

TRIBUNALE DI PAVIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 69/2025

Creditore procedente:

LEVITICUS SPV S.r.l.

Contro

XXX

Giudice dell'esecuzione: **Rocca Francesco**

Tecnico incaricato: **Ing. Elia Penza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI LOTTI:
UNITA' IMM.RE A P.T. E 1°P, LOCALE LAVATOIO, AUTORIMESSA
CERVESINA (PV), VIA ALBERTINA n° 44

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

Indice

Indice	2
1.0 RIEPILOGO DELLE CONCLUSIONI	3
DATI CATASTALI.....	3
QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO	3
STATO OCCUPATIVO	3
SITUAZIONE LOCATIVA	3
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	3
VALORE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	6
2.0 RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE.....	9
2.1 PREMESSA.....	9
2.2 OPERAZIONI PERITALI	9
2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	9
2.4 QUOTA DI PROPRIETA'	10
2.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	10
2.6 PRECEDENTI PROPRIETARI	11
2.7 COERENZE.....	12
2.8 CONDIZIONI E STATO DEI BENI	13
2.9 STATO OCCUPATIVO	13
2.10 SITUAZIONE LOCATIVA	13
2.11 DIVISIBILITA'	14
2.12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
2.13 DESTINAZIONE URBANISTICA	15
2.14 REGOLARITA' EDILIZIA	16
2.15 ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI	16
2.16 CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	17
2.17 DESCRIZIONE DEI BENI.....	17
2.18 CONSISTENZA.....	23
2.19 VALUTAZIONE	24
2.20 ALLEGATI.....	28

1.0 RIEPILOGO DELLE CONCLUSIONI

DATI CATASTALI

- Unità immobiliare unifamiliare a Piano Terra e Piano 1°, locale lavatoio e legnaia, via Albertina n° 44, 27034 – Cervesina (PV): Foglio: 7, Mapp.: 13 e Mapp.: 1298 Sub.: 4.
- Unità Box/autorimessa a Piano Terra, via Albertina n° 44, 27034 – Cervesina (PV): Foglio: 7, Mapp.: 1298 Sub.: 5.

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

- Il lotto oggetto di stima Foglio: 7, Mapp.: 13 e 1298, Sub.: 4 risulta intestato a: XXX, nata a XXX il XXX, CF: XXX, proprietà per 1/1.
- Il lotto oggetto di stima Foglio: 7, Mapp.: 1298, Sub.: 5 risulta intestato a: XXX, nata a XXX il XXX, CF: XXX, proprietà per 1/1.

STATO OCCUPATIVO

Il lotto risulta occupato da Proprietaria e familiari, libero ai fini della vendita.

SITUAZIONE LOCATIVA

Non risultano presenti contratti di locazione registrati su immobile in oggetto.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) Lotto oggetto di stima Foglio: 7, Mapp.: 1298, Sub.: 4, Unità Immobiliare residenziale a P.T. e 1°P, locale lavatoio e legnaia:
 - TRASCRIZIONE del 28/01/2011 - Registro Particolare: 475, Registro Generale: 696, Pubblico ufficiale: DE BLASI MAURIZIO, Repertorio: 63176/24952 del 24/01/2011, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

A favore: XXX, nata a XXX il XXX, CF: XXX, per il diritto di Proprietà per quota 3/4, per il diritto di nuda Proprietà in regime di separazione dei beni, per quota 1/ 4 per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni;

Contro: XXX nata a XXX il XXX, C.F.: XXX, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/ 4; XXX, nata a XXX il XXX, CF: XXX, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/ 4.

- ISCRIZIONE del 01/09/2011 - Registro Particolare: 1103, Registro Generale: 6501, Pubblico ufficiale: BOIOCCHI MARCO, Repertorio: 26499/7836 del 29/08/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

A favore: in qualità di mutuante BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L., con sede in Milano, CF: 00715120150, Piazza Meda n° 4, Milano, per il diritto di Proprietà di 1/1.

Contro: XXX, in qualità di mutuatario, nata a XXX il XXX, CF: P XXX, per il diritto di Proprietà per quota 3/4, per il diritto di nuda Proprietà, per quota 1/ 4 per il diritto di proprietà; XXX, in qualità di terzo datore di ipoteca, nata a XXX il XXX, CF: XXX, per il diritto di usufrutto per la quota di 3/ 4. XXX, in qualità di debitore non datore di ipoteca, nata in XXX il XXX, CF: XXX.

- TRASCRIZIONE del 25/02/2025 - Registro Particolare: 996, Registro Generale: 1319, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO IL TRIBUNALE DI PAVIA, Repertorio: 762 del 30/01/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: LEVITICUS SPV S.r.l., CF: 14978561000, via Curtatone n° 3, Roma, per il diritto di Proprietà di 1/1.

Contro: XXX, in qualità di mutuatario, nata a XXX il XXX, CF: XXX, per il diritto di Proprietà per quota 1/1.

2) Lotto oggetto di stima Foglio: 7, Mapp.: 1298, Sub.: 5, Box/Autorimessa a P.T.:

- TRASCRIZIONE del 28/01/2011 - Registro Particolare: 475, Registro Generale: 696, Pubblico

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

ufficiale: DE BLASI MAURIZIO, Repertorio: 63176/24952 del 24/01/2011, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

A favore: XXX, nata a XXX il XXX, CF: XXX, per il diritto di Proprietà per quota 3/4, per il diritto di nuda Proprietà in regime di separazione dei beni, per quota 1/ 4 per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni;

Contro: XXX nata a XXX il XXX, C.F XXX, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/ 4; XXX, nata a XXX il XXX, CF: XXX, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/ 4.

