ad uso laboratorio artigianale con relativo sop-palco con annesso sedime ad uso cortilizio e annessa abitazione, situati in una zona se-mi-centrale, in Vicolo Francesco Baracca n. 10.

Il capannone è collocato al piano terra, costituito da locali ricovero merci, magazzino e soppalco, utilizzato come falegnameria e ricovero mobili.

L'abitazione è situata al piano terra e collegata da scala interna in muratura al sottotet-to agibile. E' composta da ingresso, corridoio, due bagni, cucina, disimpegno e camera da letto. Sia il capannone che l'appartamento fanno parte dello stesso compendio.

All'esterno è stata realizzata una pensilina molto ampia, confinante al manufatto.

Il fabbricato si mostra in discreto stato di manutenzione e conservazione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Il suddetto immobile è di proprietà della società:

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Voghera (PV), come segue:

Intestato:

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

Capannone ad uso laboratorio:

Foglio 34, particella 897, sub 2, Vicolo Francesco Baracca snc, p. T/1, cat. D/7, rendita Euro 1.113,60.

Frazionamento e fusione del 15.04.2010, pratica n. PV0075999 in atti dal 15.04.2010 n. 6459.1/2010, dei mapp. 207, sub. 1/2/3.

Abitazione:

Foglio 34, particella 897, sub 3, Vicolo Francesco Baracca snc, p. T/1, cat. A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. totale 200 mq, rendita Euro 224,40.

Frazionamento e fusione del 15.04.2010, pratica n. PV0075999 in atti dal 15.04.2010 n. 6459.1/2010, dei mapp. 207, sub. 1/2/3.

1.3. Coerenze:

Del capannone/abitazione: a nord i mapp. 358, 296 e 93; ad est Via Baracca, a sud i mapp. 297 e 156; ad ovest mapp. 90.



Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:

Il territorio di Voghera è situato nella parte sud-occidentale della Lombardia, a sud del fiume Po. Sorge sulle rive del torrente Staffora nel lembo iniziale della Pianura padana, a pochi chilometri dall'inizio della prima fascia collinare appenninica.

Fascia/zona: centrale.

Destinazione: residenziale, commerciale.

Tipologia prevalente: abitazioni, negozi.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercati, posta, bar, scuole infanzia, primaria e secondaria, banche.

Principali collegamenti pubblici:

La città è attraversata dalla Strada statale 10 Padana Inferiore 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.

La stazione di Voghera funge da località nodo per la ferrovia Milano-Genova e la ferrovia Alessandria-Piacenza ed è servita da treni regionali svolti da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia e da collegamenti a lunga percorrenza operati da Trenitalia.

In città sono attivi servizi automobilistici urbani e analoghi collegamenti interurbani gestiti dalla società Autoguidovie. Sono inoltre presenti alcune società private per il trasporto che offrono taxi e autobus.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne:

Fabbricato di 2 piani fuori terra, collegati da scala interna in muratura.

Struttura: c.a. e mattoni pieni.

Facciate: intonaco a civile pitturato.

Copertura: a falde con tegole, lattoneria in metallo.

Accesso: dalla pubblica strada.

Condizioni generali dello stabile: in discrete condizioni.

2.3. Caratteristiche descrittive interne:

In Comune di Voghera (PV), capannone ad uso laboratorio artigianale con relativo sopralco con annesso sedime ad uso cortilizio e annessa abitazione, situati in una zona semi-centrale, in Vicolo Francesco Baracca n. 10.

Il capannone è collocato al piano terra, costituito da locali ricovero merci, magazzino e sopralco, utilizzato come falegnameria e ricovero mobili.

L'abitazione è situata al piano terra e collegata da scala interna in muratura al sottotetto



agibile. E' composta da ingresso, corridoio, due bagni, cucina, disimpegno e camera da letto. Sia il capannone che l'appartamento fanno parte dello stesso compendio.

All'esterno è stata realizzata una pensilina molto ampia, confinante al manufatto.

