



TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. **21/2024** R.G.E.



CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.

(Avv. Marco Scassa)



CONTRO

.....



RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Beni in VOGHERA (PV)

- QUOTA INTERA -



LOTTO UNICO

NEGOZIO AL P.T. CON CANTINA AL P.S1

VOGHERA – Frazione Valle – Via Liguria 7-9-11

N.C.E.U. Comune di Voghera Fg. 57 mapp. 23 sub. 14



Giudice dell'Esecuzione **Dott. Francesco Rocca**



Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*





CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota intera.
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: trattasi di società.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 09/12/2011 ai n.ri 8856/1477 – Annotazione ad Iscrizione del 28/09/2015 ai n.ri 5323/590 per frazionamento in quota.
 - Trascrizione (pignoramento immobiliare) del 29/01/2024 ai n.ri 541/436.
- Stato di possesso del bene: **LIBERO** al momento del sopralluogo in data 24 maggio 2024.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 90.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 13.500,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 2.000,00
- Spese per smaltimento rifiuti (eccedenti il normale stato d'uso già compreso nel 15%):	€ 2.500,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 3.500,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 68.500,00
- Criticità varie:
 - Immobili non utilizzabili senza radicali interventi di ristrutturazione.

Beni in VOGHERA (PV)**LOTTO UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE AL PIANO TERRA
CON CANTINA DI PERTINENZA AL PIANO INTERRATO (QUOTA di
1000/1000 prop. DELLA SOCIETA' ESECUTATA), in Voghera (PV), Frazione Valle,
via Liguria numeri civici 7 – 9 e 11 (catastale via Liguria n. 9).**

Superficie lorda, cantina esclusa, di circa mq. 154.

Il locale commerciale, già adibito e destinato a bar ed attualmente in pessimo stato di manutenzione e conservazione e non utilizzabile senza ristrutturazione complessiva, è ubicato al piano terra di un fabbricato posto in fregio a via Liguria ed è distribuito con due locali, retro/cucina, ripostiglio, disimpegno e antibagno sul quale prospettano due servizi igienici. Al piano interrato è ubicata la cantina di pertinenza, ampio locale di circa mq. 31, accessibile da scala comune.

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

- **Foglio 57 mapp. 23 sub. 14**, P.T.-S.1, via Liguria n. 9, cat. C/1 cl. 1, consistenza mq. 153, Superficie Catastale Totale mq. 170, RC € 1.714,69.

Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni dell'immobile a cui appartengono identificati al Foglio 57 mappale 23 subalterno 13.

Intestazione catastale dei beni:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Pavia **IDENTIFICA**

l'attuale proprietà:

- con sede in, C.F. proprietà per 1/1.

Coerenze (rif. Titolo di provenienza):



Negozio: Via Liguria, area urbana di cui al sub. 12 del mapp. 23, unità di cui al sub. 15 del mapp. 23, vano scala e beni comuni non censibili (mapp. 23 sub. 13).

Cantina: Terrapieno a due lati, unità di cui al sub. 11, vano scala di cui al sub. 13 e ancora unità di cui al sub. 11.

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

Storia Catastale:

La particella identificata al **Foglio 57 mappale 23 sub. 14** è stato oggetto di divisione del 28/08/2007 Pratica n. PV0340412 in atti dal 28/08/2007 (n. 29464.1/2007) con la quale è stata soppressa la particella **Foglio 57 mappale 23 sub. 10**. Detta particella è stata oggetto di variazione del 21/09/1998 in atti dal 21/09/1998 per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, variazione della toponomastica (n. F02453.1/1998) con la quale sono state variate le particelle al foglio 57 mappale 23 subalterno 4, foglio 57 mappale 23 subalterno 5, foglio 57 mappale 23 subalterno 6, foglio 57 mappale 23 subalterno 9.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data **24 maggio 2024**, l'unità immobiliare in oggetto, porzione di fabbricato a destinazione commerciale dismessa e in stato di totale abbandono, risultava **LIBERA**.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che, come da comunicazione in data 20/06/2024,

“dalle interrogazioni alle banche dati in uso, risulta che il contratto n°1176, Serie 3 del 2010 stipulato tra e il Sig., si è concluso il 07-06-2016.

Dagli approfondimenti effettuati non si ha riscontro di altri successivi contratti di locazione aventi come oggetto l'immobile ubicato in Voghera (PV), Frazione Valle, Via Liguria n° 7, 9 e 11.”