- ISCRIZIONE del 01/09/2011 - Registro Particolare: 1103, Registro Generale: 6501, Pubblico ufficiale: BOIOCCHI MARCO, Repertorio: 26499/7836 del 29/08/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

A favore: in qualità di mutuante BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L., con sede in Milano, CF: 00715120150, Piazza Meda n° 4, Milano, per il diritto di Proprietà di 1/1.

Contro: XXX, in qualità di mutuatario, nata a XXX il XXX, CF: XXX, per il diritto di Proprietà per quota 3/4, per il diritto di nuda Proprietà, per quota 1/ 4 per il diritto di proprietà; XXX, in qualità di terzo datore di ipoteca, nata a XXX il XXX, CF: XXX, per il diritto di usufrutto per la quota di 3/ 4. XXX, in qualità di debitore non datore di ipoteca, nata in XXX il XXX, CF: XXX.

- TRASCRIZIONE del 25/02/2025 - Registro Particolare: 996, Registro Generale: 1319, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO IL TRIBUNALE DI PAVIA, Repertorio: 762 del 30/01/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: LEVITICUS SPV S.r.l., CF: 14978561000, via Curtatone n° 3, Roma, per il diritto di Proprietà di 1/1.

Contro: XXX, in qualità di mutuatario, nata a XXX il XXX, CF: XXX, per il diritto di Proprietà per quota 1/1.

VALORE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato i valori dei beni corrispondono quindi a:

1) Unità immobiliare PT, 1°P, lavatoio, legnaia:

110.646,00 € (Centodiecimilaseicentoquarantasei/00)

2) Unità autorimessa:

21.343,50 € (Ventunomilatrecentoquarantatre/50)

Valore totale dei beni:

Valore dei beni LIBERI = **131.989,50 € (Centotrentunomilanovecentottantanove/50)**

Adeguamento della stima

1) Unità immobiliare PT, 1°P, lavatoio, legnaia:

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

- IMMOBILE LIBERO	€ -16.596,90
-------------------	--------------

Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi: re-installazione di nuova caldaia a gas per riscaldamento degli ambienti	€ -2.000,00
---	-------------

Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
--	--------

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0,00
--	--------

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0,00
--	--------

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0,00
--	--------

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
--	--------

Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€ 0,00
---	--------

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia: predisposizione di pratica edilizia in sanatoria per adeguamento opere interne eseguite senza autorizzazione, sanzione amministrativa, aggiornamento catastale con inserimento nuovo ripostiglio 2 oneri professionali: € -3.500,00

IMMOBILE LIBERO

Valore del lotto meno decurtazioni: € 88.549,10

Arrotondamento € 88.550,00

Immobile LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA 1: € 88.550,00 (Ottantottomilacinquecentocinquanta/00 euro)

1) Unità autorimessa:

Riduzione del valore del 15% (valutato sull'importo totale dell'unità immobiliare), per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

- IMMOBILE LIBERO € -3.201,52

Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi: spesa per installazione di scala di accesso alla legnaia a 1°P, di tipo retrattile a Norma € -800,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: servitù di passaggio per accesso a locale legnaia a 1°P (sub.: 4) € -3.201,52

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso: € 0,00

IMMOBILE LIBERO

Valore del lotto meno decurtazioni: € 14.140,46

Arrotondamento € 14.140,00

Immobile LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA 2: € 14.140,00 (Ottantottomilacinquecentocinquanta/00 euro)

2.0 RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

2.1 PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Elia Penza, libero professionista in Milano con studio in via Keplero n° 5 in Milano (MI), regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano al n° 20871-A, Albo dei Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, veniva incaricato in data 18/03/2025 (Pec del 18/03/2025) dal Giudice per l'esecuzione immobiliare ROCCA FRANCESCO per redigere la stima dei beni immobili, Unità immobiliare a Piano terra e 1°P, compreso locale lavatoio, legnaia ed autorimessa, siti in via Albertina n° 44, Cervesina (PV). Il Sottoscritto tecnico in data 19/03/2025 dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento, trasmesso in via telematica.

2.2 OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo del Tribunale di Pavia, visionato telematicamente;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Cervesina (PV) – Ufficio Tecnico;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Il sottoscritto comunica l'inizio delle operazioni peritali dell'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 19/03/2025.

2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Unità immobiliare residenziale a Piano terra e 1° piano, locale lavatoio, legnaia ed autorimessa, siti in Cervesina (PV), via Albertina n° 44, più precisamente identificati da:

1. Unità immobiliare (unità immobiliare residenziale) a piano terra e 1° piano, composta da: locali ingresso/soggiorno, cucina, cameretta, veranda affacciata su terreno di pertinenza; in edificio antistante locale lavatoio e locale legnaia a 1°P sopra unità box (sub. 5); 1° piano:

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

camera matrimoniale, cameretta, bagno; Foglio: 7, Mapp.: 13 e 1298, Sub.: 4; categoria catastale A/3, classe 1, consistenza: 6,0 vani, Sup. catastale: 132,0 mq (totale escluse aree scoperte 125,0 mq), rendita: 170,43 €;

2. Unità Box/autorimessa antistante unità immobiliare composta da box collocato in edificio residenziale; Foglio: 7, Mapp.: 1298, Sub.: 5, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza: 31,0 mq, sup. catastale: 33,0 mq, rendita: 49,63 €.

