



## TRIBUNALE DI PAVIA

R.G.E. n. 220/2017



*Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Rocca*

PROMOSSA DA

**BANCA SELLA SPA**

(Avv.ti Gino Da Pozzo e Caterina Sella)

CON L'INTERVENTO DI

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE** (Avv. Laura Cavaliere)
- **CREDITO VALTELLINESE S.P.A.** (Avv. Salvatore Nolasco)
- **CREDITO FONDIARIO** (Avv.ti Salvatore Nolasco e Francesco Tommaso Grilletta)

CONTRO

- .....
- .....
- ..... (Avv.ti Matteo Difino e Giancarlo Perego)

## RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Beni in  
**BORGO PRIOLO (PV)**

### **LOTTO 2 di 2**

Fabbricato residenziale su due livelli con cortile e accessori  
proprietà .....



Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*



architetto Roberto Barrese - Vigevano, via G Silva 22  
tel./fax 0381.690955 - arteam@libero.it

pag. 1 di 18

## CONCLUSIONI DEFINITIVE



- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: celibe.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 02/12/2010 ai n.ri 8860/1850
  - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 19/11/2013 ai n.ri 6652/872
  - Iscrizione (ipoteca giudiziale) del 05/05/2016 ai n.ri 2842/330
  - Trascrizione (pignoramento) del 22/03/2017 ai n.ri 1908/1342.
- Stato di possesso del bene: occupato dall'esecutato al momento del sopralluogo in data 04/10/2019. GIURIDICAMENTE LIBERO.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 

- Stima	€ 580.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 87.000,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione	
ed adeguamenti, nonché spese tecniche di regolarizzazione	
urbanistico e/o catastale:	€ 12.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 481.000,00
- Criticità varie: necessita di opere di ripristino/ristrutturazione e di adeguamento urbanistico/catastale.



architetto Roberto Barrese - Vigevano, via G Silva 22  
tel./fax 0381.690955 - arcteam@libero.it

pag. 2 di 18

**Beni in BORGO PRIOLO (PV)**



**LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**DIMORA STORICA SU DUE PIANI FUORI TERRA CON GIARDINO**

**PERTINENZIALE E RUSTICO IN CORPO STACCATO,** in Borgo Priolo (PV),

con accessi principali da via Guglielmo Marconi n.18 e da via Maestra 47.

Superficie linda della residenza P.T.+P.1 di circa mq. 481 complessivi.

La proprietà è costituita da una dimora di antica costruzione su due piani fuori terra oltre seminterrato.

Si precisa che il seminterrato, particella autonoma con accesso indipendente, non è oggetto di questa E.I. ma è compreso nella relazione del LOTTO 1.

Il piano terra è distribuito con soggiorno, cucina, bagno di servizio, studio, due camere con accesso a piccola area esterna esclusiva, bagno padronale e ripostiglio sottoscala; tramite scala interna si accede al piano primo composto da locale di sgombero, due camere e vano sottotetto praticabile. La villa dispone di cortile pertinenziale esclusivo, lato ovest, con entrostante, in corpo staccato, rustico destinato a centrale termica e porticato.

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

- *Villa con accessori e terreno pertinenziale: Sezione Urbana A Foglio 12 mapp.*

**73 sub. 3, P.T.-1, Via Marconi n. 18, cat. A/3, cl. 2, vani 9,5, Superficie Catastale**

Total mq. 350, RC € 461,20.

**Coerenze da nord in senso orario (rif. mappa C.T.):**

mapp. 324 – 210 -137 – 138 - 68; mapp. 347 - 182; mapp. 74 – 11 - 9; mapp. 16.

**Nota:** le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nella trascrizione del pignoramento.



### Storia Catastale:

La particella identificata alla sez. A fg. 12 mapp. 73 sub. 3 deriva dalla soppressione per variazione del 18/07/2007 protocollo n. PV0314838 in atti dal 18/07/2007 VARIAZIONE DI TOponomastica- FRZ (n. 24022.1/2007) della particella identificata alla sez. A fg. 12 mapp. 73 sub. 1 graffato con il mapp. 186. Detta particella deriva dall'impiego meccanografico del 30/06/1987. L'immobile non ha subito ulteriori variazioni se non di toponomastica e/o inserimento di dati di superficie.