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data 26 febbraio 2024 con i Repertori aggiornati al **26/02/2024**.

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

3.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.*

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

3.1.3. *Convenzioni Edilizie: nessuna.*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data 09/12/2011 ai n.ri 8856/1477, per complessivi Euro 320.000,00 (capitale Euro 160.000,00 – durata anni 15), a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A., con sede in Asti, C.F. 00060550050 e domicilio ipotecario eletto in Asti, Piazza Libertà n. 23, in forza di contratto di mutuo fondiario in data 07/12/2011 n. 96201/22891 di rep. notaio Ottavio Pilotti di Tortona (AL), a carico di

L'ipoteca grava sui beni in oggetto identificati al fg 57 mapp. 23 sub. 14.

Seguono le seguenti annotazioni:

1. Annotazione ad iscrizione n.ri 5323/590 del 28/09/2015 derivante da frazionamento in quota del 21/09/2015 n. 296380/39275 di rep. notaio Vincenzo Esposito sede Tortona. Rif. Fg. 57 mapp. 23 sub. 14 quota n. 1 di Euro 80.000,00 montante di euro 160.000,00.

3.2.2 Trascrizioni:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera il 29/01/2024 ai n.ri 541/436, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 27.12.2023 n. 6359 di rep. Tribunale di



Alessandria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.**, sede Asti, C.F. 00060550050, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Scassa di Asti, contro
 Il pignoramento colpisce l'unità immobiliare in oggetto identificata a C.F. al fg. 57 mapp. 23 sub. 14.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: si ribadisce che l'unità immobiliare in oggetto, in stato di totale abbandono, è da ritenersi inagibile e inidonea all'uso senza radicali interventi di ristrutturazione.

Altre spese:

- Si segnala la presenza di rifiuti e macerie, eccedenti il normale stato d'uso, che necessitano di cernita, sgombero e smaltimento. Nella valutazione finale si quantifica un costo minimo per lo smaltimento secondo le vigenti normative di complessivi **Euro 2.500,00**; al contempo, in relazione all'attuale stato dei luoghi, si precisa che sono state compiute esclusivamente attente ed accurate rilevazioni visive e pertanto si fa espressa riserva sugli eventuali vizi e/o difetti occulti o occultati che non è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo, con particolare riferimento ad eventuali interventi di bonifica, allo stato non apparenti.

- Si segnala inoltre la necessità di adeguare l'accesso alla cantina, attualmente praticato da proprietà di terzi, conformemente a quanto previsto nella scheda catastale, con un costo previsto di **Euro 2.000,00** (chiusura apertura attuale nel ripostiglio di terzi e apertura di porta nel disimpegno comune).

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

Servitù ed ulteriori informazioni

nel titolo di provenienza del 15/10/1998 n. 30459/6460 di rep. notaio Maurizio De Blasi di Voghera nel capitolo "Patti e Condizioni" al punto 3° viene specificato che:



“Quanto venduto viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto attuale, conosciuto dalla parte acquirente, con tutti i relativi diritti, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive, quali risultano dai titoli di provenienza e dal possesso ed in particolare con i patti e le condizioni portate dall’atto Notaio Luigi Cavagna di Voghera in data 8 gennaio 1965 ai nn. 1281/396, che qui devono intendersi per integralmente riportati e trascritti.

Si conviene che resta escluso dalla presente vendita e resta quindi di proprietà venditrice il cortiletto lato sud, nonché la comproprietà del cortile retrostante comune con altri; l’accesso alla cantina compravenduta avviene dal predetto cortile retrostante.”

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell’allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l’obbligo di dotazione e allegazione dell’Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

6. ACCERTAMENTO PROPRIETÀ

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall’esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE:

A tutto il **26 febbraio 2024** i beni in oggetto risultano di piena ed esclusiva proprietà della società “.....” con sede in, C.F., per averli acquisiti in forza di atto di compravendita del 26/09/2015 n. 7634/4608 di rep. notaio Maria Paola Cola di Tortona, trascritto a Voghera il 28/09/2015 ai n.ri 5331/4131, contro la società

.....
Valore dichiarato Euro 80.000,00.