2.4 QUOTA DI PROPRIETA'

Il lotto oggetto di stima Foglio: 7, Mapp.: 3 e 1298, Sub.: 4 risulta intestato a: XXX, nata a XXX il XXX, CF: XXX, proprietà per 1/1.

Il lotto oggetto di stima Foglio: 7, Mapp.: 1298, Sub.: 5 risulta intestato a: XXX, nata a XXX il XXX, CF: XXX, proprietà per 1/1.

2.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- 1) Unità immobiliare residenziale a P.T. e 1° piano, con locale lavatoio e legnaia: Foglio: 7, Mapp.: 3 e 1298, Sub.: 4 risulta intestato a: XXX, nata a XXX il XXX, CF: XXX, proprietà per 1/1.

In relazione alle modifiche catastali si segnalano:

- Variazione modifica identificativo del 11/10/2006, Pratica n. PV0178508 in atti dal 11/10/2006; variazione per modifica allineamento mappe (n. 64626.2/2006), Notifica n. PV0001467/2005;
- Variazione del 24/03/1989, Pratica n. 241472 in atti dal 12/09/2003, ampliamento-frazionamento (n. 296.1/1989) Notifica effettuata con protocollo n. PV0001467 del 05/01/2005;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

- 2) Unità autorimessa/box: Foglio: 7, Mapp.: 1298, Sub.: 5 risulta intestato a: XXX, nata a XXX il XXX, CF: XXX, proprietà per 1/1.

In relazione alle modifiche catastali si segnalano:

- Variazione modifica identificativo del 11/10/2006, Pratica n. PV0178508 in atti dal 11/10/2006; variazione per modifica allineamento mappe (n. 64626.2/2006), Notifica n. PV0001467/2005;
- Variazione del 24/03/1989, Pratica n. 241472 in atti dal 12/09/2003, ampliamento-frazionamento (n. 296.1/1989) Notifica effettuata con protocollo n. PV0001467 del 05/01/2005;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

2.6 PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riportano nel seguito i passaggi di Proprietà dell'immobile oggetto di stima:

- 1) Unità immobiliare residenziale a P.T. e 1° piano, con locale lavatoio e legnaia: Foglio: 7, Mapp.: 3 e 1298, Sub.: 4

Attuali Proprietari

Foglio: 7, Mapp.: 3 e 1298, Sub.: 4 risulta intestato a: risulta intestato a: XXX, nata a XXX il XXX, CF: XXX, proprietà per 1/1; Atto compravendita del 24/01/2011, Notaio De Blasi Maurizio di Voghera (PV), Registro Particolare: 475, Registro Generale: 696, Repertorio: 63176/24952.

Precedenti Proprietari

Nel ventennio i beni da cui sono derivati quelli in oggetto di perizia erano di proprietà

- XXX, nata a XXX, il XXX dall'impianto catastale del 30/06/1987 al 27/08/1993, diritto di Proprietà: 1/ 2; XXX, nato a XXX il XXX, dall'impianto catastale del 30/06/1987 al 27/08/1993, diritto di: Proprietà: 1/ 2;
- XXX, CF: XXX, nata a XXX il XXX, dal 27/08/1993 al 24/01/2011, diritto di: Proprietà per 3/ 4, Denuncia (causa morte) del 27/08/1993, Reg. Volume n° 534 n° 73 del 22/12/1993, Voltura n° 13960.1793; XXX, CF: XXX, nata a XXX il XXX, dal 27/08/1993 al 24/01/2011,

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

diritto di: Proprietà per 1/ 4;

- XXX, CF: XXX, nata a XXX il XXX, dal 24/01/2011 fino al 07/08/2017 usufrutto, Riunione diritti per morte usufruttuario (a favore di XXX, CF: XXX) del 07/08/2017.

2) Unità Box/autorimessa Foglio: 7, Mapp.: 1298, Sub.: 5

Attuali Proprietari

Foglio: 7, Mapp.: 3 e 1298, Sub.: 4 risulta intestato a: risulta intestato a: XXX, nata a XXX il XXX, CF: XXX, proprietà per 1/1; Atto compravendita del 24/01/2011, Notaio De Blasi Maurizio di Voghera (PV), Registro Particolare: 475, Registro Generale: 696, Repertorio: 63176/24952.

Precedenti Proprietari

Nel ventennio i beni da cui sono derivati quelli in oggetto di perizia erano di proprietà

- XXX, nata a XXX il XXX dall'impianto catastale del 30/06/1987 al 27/08/1993, diritto di Proprietà: 1/ 2; XXX, nato a XXX il XXX, dall'impianto catastale del 30/06/1987 al 27/08/1993, diritto di: Proprietà: 1/ 2;
- XXX, CF: XXX, nata a XXX il XXX, dal 27/08/1993 al 24/01/2011, diritto di: Proprietà per 3/ 4, Denuncia (causa morte) del 27/08/1993, Reg. Volume n° 534 n° 73 del 22/12/1993, Voltura n° 13960.1793; XXX, CF: XXX, nata a XXX il XXX, dal 27/08/1993 al 24/01/2011, diritto di: Proprietà per 1/ 4;
- XXX, CF: XXX, nata a XXX il XXX, dal 24/01/2011 fino al 07/08/2017 usufrutto, Riunione diritti per morte usufruttuario (a favore di XXX, CF: XXX) del 07/08/2017.