## 2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 04/10/2019 l'immobile oggetto di pignoramento, arredato e funzionale, risultava occupato dalla famiglia del debitore esecutato. GIURIDICAMENTE LIBERO.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 15 ottobre 2019 con i Repertori aggiornati al 14/10/2019.

### 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 urbanistiche: 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 il 02/12/2010 ai n.r. 8860/1850 in forza di mutuo a rogito Notaio Francesco Girolamo Accolla di Casteggio in data 01/12/2010 n.



289939/21909 di rep., per complessivi Euro 4.230.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 2.350.000,00 a favore di CREDITO ARTIGIANO S.P.A. con sede in Milano, C.F.

00774500151, domicilio eletto in Milano Piazza San Fedele n. 4, contro:

- ..... nato a ..... , C.F. ...., quota intera del diritto di piena proprietà beni immobili oggetto della presente relazione e costituenti LOTTO 2. Si segnala che nella nota (unità negoziale 1 - immobili 2 e 3) vengono indicate anche le particelle a C.T. comune di Borgo Priolo fg. 12 mappali 2 e 10: trattasi di "enti urbani" (senza intestazione) correlati al fabbricato principale (unità negoziale 1 - immobile 1).
- ..... con sede in ..... , C.F. ...., quota intera del diritto di piena proprietà sui beni oggetto di relazione LOTTO 1.

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Voghiera il 19/11/2013 ai n.ri 6652/872 in forza di mutuo a rogito Notaio Carlo Cavagna di Voghiera in data 12/11/2013 n. 23323/13424 di rep., per complessivi Euro 621.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 345.000,00 a favore di BANCA PICCOLO CREDITO VALTELLINESE, SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Sondrio, C.F. 00043260140, domicilio eletto in Sondrio Piazza Quadrivio n. 8 contro:

- ..... con sede in ..... , C.F. ...., quota intera del diritto di piena proprietà sui beni oggetto della relazione LOTTO 1.

- *Terzo datore d'ipoteca:* ..... nato a ..... , C.F. ...., quota intera del diritto di piena proprietà beni immobili della presente relazione e costituenti il LOTTO 2.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Voghiera il 05/05/2016 ai n.ri 2842/330 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Biella il 12/04/2016 n. 629 a favore di BANCA SELLA



S.P.A. con sede in Biella, C.F. 02224410023, domicilio ipotecario eletto in Biella, via

Gramsci n. 25 c/o Studio Legale Sella – Da Pozzo, a carico di

- ..... con sede in ....., C.F. ....  
....., quota intera del diritto di piena proprietà sui beni oggetto della relazione



- ..... nato a ....., C.F. ...., quota intera  
del diritto di piena proprietà beni immobili della presente relazione e costituenti il  
**LOTTO 2** e quota di 1/3 del diritto di piena proprietà su altri beni in Pinarolo Po.
- ..... nato a ....., C.F. ...., quota di  
1/3 del diritto di piena proprietà su altri beni in Pinarolo Po.

### 3.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare trascritto a Voghera il 22/03/2017 ai nn. 1908/1342** in forza  
del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data  
22/02/2017 al n. 862 a favore di BANCA SELLA S.P.A. con sede in Biella, C.F.  
02224410023, rappresentata e difesa dagli Avvocati Gino Da Pozzo e Caterina Sella, contro

- ..... con sede in ....., C.F. ....  
....., quota intera del diritto di piena proprietà sui beni oggetto della  
relazione **LOTTO 1**.

- ..... nato a ....., C.F. ...., quota intera  
del diritto di piena proprietà beni immobili della presente relazione e costituenti il  
**LOTTO 2** e quota di 1/3 del diritto di piena proprietà su altri beni in Pinarolo Po.
- ..... nato a ....., C.F. ...., quota  
di 1/3 del diritto di piena proprietà su altri beni in Pinarolo Po.

### 3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: Il fabbricato, il cui impianto



originario sembrerebbe di origine trecentesca, è stato ristrutturato nel 1999.