Il fabbricato si mostra in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Capannone ad uso laboratorio:

- esposizione: doppia;
- copertura: a falde, in c.a. e rivestimento in tegole, lattoneria in rame;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: parte in piastrelle di ceramica, parte in laminato color legno;
- infissi esterni: in alluminio e doppio vetro;
- porte d'accesso: in alluminio e doppio vetro;
- porte interne: in legno tamburato, alcune con porzioni in vetro;
- soppalco: in legno e latero cemento; scala di collegamento in muratura;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. riscaldamento: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto di sicurezza: presente;
- condizioni generali dell'immobile: in discreto stato di manutenzione e conservazione. Si rilevano cumuli di mobili e scarti in legno in tutti i locali, con difficoltà anche per l'accesso.

Abitazione:

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica, parte in laminato color legno;
- infissi esterni: in legno e vetro; protezioni avvolgibili in pvc e grate in ferro;
- porta d'accesso: in legno e partizione in vetro;
- porte interne: in legno tamburato, alcune con porzioni in vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. riscaldamento: caldaia interna autonoma, termosifoni in ghisa;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto di sicurezza: presente;
- condizioni generali dell'immobile: in discreto stato di manutenzione e conservazione. Si rilevano cumuli di mobili e scarti in legno in tutti i locali, con difficoltà



anche per l'accesso.

2.4. Certificazioni energetiche

Non presente.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti – riscaldamento/elettrico/idraulico

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 25.06.2025, gli immobili erano occupati dall'esecutato.

Esistenza contratti di locazione

NO

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari e precedenti:

[redacted]
[redacted] e [redacted] co-
dice fiscale [redacted] divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in
virtù di compravendita del [redacted] ricevuto dal Notaio Muzio Emilio di Voghera (PV)
numero [redacted] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in
data [redacted] ai numeri [redacted] dalla signora [redacted] nata a Voghera
il [redacted].

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Candore Carmelo con studio in Arcisate (VA) alla data del 04.04.2025 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:**

Nessuno

- **Misure Penali:**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:**

Nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**



Nessuno

Eventuali note: Nessuna

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

- **Trascrizioni:**

5.3. Ipoteca Volontaria:

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data [redacted] ai numeri [redacted] per Euro 800.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 400.000,00 a favore di [redacted], sede in Torino (TO), domicilio ipotecario eletto Voghera, [redacted] codice fiscale [redacted] e contro [redacted] codice fiscale: [redacted], [redacted] il [redacted] codice fiscale: [redacted] e [redacted] sede in Voghera (PV), codice fiscale [redacted]

5.4. PIGNORAMENTO:

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Voghera in data [redacted] ai numeri [redacted] a favore di [redacted] sede [redacted] codice fiscale [redacted] e contro [redacted] nato a [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted], [redacted] nato a [redacted] [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] sede in Voghera (PV) codice fiscale [redacted]

Altre trascrizioni:

Nessuna

6 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'intero fabbricato è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967.

Dagli accessi degli atti di fabbrica effettuati presso il comune di Voghera è stata reperita una sola pratica, Concessione edilizia n. 117 del 17.07.1996, avente come oggetto realizzazione di soppalco in capannone ad uso ricoveri merci.

Si precisa che il frazionamento e fusione del 15.04.2010, pratica n. PV0075999 in atti dal 15.04.2010 n. 6459.1/2010, dei mapp. 207, sub. 1/2/3, non è stata rinvenuta presso gli uffici di competenza (richiesta atti di fabbrica del 08.07.2025).

6.1. Conformità edilizia capannone ad uso laboratorio:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava non conforme in alcune porzioni: diversa distribuzione degli spazi interni piano terra e sottotetto.

Pertanto bisognerà presentare una pratica edilizia in comune di Cesate - CIAL o Sanatoria come da LEGGE 11 novembre 2014, n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia - moduli edilizi unificati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894 del 17 luglio 2017, contenenti gli aggiornamenti regionali dei moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017.

Inoltre si rileva realizzazione di una pensilina molto ampia attigua all'ingresso del manufatto.



to non autorizzata, si configura come abuso non sanabile.

Costi stimati: **la suddetta pratica compresa di oblazione, verifiche statiche e volumetriche parcella professionale di un tecnico abilitato, hanno un costo indicativo di Euro 3.000,00 oltre accessori di legge.**

6.2. Conformità catastale capannone ad uso laboratorio:

dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali, si evincono difformità, come nel punto precedente. **Costo presunto euro 1.000,00 oltre accessori di legge.**

6.3. Conformità edilizia abitazione:

Dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali, non si evincono difformità.

6.4. Conformità catastale abitazione:

Dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali, non si evincono difformità.