2.7 COERENZE

1. Unità immobiliare (unità immobiliare residenziale) a piano terra e 1° piano, composta da: locali ingresso/soggiorno, cucina, cameretta, veranda affacciata su terreno di pertinenza; in edificio antistante locale lavatoio e porzione di legnaia a 1°P sopra unità box (sub. 5); 1° piano: camera matrimoniale, cameretta, bagno, coerenze in senso orario da Nord: terreni di

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

altra Proprietà, Altra Proprietà, Corte comune/via G. Mazzini (collegata con via Albertina), Altra Proprietà.

Locale lavatoio, collocato in edificio antistante unità immobiliare, coerenze in senso orario da Nord: Corte comune/via G. Mazzini (collegata con via Albertina), Autorimessa (Sub.: 5), Altra Proprietà, Altra Proprietà.

Legnaia: collocata sopra il locale autorimessa (sub.: 5), accessibile mediante scala removibile da interno autorimessa e collocata a 1°P; prospetti liberi sui lati.

2. Unità Box/autorimessa antistante unità immobiliare composta da box collocato in edificio antistante a fabbricato residenziale, coerenze in senso orario da Nord: Corte comune/via G. Mazzini (collegata con via Albertina), Altra Proprietà, Altra Proprietà, Lavatoio (sub.: 4).

2.8 CONDIZIONI E STATO DEI BENI

- 1) Unità immobiliare residenziale a P.T. e 1° piano, con locale lavanderia e legnaia: Foglio: 7, Mapp.: 3 e 1298, Sub.: 4: stato di manutenzione dell'immobile residenziale risulta buono; locale lavatoio antistante risulta in mediocri condizioni manutentive; locale legnaia in quota non visionato.
- 2) Unità Box/autorimessa Foglio: 7, Mapp.: 1298, Sub.: 5: stato di manutenzione dell'autorimessa risulta mediocre.

2.9 STATO OCCUPATIVO

Occupato: alla data del sopralluogo del 09/07/2025 l'immobile risulta occupato dalla Proprietaria XXX e dai familiari.

2.10 SITUAZIONE LOCATIVA

Libero: non si riscontra presenza di contratti di locazione in essere per immobile in oggetto.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

2.11 DIVISIBILITA'

- 1) Unità immobiliare residenziale a P.T. e 1° piano, con locale lavanderia e legnaia: Foglio: 7, Mapp.: 3 e 1298, Sub.: 4; l'unità immobiliare terra-cielo con scala di collegamento interna ed accesso da strada, sia per il collocamento su due piani (con scala di collocamento interna) che per la presenza di un numero limitato di finestre, non consente la formazione di due bagni e di un ingresso che suddivida il piano terra dal 1° piano, rendendo fatto non facilmente percorribile la suddivisione dell'unità immobiliare; il bene risulta non facilmente divisibile;
 - Locale lavatoio: è un locale isolato antistante all'unità immobiliare, risulta di per sé un'unità indipendente.
 - Locale legnaia in quota a 1°P sopra locale autorimessa (sub. 5) ed accessibile dall'interno della stessa: difficilmente accessibile e difficilmente utilizzabile, escludendo accesso da autorimessa.
- 3) Unità Box/autorimessa Foglio: 7, Mapp.: 1298, Sub.: 5: unità indipendente.

2.12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

A. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	nessuna
B. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:	nessuna
C. Atti di asservimento urbanistico:	nessuno
D. Altre limitazioni d'uso:	nessuna

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

- 1) Lotto oggetto di stima Foglio: 7, Mapp.: 1298, Sub.: 4, Unità Immobiliare residenziale a P.T. e 1°P, locale lavatoio e legnaia:
 - TRASCRIZIONE del 25/02/2025 - Registro Particolare: 996, Registro Generale: 1319, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO IL TRIBUNALE DI PAVIA, Repertorio: 762 del 30/01/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

A favore: LEVITICUS SPV S.r.l., CF: 14978561000, via Curtatone n° 3, Roma, per il diritto di Proprietà di 1/1.

Contro: XXX, in qualità di mutuatario, nata a XXX il XXX, CF: XXX, per il diritto di Proprietà per quota 1/1.

2) Lotto oggetto di stima Foglio: 7, Mapp.: 1298, Sub.: 5, Autorimessa a P.T.:

- TRASCRIZIONE del 25/02/2025 - Registro Particolare: 996, Registro Generale: 1319, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO IL TRIBUNALE DI PAVIA, Repertorio: 762 del 30/01/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: LEVITICUS SPV S.r.l., CF: 14978561000, via Curtatone n° 3, Roma, per il diritto di Proprietà di 1/1.

Contro: XXX, in qualità di mutuatario, nata a XXX il XXX, CF: XXX, per il diritto di Proprietà per quota 1/1.

2.13 DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervesina e quanto riportato sul sito PGTWeb (Archivio Documentale dei Piani di Governo del Territorio), il sottoscritto ha potuto verificare che il mappale sito nel territorio del Comune di Cervesina risulta identificato come segue: Secondo il Piano del Governo del Territorio del Comune di Cervesina approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 1 del 17/02/2024:

- Zone per insediamenti a prevalenza residenziale (ex B3): Tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico ambientale, prevalentemente residenziale.
- Non presenti vincoli inerenti a Bellezze di insieme (D.Lgs 42/2004, Art. 136, Comma 1, Lett. A e B).