Nel sopralluogo in data **4 ottobre 2019** si è accertata la conformità dei progetti depositati (C.E. n. 1375/99) con lo stato dei luoghi ad eccezione di alcune modifiche relative a tavolati e aperture interne e alla mancata ultimazione di alcuni locali al piano primo, rimasti al rustico (correttamente identificati sulla scheda catastale). Si precisa inoltre che, conformemente alle vigenti disposizioni igienico sanitarie, occorrerà realizzare un antibagno per il wc prospiciente alla cucina. Il costo stimato per l'adeguamento urbanistico catastale e la realizzazione dell'antibagno viene stimato in complessivi a **Euro 10.000,00** che saranno detratti dai conteggi finali.

### 3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

La planimetria catastale, presentata in data 18/07/2007 identifica la consistenza e la distribuzione dell'unità immobiliare, con le avvertenze riportate al punto precedente e con l'ulteriore avvertenza che la mappa catastale non riporta correttamente lo stato di fatto: occorrerà presentare all'Agenzia del Territorio pratica "Pregeo" con un costo minimo presunto, comprensivo di spese, pari a **Euro 2.000,00** che saranno detratti dai conteggi finali.

### 3.3.3 Intestazione:

L'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- ..... nato a ..... il .....
- C.F. ..... – proprietà per 1000/1000.

## **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* normali spese di gestione con l'avvertenza che trattasi di una dimora storica di un certo pregio che necessita di interventi manutentivi appropriati.



architetto Roberto Barrese - Vigevano, via G Silva 22  
tel./fax 0381.690955 - arteam@libero.it

pag. 7 di 18



*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:* nessuna.

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* nessuna,

*Altre spese:* nessuna.

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

*Servitù:*

- Servitù attiva di passaggio pedonale perpetuo [All. 6] consistente nel diritto di accedere dal fondo dominante (all'epoca identificato al fg. A/12 mapp. 73 sub. 1 graffato col mapp. 186) alla corte comune n. 71 del fg. 12 attraverso i fondi serventi identificati al fg. A/12 mappali 74 e 182, costituita con atto del 6 luglio 2005 n. 73101/23099 di rep. notaio Franco Tonalini di Stradella, registrato a Stradella il 14.07.2005 al n. 1328 serie 1T e trascritta a Voghera il 15.07.2005 ai n.ri 6532/4220.

Si precisa che la particella al fg. A/12 mapp. 73 sub. 1 graffato col mapp. 186 è stata frazionata nel 2007 e la servitù sopra descritta è a favore dell'attuale immobile (passaggio da porta balcone della camera a sud-est) al fg. A/12 mapp. 73 sub. 3 oggetto di questa relazione. Si precisa inoltre che nella nota di trascrizione della servitù l'originaria particella al fg. 12 viene erroneamente indicata al fg. 1.

## 5. PRESTAZIONE ENERGETICA

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

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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





TITOLARE ATTUALE:

A tutto il 4 ottobre 2019 l'unità immobiliare risulta di piena proprietà del sig. ....  
..... nato a ..... il ....., C.F. ...., in forza di atto di  
compravendita del 2 aprile 1999 n. 135193/11579 di rep. notaio Francesco Girolamo  
Accolla di Casteggio, trascritto a Voghera il 09/04/1999 ai n.ri 2370/1753, contro  
..... nato a ..... il ....., C.F. ....  
Valore dichiarato Lire 85.000.000.

NOTE: ai fini della L. n. 151/75 il sig. ..... dichiara di essere celibe.

- Al sig. ..... in forza di successione di ..... apertasi in data  
....., giusta denuncia di successione registrata a Corteolona il 3 dicembre 1996 al  
n. 29 vol. 339 e trascritta a Voghera il 23/08/1997 ai n.ri 5636/4526.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

Con riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Borgo Priolo [stralcio in allegati]

l'immobile risulta inserito nel Tessuto urbano consolidato nucleo di antica formazione (ZTS)

RC 3 – restauro e risanamento conservativo, regolamentato dall'art. 1.3.3 delle NDA.