PRECEDENTI PROPRIETARI:



- (già)

la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile identificato al C.F. del Comune di Voghera al fg. 57 mapp. 23 sub. 14 è pervenuta con atto di compravendita del 07/05/2010 n. 19105/10333 di rep. notaio Carlo Cavagna di Voghera, trascritto a Voghera il 19/05/2010 ai n.ri 3668/2503, contro il sig. nato ail
....., C.F.

Si segnala atto di trasformazione di società da a del 13/07/2012 n. 290954/36637 di rep. notaio Vincenzo Esposito sede Tortona, trascritto a Voghera il 23/07/2012 ai n.ri 4888/3882.

- A

la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile identificato al C.F. del Comune di Voghera al fg. 57 mapp. 23 sub. 14 (già fg. 57 mapp. 23 sub. 10) è pervenuta con atto di compravendita del 15/10/1998 n. 30459 di rep. notaio Maurizio De Blasi di Voghera, trascritto a Voghera il 27/10/1998 ai n.ri 6446/4891, contro i sig.ri nato a C.F., e nata a C.F.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

Con riferimento al **P.G.T.** vigente del Comune di Voghera [Stralcio in allegati] l'immobile in oggetto risulta inserito parte all'interno del "Perimetro del centro storico e delle cascine storiche – Ambiti residenziali del centro storico ZTS1", regolamentato dagli articoli dal 16 al 24 delle N.A. del Piano delle Regole e parte negli "Ambiti residenziali, aperti a bassissima densità – ZTR4", regolamentati dall'art. 32 delle N.A. del P.d.R.

- Il tessuto residenziale del centro storico ZTS1 individua quali ambiti residenziali, da salvaguardare, gli isolati urbani compresi entro il perimetro del centro storico delle frazioni



della città (Voghera, Medassino, Oriolo, Torremenapace, Valle, Campoferro), caratterizzati dalla presenza di un patrimonio urbanistico e edilizio di notevole interesse storico ed ambientale, con soluzioni tipologiche ed architettoniche di alta qualità. In continuità con le indicazioni del precedente strumento urbanistico generale, in questo ambito il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente sarà attuato mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, nonché alla valorizzazione dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale, nell'ambito di una complessiva strategia di salvaguardia dei sistemi insediativi storici.

- Il Piano delle Regole identifica come "ambiti residenziali aperti a bassissima densità ZTR 4" le parti di territorio comunale, a prevalente destinazione residenziale, caratterizzate da un'edificazione a bassa densità, con tipologie edilizie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari, disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo le più svariate modalità localizzative.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Consultato l'archivio storico del Comune di Voghera sono emerse le seguenti Pratiche Edilizie [All. 10 e 11]:

- Licenza Edilizia P.T. n. 152/1956 P.G. n. 3472/1956 del 18/05/1956 per "sistemazione di negozio";
- Licenza Edilizia P.T. n. 152/1964 P.G. n. 9695/1964 del 27/08/1964 per "ampliamento di pubblico esercizio";
- Licenza Edilizia P.T. n. 72/1970 P.G. n. 3921/1970 del 25/05/1970 per "sistemazione interna di due vecchi locali";
- Licenza di abitabilità di edifici n. 427/1970 in data 11/11/1970 - P.G. n. 12354/1970.

Consultato l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera sono emerse le seguenti Pratiche Edilizie [All. 12]:



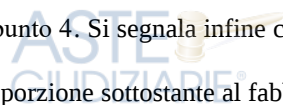
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) P.G. 833/2000 del 18/01/2000 relativamente a “lavori di sostituzione manto di copertura e rifacimento impermeabilizzazione gronda”;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) P.G. 13305 del 19/07/2004 relativamente alla “formazione nuova porta d’ingresso e tavolato al piano terreno – costruzione balcone con relativa apertura porta finestra al piano primo – rifacimento manto di copertura del tetto posato sulla struttura esistente”.



7.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Nel sopralluogo in data **24 maggio 2024**, con riferimento ai progetti depositati e alla scheda catastale, si sono rilevate difformità nella distribuzione degli spazi interni e la chiusura di una finestra su via Liguria. Tali interventi andranno regolarizzati con l’aggiornamento urbanistico/catastale con un costo minimo presunto, detratto dai conteggi finali e comprensivo di sanzioni e oneri di legge, di **Euro 3.500,00**. Si ribadisce che l’ingresso al vano cantina pertinenziale non avviene da parte comune (sub. 13), ma attraverso proprietà di terzi (sub. 11), con costi per l’adeguamento già previsti al punto 4. Si segnala infine che non è stato rinvenuto alcun progetto relativo al piano interrato (porzione sottostante al fabbricato originario di remota costruzione come evidente dalla presenza delle volte in mattoni a vista).