2.14 REGOLARITA' EDILIZIA

Da Accesso Atti edilizi eseguito in data 20/05/25 eseguito presso Ufficio Edilizia Privata, si rileva presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia presentata in data 07/08/1976, pratica n° 1002, per sistemazione/ampliamento di edificio in parte preesistente ad uso abitazione, con rilascio di Permesso di Abitabilità in data 06/10/1979;
- S.c.i.a. presentata in data 21/07/2011, prot. n° 1593 per ristrutturazione e riqualificazione energetica edificio, con modifica partizioni interne.

- Regolarità Edilizia: in sede di sopralluogo si è riscontrata una difformità edilizia rispetto all'ultimo stato concesso (S.c.i.a. n° 1953 del 21/07/2011), per quanto concerne l'edificio residenziale: non risulta indicato il ripostiglio a 1°P annesso al locale cameretta, realizzato sopra il vano scale di accesso; in relazione ai locali lavatoio e la legnaia, non sono state reperite pratiche edilizie autorizzative.

- Alla luce di quanto esposto emerge che l'unità immobiliare in oggetto non risulterebbe regolare dal punto di vista edilizio, in quanto presenta modifiche locali di partizioni interne non dichiarate. In relazione al locale lavatoio ed alla legnaia non vi sono documenti che possano far esprimere un giudizio a riguardo.

- In relazione al box antistante all'edificio non si sono reperite pratiche edilizie, non risulta quindi possibile esprimere un giudizio alla regolarità edilizia di tale bene.

- Regolarità catastale: gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del Territorio, registrati in data 24/03/1989, non risultano evidentemente aggiornati all'ultima concessione edilizia del 2011: l'unità immobiliare risulta quindi non regolare dal punto di vista catastale.

Il box risulta conforme alla planimetria catastale del 24/03/1989.

2.15 ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto, il lavatoio e l'autorimessa non fanno parte di edificio condominiale, in relazione a oneri e gravami, non si ha nulla da segnalare.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

2.16 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Subalterno 4 (classe A/3) è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale; attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di generatore di calore a gas; da indagine su Portale Lombardia (Cened), non risultano Attestati Energetici in validità per l'unità in oggetto.

2.17 DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche della Zona

Cervesina è un comune italiano di circa 1100 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia, si trova nella pianura dell'Oltrepò pavese, sulla riva destra del Po, presso la confluenza del torrente Staffora.

Cervesina e San Gaudenzio costituirono a lungo due comuni a sé stanti; nel Medioevo San Gaudenzio era più importante, specie dal punto di vista religioso, essendo sede di pieve da cui dipendevano diversi paesi della zona; nell'ambito dei domini di Pavia facevano capo alla podesteria di Voghera, tuttavia, al tempo della prevalenza dei Beccaria, si costituirono in feudo autonomo detto "Beccaria di San Gaudenzio". Esso raggiunse il massimo potere nel XVI secolo; il feudo di San Gaudenzio e Cervesina fu ereditato dai Taverna di Milano, conti di Landriano cui rimase fino alla fine del feudalesimo (circa 1800).

Nel XVIII secolo San Gaudenzio fu unito a Cervesina, e il comune ebbe per qualche tempo il nome "Cervesina con San Gaudenzio". In quell'epoca Cervesina era molto diversa da oggi e si estendeva sulla riva destra dello Staffora giungendo molto più a nord. Lo spostamento del corso del Po verso sud determinò la distruzione di quasi tutto l'abitato, di cui non rimase che l'estremità meridionale, che da allora ha ripreso a estendersi, con pianta più compatta, verso sud ed est, in posizione più riparata. Il Po aveva distrutto anche un'importante frazione, la "Rampina", posta ancora più a nord,

Caratteristiche delle zone limitrofe e servizi pubblici

I Comuni confinanti di prima corona sono Corana, Mezzana, Rabattone, Pancarana, Voghera e Zinasco; Cervesina dista circa 50 Km da Pavia, 70 Km da Milano, 10 Km da Voghera (centro).

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

La stazione più vicina a Cervesina è quella di Voghera, a circa 10Km, posta lungo la linea ferroviaria Pavia-Voghera è servita da treni della linea Genova-Voghera-Piacenza; Il casello autostradale di Voghera, sulla A21 Torino-Piacenza dista 12 Km, il casello di Alessandria Ovest, sulla A4 Milano, dista 50 Km.

Descrizione analitica dei beni

L'unità immobiliare a Piano terra e 1° piano fa parte di un edificio residenziale monofamiliare realizzato su 2 piani (piano Terra e 1°P), con accesso diretto da strada; il locale lavatoio risulta inserito in edificio antistante con accesso indipendente sempre su strada ed adiacente all'autorimessa, il locale legnaia, collocato a 1°P sopra l'autorimessa, risulta accessibile dall'interno della stessa mediante scala removibile.

L'immobile residenziale è costituito da un corpo di fabbrica con pianta rettangolare con accesso diretto su strada, di n° 2 piani fuori terra, con annessa veranda su retro e porzione di giardino di pertinenza.

L'immobile residenziale nel suo complesso risulta in stato di manutenzione buono, presenta finiture esterne omogenee con presenza cappotto intonacato e rifinito con intonaco di colore marrone simile al cotto, zoccolino inferiore di piccole dimensioni in pietra, presenti due tende di protezione ai serramenti al piano terra; la copertura dell'edificio residenziale è di tipo a falde con struttura presumibilmente laterocementizia e sovrastante manto in tegole di tipo marsigliese, lattonerie per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera preverniciata.