Per tali costruzioni sono ammessi interventi di risanamento conservativo con il  
mantenimento degli elementi architettonici, decorativi e strutturali, che presentano caratteri  
riconoscibili e costitutivi dell'impianto originario.

In particolare:

- devono essere eliminati gli elementi estranei all'organismo edilizio;
- devono essere conservati l'involucro edilizio e le strutture portanti sia verticali che orizzontali di particolare pregio; ove sia previsto l'inserimento di nuovi elementi di collegamento verticale interni non devono essere compromesse le caratteristiche formali dell'organismo edilizio (da comprovare con adeguata documentazione tecnica e fotografica);





- possono essere traslati i solai interni senza variazione del numero dei piani;
- non possono essere realizzati elementi esterni estranei all'organismo edilizio o volumi tecnici emergenti;
- possono essere realizzate nuove aperture esterne o modifiche delle esistenti, esclusivamente per necessità igienico-sanitarie, nel rispetto dei caratteri formali esistenti e dei criteri d'intervento sopra esposti;
- dovranno essere utilizzati materiali di finitura e tecniche costruttive adeguate e coerenti con l'organismo architettonico e di tipo tradizionale.

#### 7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

L'immobile, dimora storica (non risultano vincoli della Soprintendenza) correttamente inserita negli elaborati grafici del PGT del Comune di Borgo Priolo, è stato ristrutturato con la seguente pratica edilizia:

- Concessione Edilizia n. 1375/99 "per ristrutturazione di fabbricato" sito in Borgo Priolo, via Marconi n. 18, Foglio n. XII, mappali nn. 73-186, della sezione censuaria di Torre del Monte.

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

#### 8.1 Caratteristiche della zona:

Il fabbricato, con accesso carraio da via Guglielmo Marconi n.18 e accesso pedonale da via Maestra n. 47, s'inserisce nella zona del centro storico del comune di Borgo Priolo, in un tipico contesto collinare con spiccata vocazione alla coltivazione vinicola. La zona dispone delle reti tecnologiche principali (acqua, gas, energia elettrica, telefono) e il centro cittadino, con gli uffici comunali e comoda piazza per il parcheggio, è adiacente alla dimora.

#### 8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Borgo Priolo, paese della Provincia di Pavia di 1.458 abitanti (ISTAT 01.01.2019), si trova



nelle colline dell'Oltrepò Pavese, in valle del torrente Coppa.

Dista circa 40 km da Pavia (capoluogo di provincia), 20 km da Voghera e 67 km da Piacenza. I centri limitrofi sono collegati tramite regolare servizio di autolinee; la stazione ferroviaria più vicina è quella di Casteggio, a circa 7 km., sulla linea Alessandria–Piacenza. La tangenziale Casteggio-Voghera dista circa 6 km. e il casello di Casteggio-Casatisma, autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia, dista circa 12 km.

#### 8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

La proprietà oggetto di E.I. è costituita da un'abitazione su due livelli, P.T.-1, inserita in una pregevole dimora storica di due piani fuori terra oltre seminterrato (si ribadisce che il piano seminterrato, cantina in mattoni a vista con solai a volta di fattura seicentesca, è una particella autonoma con accesso indipendente, non oggetto di questa E.I. ma compreso nei beni del LOTTO 1).

Gli accessi si praticano da via Guglielmo Marconi n.18 (carraio) e da via Maestra 47 (pedonale), attraversando corti e/o proprietà di terzi. All'uopo si precisa che non sono state rinvenute scritture comprovanti servitù e/o diritti di passo ma, come confermato dal proprietario [All. 3 – verbale di sopralluogo] stesso, trattasi dei percorsi da sempre praticati per accedere alla villa.

Il piano terra è distribuito con soggiorno, cucina, bagno di servizio, studio, due camere con accesso a piccola area esterna esclusiva, bagno padronale e ripostiglio sottoscala; tramite scala interna si accede al piano primo composto da locale di sgombero, due camere e vano sottotetto praticabile. Si precisa che il locale di sgombero e il sottotetto al piano primo sono al rustico, privi di pavimentazione e impiantistica.