7 CONSISTENZA

7.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Capannone/Soppalco	mq.	398,00	1,00	398,00
Area esterna	mq.	278,00	0,02	5,56
		676,00		403,56
		mq. lordi		mq. commerciali

Sup. omogeneizzata arr. mq 404,00



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione PT	mq.	138,00	1,00	138,00
Sottotetto Agibile	mq.	138,00	0,45	62,10
		276,00		200,10
		mq. lordi		mq. commerciali

Sup. omogeneizzata arr. mq 200,00

8 STIMA

8.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti d'informazione:

8.3. Capannone ad uso laboratorio

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: Anno 2025

Valore di compravendita prezzo min. 246 / prezzo max. 448 (Euro/mq)

8.4. Abitazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024

– Zona Semi - Centrale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

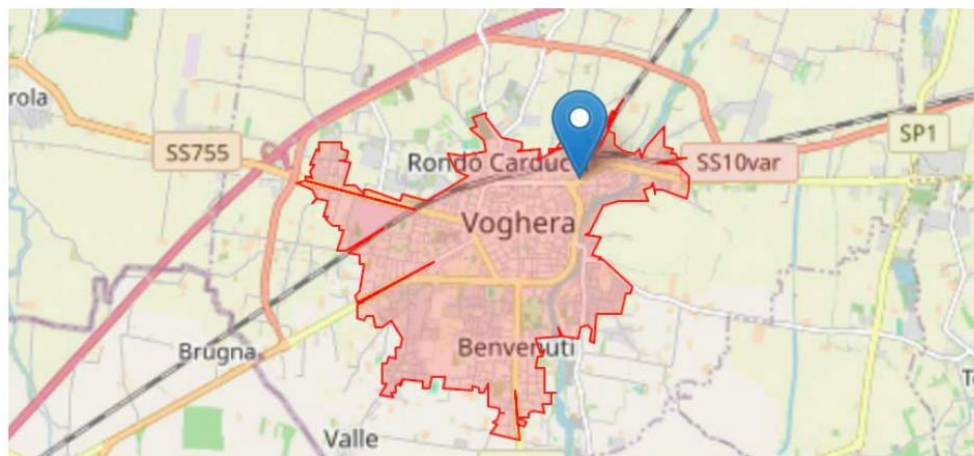
Valore mercato prezzo min. 475 / prezzo max. 700 (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: Anno 2025

Valore di compravendita prezzo min. 926 / prezzo max. 1.123 (Euro/mq)





8.5. Valutazione LOTTO 002 – CAPANNONE AD USO LABORATORIO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
CAPAN./LBORATORIO	D/7	404,00	€ 440,00	€ 177.760,00
				€ 177.760,00

8.6. Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 15% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



VALORE LOTTO 002 - CAPANNONE AD USO LABORATORIO: € 177.760,00

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi : -€ 26.664,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 4.000,00

Spese insolite condominio:
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore:

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni libero: € 147.096,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Prezzo al netto delle decurtazioni capannone ad uso laboratorio da libero:

PREZZO A BASE D'ASTA ARR. € 147.000,00

8.7. Valutazione LOTTO 002 – ABITAZIONE

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
ABITAZIONE	A/4	200,00	€ 600,00	€ 120.000,00
				€ 120.000,00

8.8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 15% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



VALORE LOTTO 002 - ABITAZIONE € 120.000,00

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi : -€ 18.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:

Spese insolute condominio:

Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore:

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni libero: € 102.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Prezzo al netto delle decurtazioni abitazione da libero:

PREZZO BASE D'ASTA € 102.000,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 002 - CAPANNONE AD USO LABORATORIO E ABITAZIONE: PREZZO A BASE D'ASTA € 249.000,00

9 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Gli immobili non sono locati.

10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:



Nessuna

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Pavia li: 21.10.2025

L'Esperto Nominato

Arch. Anna Teresa Ritacco



ALLEGATI:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visura storica per immobile capannone ad uso laboratorio;
- 3.1 - Visura storica per immobile abitazione;
- 4 - Planimetria catastale capannone ad uso laboratorio;
- 4.1 - Planimetria catastale abitazione;
- 5 - Atto di provenienza;
- 6 - Pratica Comune – 6.1 – Richiesta Atti di Fabbrica;
- 7 - Estratto di Mappa.