L'edificio residenziale è direttamente affacciato su strada (prospetto Sud) con a latere altri edifici, e posto su lotto di pertinenza con accesso da via Mazzini/Albertina: il civico indicato è il n° 48 e non 44, presente n° 1 accesso pedonale.

Il lavatoio è collocato antistante all'unità residenziale ed adiacente ad autorimessa, ha il medesimo accesso da strada (via Mazzini/Albertina), di tipo pedonale, anch'esso è collocato tra edifici limitrofi adiacenti. Essa presenta intonaco esterno di colore giallo, con zoccolatura in cemento strollato.

La legnaia è collocata al primo piano sopra al locale autorimessa (sub. 5), ed accessibile dal suo interno: esternamente risulta intonacata di colore giallo, presenti aperture tamponate con elementi di ondulina in pvc tinteggiati di giallo (su due lati).

Il locale autorimessa è collocato anch'esso antistante all'unità residenziale, risulta adiacente al locale lavatoio (su cui affaccia una finestra interna) ed ha accesso da via Mazzini/Albertina; è collocato tra

altri edifici limitrofi e presenta finitura esterna ad intonaco di colore giallo con zoccolatura in cemento stollato; il suo stato manutentivo è mediocre.

1) Unità immobiliare residenziale a P.T. e 1° piano, con locale lavatoio e legnaia: Foglio: 7, Mapp.: 3 e 1298, Sub.: 4

All'unità residenziale si accede direttamente da strada che consente accesso al locale soggiorno al piano terra dell'unità, dove è presente porta blindata tradizionale; dal soggiorno si accede sul lato destro ad un disimpegno che consente accesso a locale cameretta, rivolto su retro, o consente di accedere alla scala che porta al 1°P.

Sul lato sinistro del soggiorno invece si accede tramite piccolo disimpegno al locale cucina, che risulta affacciato su retro; dal locale cucina, che risulta un locale di transito, si accede quindi ad una zona dove è stata realizzata una veranda chiusa rivolta verso il giardino di pertinenza a nord.

Percorrendo la scala interna dal soggiorno a Piano terra si perviene al 1° piano dove sono collocate due camere ed il bagno.

Il soggiorno a piano terra è caratterizzato da un pavimento di tipo "cotto", con zoccolino con analoga finitura, le pareti risultano intonacate e di colore bianco, sono presenti serramenti in pvc con vetrocamera, avvolgibili in pvc; il sistema di distribuzione per il riscaldamento è a radiatori, presenti sottofinestra. Presente porta blindata.

Il disimpegno che conduce alla cucina è caratterizzato da un pavimento di tipo "cotto", con zoccolino con analoga finitura, le pareti risultano intonacate e di colore bianco, le porte interne sono in legno con vetro centrale.

Il locale cucina presenta un rivestimento di altezza pari a 160cm, in piastrelline 10x10cm di colore beige.

Presente radiatore, boiler elettrico da 50l.

La veranda adiacente alla cucina, realizzata successivamente all'edificazione dell'abitazione, presenta un pavimento di tipo "cotto", con zoccolino con analoga finitura, le pareti risultano intonacate e di colore bianco, serramenti in pvc con vetrocamera (finestre e portafinestra), si rileva radiatore sottofinestra; il soffitto del locale veranda è caratterizzato dalla presenza di strutture a vista in legno con perlinatura.

Il giardino di pertinenza su retro presenta una recinzione con paletti in acciaio e rete metallica elettrosaldata, presente piccolo gazebo metallico con copertura in tessuto (struttura amovibile).

Al piano terra risulta presente anche un locale cameretta, in prossimità della scala interna di accesso,

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

caratterizzato da un pavimento di tipo “cotto”, con zoccolino con analoga finitura, le pareti risultano intonacate e di colore verde, serramenti in legno con vetro singolo, radiatore sottofinestra, porta di accesso in legno con vetro.

Le scale di accesso al 1° piano sono caratterizzate da alzata e pedata in pietra, pareti intonacate di colore bianco.

Al primo piano è presente un locale cameretta, con pavimento ceramico con tonalità mattone/marrone, zoccolino in legno, pareti intonacate e di colore bianco, porta in legno con vetro, serramento in pvc con vetrocamera, radiatore sottofinestra, avvolgibile in pvc.

Al locale camera è annesso un piccolo ripostiglio, caratterizzato da presenza di carta da parati.

Il bagno al 1° piano presenta pavimentazione in gres in listoni con effetto legno, rivestimenti beige ad altezza 220cm, porzioni di pareti intonacate di colore bianco, serramento in pvc con vetrocamera, radiatore sottofinestra; presenti: lavabo, wc, bidet, doccia con annesso box.

La seconda camera al 1° piano è matrimoniale, presenta pavimento ceramico con tonalità mattone/marrone, zoccolino in legno, pareti intonacate e di colore bianco, porta in legno con vetro, serramento in pvc con vetrocamera, radiatore sottofinestra, avvolgibile in pvc.

L'unità immobiliare ha riscaldamento autonomo mediante sistema a radiatori in alluminio, presenti in ogni locale sotto le rispettive finestre o a lato: in sede di sopralluogo la caldaia a gas non era presente, riscaldamento effettuato con caldaia a legna. L'impianto elettrico è caratterizzato da frutti e placche di colore bianco: è presente impianto antenna TV.