7.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

La planimetria catastale, prot. PV0340412 presentata all’Agenzia del Territorio di Pavia in data 28/08/2007, identifica la consistenza e la distribuzione del negozio e degli accessori con le avvertenze citate al punto precedente.



7.3.3 Intestazione catastale e reale dei beni:

L’intestazione presso l’Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Pavia IDENTIFICA l’attuale proprietà:



- sede in C.F. – proprietà per 1/1.





8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nella zona periferica del Comune di Voghera, in frazione Valle, piccolo agglomerato di circa 150 abitanti, a sud ovest del capoluogo. La Frazione dista, in linea d'aria, 3.36 Km dal Comune di Voghera e 27.83 Km da Pavia, capoluogo di Provincia, e 31.17 Km da Milano, capoluogo di Regione.

Valle nacque come insediamento provvisorio per alloggiare i senza tetto causati dai bombardamenti di Genova; l'insediamento fu noto per qualche tempo come Villaggio Illva o semplicemente Villaggio dal nome dell'industria siderurgica che ne aveva finanziato il piano.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

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

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di locale commerciale al piano terra in un fabbricato in parte di tre piani fuori terra e in parte a piano unico, già adibito e destinato a bar ed attualmente in pessimo stato di manutenzione e conservazione e non utilizzabile senza ristrutturazione complessiva.

Dalle vetrine d'ingresso in fregio a via Liguria, si accede al negozio distribuito con due locali uso commerciale, retro/cucina, ripostiglio, disimpegno e antibagno sul quale prospettano due vani w.c. La cantina di pertinenza, posta al piano interrato, è attualmente accessibile da vano scala comune e proprietà di terzi.

Il negozio, esercizio storico caratterizzato dalle vetrine fronte strada, è in stato di totale abbandono e i locali, pur con sufficiente riscontro d'aria, evidenziano un pessimo livello di finiture, manutenzione e impianti, da renderli inagibili e non più adatti all'uso senza, come già ripetuto più volte, radicali interventi di ristrutturazione edilizia.

SPECIFICHE NEGOZIO (misure indicative - rif. sopralluogo e scheda catastale):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	bar	64,10	est-ovest	pessimo
P.T.	bar	20,60	est	pessimo
P.T.	cucina	20,60	sud-est	pessimo
P.T.	ripostiglio	8,70	sud	pessimo
P.T.	corridoio	6,10	-	pessimo
P.T.	blocco servizi	7,50	ovest-nord-est	pessimo

- ✓ Altezza locali: cm. 340 (locale bar principale – cm. 380 senza controsoffitto) – cm. 300 (cucina, ripostiglio, corridoio, bar) – cm. 310 (cantina soffitto a volta)
- ✓ Superficie netta calpestabile: **mq. 127,60**
- ✓ Superficie lorda, circa: **mq. 154,00**
- ✓ Superficie lorda cantina, circa: **mq. 31,00**
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva (arrotondata):** **mq. 162,00**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i



criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C.

Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 24/05/2024

Nel ribadire che il locale commerciale, già adibito e destinato a bar, attualmente versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione e non è utilizzabile senza ristrutturazione complessiva, si forniscono, a titolo puramente esemplificativo, descrizioni sommarie di quanto è stato possibile rilevare durante il sopralluogo con l'avvertenza che stante la vetustà del fabbricato e lo stato di totale abbandono, tutte le componenti strutturali devono essere attentamente verificate e tutte le componenti impiantistiche e le finiture, devono essere rifatte.

➤ Caratteristiche del Fabbricato

Copertura: edificio a P.T. orditura in legno a falde inclinate con manto in tegole, canali inglobati nella gronda in muratura – necessita di manutenzione;

edificio pluripiano orditura in legno a falde inclinate con manto in tegole, canali e lattoneria in lamiera – necessita di manutenzione;

Fondazioni: non verificabili.

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



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

Pareti esterne: parte intonacate a civile e tinteggiate, in scarso stato di manutenzione e conservazione; parte (facciata su strada del fabbricato basso) con inserti, in linea con le finestre, di tessere in ceramica – sufficienti, porzioni da ricorrere.