L'immobile, come già precisato, è altresì accessibile dal passaggio pedonale in servitù attiva dalla corte identificata al mapp. 71 del fg. 12.

Compete all'immobile corte pertinenziale esclusiva, lato ovest, con entrostante, in corpo





staccato, rustico destinato a centrale termica con portico e forno in muratura.

L'appartamento, con disposizione interna tipica delle dimore storiche caratterizzate da ampi locali con soffitti a volte, dispone di adeguato riscontro d'aria; i locali presentano un buon livello di finiture, manutenzione e impianti, compatibile con l'uso, la vetustà e gli accurati interventi di ristrutturazione e restauro del fabbricato stesso, eseguiti da circa vent'anni, che hanno permesso di recuperare e valorizzare la struttura in pietre e mattoni a vista e, ove possibile, le decorazioni presenti nei soffitti a volte.

#### SPECIFICHE VILLA (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	soggiorno	31,25	ovest	buone
P.T.	cucina	19,00	nord	buone
P.T.	bagno di servizio	3,45	interna	buone
P.T.	studio	28,25	ovest	buone
P.T.	ripostiglio	3,20	interna	buone
P.T.	camera	32,65	est	buone
P.T.	camera	32,50	est	buone
P.T.	bagno	21,15	est	buone
P.1	camera	31,55	ovest	discrete
P.1	camera	18,80	nord-ovest	discrete

- ✓ Altezza locali: piano terra soffitti a volta h max cm. 450 – piano primo soffitto mansardato h min cm. 290 h max cm. 550.
- ✓ Superficie netta calpestabile P.T.: mq. 171,45
- ✓ Superficie netta calpestabile P.1 (ristrutturato): mq. 50,35
- ✓ Superficie netta calpestabile P.1 (sgombero e sottotetto): mq. 132,50
- ✓ Superficie lorda P.1 sgombero e sottotetto, circa: mq. 165,00
- ✓ Superficie lorda P.T. locale caldaia, forno e portico, circa: mq. 22,00





✓ Superficie londa piano terra abitabile, circa:	mq. 241,00
✓ Superficie londa piano primo abitabile, circa:	mq. 75,00
✓ Superficie area pertinenziale esclusiva, circa:	mq. 390,00
✓ Superficie Commerciale Complessiva:	mq. 445,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie londa dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

Nel caso specifico si è ritenuto di ragguagliare il sottotetto e il locale di sgombero al 50%, la centrale termica con porticato al 30% e il cortile esclusivo al 10%.

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 04.10.2019

- Caratteristiche del Fabbricato

*Copertura:* a falde inclinate con manto in coppi, gronde in pietra e lattoneria in rame – integra.

*Fondazioni:* in mattoni pieni

*Solai:* piano terra: mattoni pieni a volta con sovrastante getto integrativo di cls (particolarmente scenografico); piano primo: soffitto mansardato con travi, travetti e perline a vista – integro.

*Strutture verticali:* in mattoni pieni e pietra – integre.

*Pareti esterne:* pietra e mattoni pieni a vista – integre.



*Ingresso pedonale:* Scala in cemento con parapetto in mattoni a vista indi a cancello in ferro lavorato – assente il rivestimento delle pedate e alzate – necessita di manutenzione.

*Ingresso carraio:* attraverso androne e passaggio sterrato.

*Area esterna:* parzialmente cintato con recinzione in mattoni a vista; cortile con passaggi pavimentati con mattonelle e pietra, zona inerbita – passaggi fruibili.

*Rete fognaria:* fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

• **Componenti Edilizie alloggio**

*Ingresso:* porta in legno di fattura remota.

*Infissi esterni:* serramenti in legno con doppi vetri e zanzariere protetti da vecchie persiane in legno (inferiate in ferro al piano terra) – necessitano di manutenzione.

*Soglie e davanzali:* in pietra naturale – adeguati.

*Porte interne:* a battente in legno massiccio, di fattura remota, complete di ferramenta e maniglia – buone.

*Pavimenti interni:* mattonelle in cotto, cementine e ceramica di vari formati – bagno: ceramica cm. 56x30; zoccolini assenti – discreti (pregevoli porzioni in medoni di cotto).