Locale lavatoio a PT, in edificio antistante: presenta pavimentazione in ceramica di tonalità beige, rivestimento ceramico di altezza variabile sulle pareti da 160cm a 220cm circa, le porzioni di muratura intonacata sono di colore bianco; i serramenti presenti sono in legno con vetro singolo (verso autorimessa adiacente), portoncino di ingresso su strada in alluminio con vetro.

Legnaia in quota: non visionata.

2) Autorimessa a P.T., Foglio: 7, Mapp.: 1298, Sub.: 5:

L'autorimessa è caratterizzata da una pavimentazione in cemento battuto e lisciato, le pareti risultano intonacate e di colore bianco, presente un serramento in legno con vetro singolo e porta basculante di accesso in alluminio.

Specifiche degli interni Unità immobiliare (Sopralluogo del 09/07/2025)

Piano	Destinazione	Sup. Calpestabile (mq)	Esposizione	Condizioni
P.T	Ingresso/soggiorno	21,26	S	Buone
P.T	disimpegni	3,22	/	Buone
P.T	Cucina	5,60	N	Buone
P.T	Cameretta	11,70	N	Buone
P.T	Veranda	13,55	N	Buone
1°P	Camera matrimoniale	17,80	N	Buone
1°P	Bagno	3,64	S	Buone
1°P	Cameretta	13,46	S	Buone
1°P	Ripostiglio Cameretta	1,42	/	Buone
P.T	Terreno di pertinenza lotto	35,74	N	Buone
P.T.	Locale lavatoio	10,50	N	Mediocri
P.T.	Autorimessa	41,40	N	Mediocri

Altezza locali Piano terra: H= 3,00m.

Altezza locali 1°p: H= 2,80m.

Altezza lavatoio, legnaia: H= 3,00m.

Altezza autorimessa: H=2,60cm, zona legnaia H= 4,20m.

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, e delle superfici relative ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Caratteristiche edilizie ed impianti (unità residenziale)

Tipologia

Unità immobiliare a Piano terra e 1° piano facente parte di edificio residenziale indipendente.

Caratteristiche del fabbricato

Fondazioni: struttura in cls armato:	Non visionabile
Solai: solaio tra Piano S1 e P.R. in laterizio armato, completamento in opera con getto integrativo di cls:	integro
Strutture verticali: muratura portante perimetrale e di spina in laterizio:	integre
Copertura: a falde inclinate con struttura in laterocemento, manto di copertura in tegole di argilla; gronde e pluviali esterni in lamiera preverniciata:	integra
Pareti esterne: rivestimento intonaco per esterni e tinteggiature colore marrone:	integre
Aree esterne:	buone condizioni
Recinzioni:	buone condizioni
Scala: scala interna realizzata con una struttura in calcestruzzo:	buone condizioni

Interni

Unità immobiliare a Piano terra e 1°P

Portoncino d'ingresso: portoncino blindato:	buone condizioni
Porte interne: porte interne a battente per tutti i locali, colore noce:	buone condizioni
Serramenti esterni: serramenti esterni in pvc colore bianco con vetrocamera, dotati di avvolgibili in pvc:	buone condizioni
Pavimenti - rivestimenti: Tutti i locali soggiorno, disimpegno, cucina, veranda, cameretta a Piano terra hanno pavimentazione di tipo "cotto" di colore mattone, con relativo zoccolino; camere a 1° piano hanno pavimentazione ceramica di colore marrone/mattone, zoccolino in legno, Bagno a 1° piano: pavimentazione in gres in listoni con effetto legno, rivestimenti beige ad altezza 220cm, dotazione di lavabo, vaso, bidet e doccia con box;	buone condizioni
Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spessore 8 cm:	buone condizioni

Finiture interne: tutti i locali presentano pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco, ad eccezione della sola cameretta a piano terra che presenta colore verde, plafoni colore bianco;

Bagno: pareti oltre rivestimento intonacate e tinteggiate in colore bianco, plafone bianco;

buone condizioni

Caratteristiche impianti

- Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presenti:

Q.E. in locale ingresso/disimpegno – funzionante – dichiarazioni di conformità non reperibili;

- Idrico: allacciamento alla rete idrica comunale; impianto sottotraccia ed in parte a vista su pareti; rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti – funzionante;

- Gas: non reperita certificazione linea gas.

- Termico: impianto termico a gas autonomo per la produzione di riscaldamento e di ACS, caldaia interna NON presente al momento del sopralluogo; presente boiler elettrico da 50L in cucina a Piano terra, stufa a legna per riscaldamento.

- Climatizzazione: non presente impianto.

- Telefonico: presente – funzionante.

- Satellitare: impianto presente con parabola.

Accessori

Nessuno.

2.18 CONSISTENZA

Il Sottoscritto a seguito di esecuzione di sopralluogo in data 09/07/2025 eseguiva una verifica sommaria accertando personalmente la congruenza delle misure principali dell'immobile con quelle degli elaborati grafici reperiti da accesso Atti presso uffici Comunali.

Da ciò è emerso quanto segue:

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

- Altezza locali Piano terra: Ingresso/soggiorno, disimpegno, cucina, cameretta H= 3,00m;
- Altezza locali a 1°P: camera matrimoniale, bagno, cameretta: H= 2,80m;
- Altezza locale lavatoio PT: H= 3,00m;
- Altezza autorimessa: H= 2,60m, zona legnaia 4,20m.