➤ **Componenti Edilizie Bar**

Ingresso cucina: porta legno a due battenti con sopraluce – scarsa.

Infissi esterni: vetrine in lega metallica con vetri semplici protetti da serrande metalliche a scorrimento verticale; serramenti in legno protetti da inferiate in ferro e serrande metalliche e/o persiane in legno – pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Soglie e davanzali: in pietra naturale e/o in cemento.

Porte interne: a battente in legno tamburato, complete di ferramenta e maniglia – pessimo stato di manutenzione e conservazione.



Pavimenti interni: locale principale in ceramica cm. 33x33 (ceramica cm. 7,5x15 nei servizi igienici), graniglia di marmo e marmette negli altri locali – pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Rivestimenti interni: bagni: ceramica cm. 15x15 h. cm. 160; cucina; pareti attrezzate cm. 15x15 h. cm. 160; locale principale: rivestimento con perline in legno a tutta altezza – pessimo stato di manutenzione e conservazione.



Plafoni: locale principale con controsoffitto a quadrotti in legno e materiale plastico; intonacati e tinteggiati nelle altre zone – pessimo stato di manutenzione e conservazione.



Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati a civile e tinteggiate (rivestite con perline in legno nel locale principale) – pessimo stato di manutenzione e conservazione.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Elettrico: impianto prevalentemente in canalina esterna (porzioni manomesse – contatore non presente); *tensione di rete:* 220 V - funzionamento e certificazioni non verificabili – impianto da rifare integralmente.

Telefonico: non verificabile

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* prese in cucina, lavabi e sanitari (turche) – contaltri posizionato in cantina – impianto da rifare integralmente.

Termico: autonomo con caldaia murale nella cucina e radiatori in ghisa – tubazioni di carico e scarico esterne - alimentazione: gas metano - acqua calda: dall'impianto - funzionamento e certificazioni non verificabili.

➤ **Accessori**

Cantina: vano cantina al piano interrato di circa mq. 25 netti; pavimenti in battuto di cemento; muri in pietra a vista; soffitto a volta in mattoni a vista; impianto elettrico in canalina esterna. Necessita, tra gli altri interventi di manutenzione, di ristrutturazione per adeguamento dell'ingresso attualmente praticato dall'adiacente cantina di terzi e non dal corridoio comune (come previsto anche catastalmente).



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudentiale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assumono come parametri di riferimento i valori per mq. di superficie commerciale riportati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI 2_2023) e/o con il "Borsino Immobiliare Italiano", confrontati e ragguagliati con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Nel caso specifico si è attentamente valutato l'effettivo stato dei luoghi e la necessità di effettuare onerosi interventi di ristrutturazione e risanamento, con il rifacimento completo di finiture e impianti.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di: Voghera.

Ufficio Tecnico di: Voghera -PV-.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio (OMI 2_2023) – Borsino Immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio e immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE COMMERCIALE	Sup. comm. mq.	Valore sup. €/mq.	VALORE di STIMA
Negozio con cantina (fg. 57 mapp. 23 sub. 14)	162,00	a corpo	EURO 90.000,00

Valore complessivo del Lotto: **€ 90.000,00** (Euro novantamila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 90.000,00** (Euro novantamila/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 13.500,00

➤ Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **€ 2.000,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: **nessuna**

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

➤ Spese per smaltimento rifiuti (eccedenti il normale stato d'uso già

compreso nel 15%): **€ 2.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

➤ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€ 3.500,00**

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

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

cui si trova:

€ 68.500,00



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

Vigevano, 30 luglio 2024.

il C.T.U. *Dott. Arch. Roberto Barrese*



ALLEGATI:

1. Copia relazione senza nomi
2. FOTO
3. Ispezione Ipotecaria (agg. 26.02.2024)
4. Titolo di Provenienza
5. Estratto di Mappa
6. Visura storica fg. 57 mapp. 23 sub. 14
7. Elaborato Planimetrico
8. Scheda Catastale
9. Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari (Voghera 2-2023 - Commerciale) + Borsino Immobiliare
10. Pratiche Edilizie - Archivio Storico
11. Abitabilità del 1970
12. DIA del 2000 e del 2004
13. Stralcio di P.G.T.