*Rivestimenti interni:* *bagno di servizio:* ceramica cm. 56x30 h. cm. 130; *bagno padronale:* ceramica a mosaico lato lavabo – discreti.

*Plafoni:* *piano terra:* pregevoli volte a botte con testate a padiglione in mattoni a vista con porzioni parzialmente intonacate e/o affrescate (restauro a partire dal 1999); *piano primo:* soffitto mansardato con travi, travetti e perline a vista – ottimi





*Tramezzature interne:* in mattoni pieni portanti con ampie porzioni a vista restaurate; alcune pareti dei bagni realizzate in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati a civile e tinteggiati – normale stato di conservazione.

• **Caratteristiche Impianti**

*Citofonica:* campanello con pulsantiera esterna – funzionamento non

verificabile.

*Elettrico:* impianto interno prevalentemente sottotraccia con prese e punti luce in numero adeguato; quadretto nel locale caldaia - *tensione di rete:* 220 V; *impianto tv:* antenna autonoma - conformità non verificabile.

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* lavello zona cottura; *bagno di servizio* con attacco lavabo e sanitari; *bagno padronale* con doppio attacco lavabi, sanitari, piatto doccia cm. 120x90, vasca idromassaggio; lavello nella centrale termica – funzionamento non verificabile.

*Telefonico:* predisposto

*Termico:* autonomo (alimentazione gas metano) con centrale termica in corpo staccato a P.T. e emissione mediante radiatori in ghisa (termo arredo nei bagni) - *acqua calda:* dall'impianto - funzionamento e certificazioni non verificabili.

*Raffrescamento:* non presente

*Gas metano:* la villa dispone di allacciamento alla rete gas metano comunale.





Allarme:

allarme volumetrico con sensori interni e centralina nello studio.

• **Accessori**

*Sottotetto praticabile:* accessorio al piano primo di circa mq. 120,00 lordi; pavimento in battuto di cemento (in fase di realizzazione sottofondo e pavimentazione), muri in mattoni a vista e in parte intonacati a civile, impianti in fase di realizzazione.

*Centrale Termica:* accessorio al piano terra di circa mq. 22,00 lordi; pavimento in ceramica, muri in mattoni intonacati a civile internamente, porta d'ingresso e finestrelle in legno; impianto elettrico sottotraccia.

## 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 prudenziiale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili similari nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie. Nel caso specifico si è tenuta in debita considerazione l'unicità del manufatto, non direttamente confrontabile con limitrofe realtà analoghe, e l'effettivo stato dei luoghi come derivante dai lavori di restauro, risanamento e ristrutturazione già eseguiti.

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: Borgo Priolo (PV). Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia delle Entrate. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### 9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE (arrotondato)
Dimora storica su due livelli con cortile di pertinenza e rustico in corpo staccato (Sez. A Fg. 12 mapp. 73 sub. 3)	mq. 445,00	a corpo	compresi	<b>EURO 580.000,00</b>

Valore complessivo LOTTO 2: **€ 580.000,00** (Euro cinquecentottantamila/00)

Valore quota di 1/1: **€ 580.000,00** (Euro cinquecentottantamila/00)

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura non rilevati, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: **€ 87.000,00**

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

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 0**

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

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



€ 12.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti  
oltre a spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

### **9.5. PREZZO BASE D'ASTA**

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



€ 481.000,00

cui si trova:

\*\*\*\*\*

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, 14 novembre 2019

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

### **ALLEGATI:**

1. Copia relazione senza nomi
2. FOTO
3. Verbale di sopralluogo
4. Ispezione ipotecaria
5. Titolo di provenienza
6. Nota di Trascrizione servitù del 2005
7. OMI 1\_2019
8. Estratto di Mappa evidenziato
9. Visura attuale e visura storica
10. Scheda catastale
11. Pratica Edilizia del 1999
12. Stralci di P.G.T. con N.A.



architetto Roberto Barrese - Vigevano, via G Silva 22  
tel./fax 0381.690955 - arcteam@libero.it

pag. 18 di 18