Le superfici:

- Superficie lorda unità a P.T e 1°P.:	111,10 mq
- Superficie veranda P.T.:	15,14 mq
- Superficie terreno di pertinenza:	35,74 mq
- Superficie lavatoio P.T.:	13,80 mq
- Superficie autorimessa P.T.:	52,70 mq
- Superficie legnaia 1°P:	35,30 mq

Nella seguente tabella si applicano i coefficienti riduttivi per ottenimento della superficie convenzionale di calcolo.

Descrizione	Sup. Lorda (mq)	Percentuale	Sup. convenzionale (mq)
Unità Immobiliare P.T. e 1°P	111,10	100,0%	111,10
Veranda P.T.	15,14	80,0%	12,11
Terreno di pertinenza	35,74	10,0% fino a 69,44mq - 2,0% sup. eccedente	3,57
Lavatoio P.T.	13,80	20,0%	2,76
Autorimessa P.T.	52,70	50,0%	26,35
Legnaia 1°P	35,30	20,0%	7,06
TOTALE	263,78		162,95

2.19 VALUTAZIONE

Fonti d'informazione

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II di: Pavia.
- Ufficio Tecnico di: Cervesina.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

Consultazione su internet dei siti www.borsinoimmobiliare.it; www.tecnocasa.it; www.immobiliare.it

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

Criterio di valutazione

Il sottoscritto si è basato su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per immobili di civile abitazione con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2024;
- Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: CERVESINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	860	L			
Abitazioni civili	Ottimo	950	1100	L			
Box	NORMALE	470	610	L			

Quindi come base di calcolo, considerando lo stato di conservazione dell'immobile, si assume come valore di calcolo il valore medio del range dei costi di acquisto indicati, per Abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo, pari a:

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

810,00 €/mq (Ottocentodieci/00 euro)

Per ottenere il valore dell'unità immobiliare e del terreno di pertinenza si moltiplica il valore unitario per le superfici precedentemente calcolate:

1) Unità immobiliare P.T. e 1°P, lavatoio, legnaia	136,60 mq
2) Autorimessa P.T.	26,35 mq

I valori dei beni corrispondono quindi a:

1) Unità immobiliare PT, 1°P, lavatoio, legnaia:

110.646,00 € (Centodiecimilaseicentoquarantasei/00)

2) Unità autorimessa:

21.343,50 € (Ventunomilatrecentoquarantatre/50)

Valore totale dei beni:

Valore dei beni LIBERI = **131.989,50 € (Centotrentunomilanovecentottantanove/50)**

Adeguamento della stima

1) Unità immobiliare PT, 1°P, lavatoio, legnaia:

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

- IMMOBILE LIBERO € -16.596,90

Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi: re-installazione di nuova caldaia a gas per riscaldamento degli ambienti € -2.000,00

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€ 0,00

Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia: predisposizione di pratica edilizia in sanatoria per adeguamento opere interne eseguite senza autorizzazione, sanzione amministrativa, aggiornamento catastale con inserimento nuovo ripostiglio, oneri professionali: € -3.500,00

IMMOBILE LIBERO

Valore del lotto meno decurtazioni: € 88.549,10

Arrotondamento € 88.550,00

Immobile LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA 1: € 88.550,00 (Ottantottomilacinquecentocinquanta/00 euro)

1) Unità autorimessa:

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

- IMMOBILE LIBERO € -3.201,52

Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi: spesa per installazione di scala di accesso alla legnaia a 1°P, di tipo retrattile a Norma € -800,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: servitù di passaggio per accesso a locale legnaia a 1°P (sub.: 4) € -3.201,52

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso: € 0,00

IMMOBILE LIBERO

Valore del lotto meno decurtazioni: € 14.140,46

Arrotondamento € 14.140,00

Immobile LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA 2: € 14.140,00 (Ottantottomilacinquecentocinquanta/00 euro)

Con quanto esposto il sottoscritto Ing. Elia Penza ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

2.20 ALLEGATI

- All. 01 – Ispezioni ipotecarie, foglio: 7, mapp.: 13 e 1298, sub.: 4,5 elenco note – Aprile 2024;
- All. 02 – Visura storica catastale Unità Immobiliare PT/1°P, foglio: 7, mapp.: 13 e 1298, sub.: 4;
- All. 03 – Visura storica catastale Autorimessa, foglio: 7, mapp.: 1298, sub.: 5;
- All. 04 – Planimetria catastale Unità Immobiliare PT/1°P, foglio: 7, mapp.: 13 e 1298, sub.: 4;
- All. 05 – Planimetria catastale Autorimessa, foglio: 7, mapp.: 1298, sub.: 5;
- All. 06 – Documentazione di accesso Atti di fabbrica: comunicazioni Ufficio Edilizia Privata;
- All. 07 – Inquadramento del PGT unità immobiliare;
- All. 08 – Verbale di sopralluogo dell'unità immobiliare del 09/07/2025;
- All. 09 – Report fotografico dell'unità immobiliare del 09/07/2025;
- All. 10 – Quotazione immobili Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2024;
- All. 11 – Quotazione affitti Borsino Immobiliare Cervesina 2025.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

I dati di cui sopra sono le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto consulente tecnico.

Milano li, 08 Agosto 2025

Il Tecnico incaricato:

Dott. Ing. Elia PENZA



DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu