

**S2G- ASSOCIATI**

Via Po, 19

27043 – Broni (PV)

Partita Iva: 02698540180

Telefono: 0385.52945

Cellulare: 348.2713494 – 320.6253281

e-mail: [st.gramegna@gmail.com](mailto:st.gramegna@gmail.com)

Pec: [ernestino.gramegna@geopec.it](mailto:ernestino.gramegna@geopec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE DI PAVIA

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 331/2025 R.G.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Promossa da

XXXXXX XXX X.X.X.

avverso

XXX XX XXXXX XXXXXXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice delle Esecuzioni

Dott. **ERMINIO RIZZI**

data di nomina per l'incarico: 21/03/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**



Tecnico Incaricato: *Geom. Ernestino Gramegna*





## Premessa

Premesso:

che in data 15/12/2025, con provvedimento del Giudice Istruttore dr. Erminio Rizzi, il sottoscritto geom. Ernestino Gramegna, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al n. 2923 (C.F.: GRMRST62P08I968J), in qualità di amministratore dello studio "S2G - ASSOCIATI Studio Professionale" (P.I.: 02698540180), con sede in Broni (PV), via Po n. 19, veniva nominato Esperto Stimatore nella citata procedura;

### tutto ciò premesso

- In conformità all'assunto incarico ha eseguito le necessarie ricerche ed ha visitato i beni immobili siti nel Comune di Stradella (PV) in Frazione Casa Berni n. 17 al fine di rilevare gli elementi indispensabili per il giudizio di stima.
- Sulla base dei dati assunti, deliberatamente integrati dai dati dell'estimo razionale, presenta codesta relazione unitamente ai dati censuari ed agli elementi descrittivi.

### Beni in Comune di XXXXXXXXXX (PV)

### LOTTO UNICO

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

##### ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

XXX XX XXXXX XXXXXX, nato in XXXXXX il xxxxxxxxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quota di proprietà 1/1;

##### Descrizione dell'Immobile

Abitazione di tipo civile facente parte di un vecchio edificio in linea posto lungo la strada comunale, elevato su due piani fuori terra. L'immobile è costituito da un appartamento con autorimessa (box) e magazzino tra loro uniti, oltre a un piccolo terreno di pertinenza situato nella parte posteriore.

L'unità è sita nel **Comune di Stradella (PV), Frazione Casa Berni n. 17.**



- **Superficie commerciale:** 91,60 mq circa.

### Descrizione dettagliata dei beni

#### L'Edificio

Vecchia casa in linea posta lungo la strada comunale, sviluppata su due piani fuori terra. L'accesso principale al fabbricato avviene direttamente dalla strada comunale della Frazione Casa Berni.

#### L'Appartamento e le Pertinenze

- **Piano Terra:** L'unità dispone di un ingresso diretto dalla strada che immette su un corridoio di disimpegno. Questo conduce alla cucina, al soggiorno ed a un locale adibito ad autorimessa/deposito, all'interno del quale è presente la scala di collegamento al livello superiore.
- **Primo Piano:** è composto da un ampio locale di sgombero, un disimpegno, un bagno e una camera da letto.
- **Area Esterna:** posto sul retro del fabbricato, si trova un piccolo terreno di proprietà esclusiva, gravato da diritti di passo carraio a favore dei confinanti.

#### Accessi

L'unità immobiliare dispone di due ingressi indipendenti, entrambi prospicienti la via Comunale:

1. **Ingresso pedonale:** per l'accesso diretto all'appartamento.
2. **Ingresso carraio:** per l'accesso al locale box-magazzino.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Lardirago (PV) come segue:

| Sez. urbana               | Foglio | Particella | Sub. | Zona cens. | Micro zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita €. |
|---------------------------|--------|------------|------|------------|------------|-----------|--------|-------------|------------|
|                           | 23     | 108<br>109 |      | -          | -          | A/4       | 2      | 5 vani      | 232,41     |
| Indirizzo                 |        |            |      |            |            |           |        |             |            |
| Frazione Casa Berni n. 17 |        |            |      |            |            |           |        |             |            |

**Nota:** le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

**PREZZO BASE D'ASTA** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.600,00

### Coerenze del fabbricato rispetto alla mappa catastale:

- **Nord:** via Comunale;
- **Est:** mappale 96;
- **Sud:** mappale 973;
- **Ovest:** mappale 726.

## 2. STATO DI POSSESSO

In data 29/01/2026, al momento del sopralluogo, l'appartamento e le sue pertinenze oggetto di pignoramento risultavano **abbandonati**.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

#### 3.2.1 *Iscrizioni:*

- *ipoteca volontaria:*

- **Tipo di formalità:** Iscrizione Contro
- **Data di iscrizione:** 17/04/2007
- **Registri:** Reg. Part. n. 701 | Reg. Gen. n. 3424
- **Titolo:** Atto pubblico del 12/03/2007
- **Pubblico Ufficiale:** Notaio Cesare Suriani con sede in Milano (MI)
- **Repertorio / Raccolta:** Rep. n. 125942 | Racc. n. 19401
- **Causa del titolo:** Concessione a garanzia di mutuo fondiario

## Soggetti

- **A favore (Creditore): UNICREDIT BANCA S.P.A.**, con sede in Bologna (BO) e con domicilio eletto in Sesto San Giovanni (MI), Via Brada n. 8 — C.F.: 12931320159.
- **Contro (Debitore/Datore): xxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx**, nato in xxxxxxxxxxxx (EE) il xxxxxxxxxxxxxxxx, titolare della quota di 1/1 di piena proprietà.

### **Beni Staggiati (Immobili Gravati)**

Ipoteca accesa sui beni siti nel **Comune di Stradella (PV)**, censiti al Catasto Fabbricati (Urbano) come segue:

- **Foglio:** 23
- **Particelle:** 108 e 109.

### **3.2.2 Pignoramenti:**

#### **Nota di Trascrizione**

- **Data trascrizione:** 26/04/2010
- **Registri: Reg. Gen.:** n. 3143 **Reg. Part.:** n. 2149

#### **Dettagli Atto**

- **Tipologia:** Atto Giudiziario (Atto Esecutivo o Cautelare) – **Verbale di Pignoramento Immobili**
- **Data atto:** 26/03/2010
- **Repertorio (Rep.):** n. 5793
- **Autorità emanante:** Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Voghera (C.F. 86003060182)

#### **Parti Interessate**

- **A favore di:** UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK SPA, con sede in Milano (MI), C.F. 05140920017
- **Contro:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato in xxxxxxxx (EE) il xxxxxxxxxxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

- **Titolo di possesso:** Titolare della quota di 1/1 di piena proprietà

**Beni Staggiati (Oggetto di Perizia)**

Il pignoramento grava sui beni immobili censiti presso il **Comune di Stradella (PV)**,  
Catasto Fabbricati (Urbano):

- **Foglio:** 23
- **Particelle:** 108 e 109.

**Nota di Trascrizione**

- **Data trascrizione:** 01/10/2025
- **Registri:** Reg. Gen.: n. 7522 Reg. Part.: n. 5719

**Dettagli Atto**

- **Tipologia:** Atto Giudiziario (Atto Esecutivo o Cautelare) – **Verbale di Pignoramento Immobili**
- **Data atto:** 25/08/2025
- **Repertorio (Rep.):** n. 16944
- **Autorità emanante:** UNEP C/O CORTED'APPELLO MILANO (C.F. 80186650156)

**Parti Interessate**

- **A favore di:** PRISMA SPV S.R.L., con sede in Roma (RM), C.F. 05028250263
- **Contro:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx (EE) il xxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- **Titolo di possesso:** Titolare della quota di 1/1 di piena proprietà

**Beni Staggiati (Oggetto di Perizia)**

Il pignoramento grava sui beni immobili censiti presso il **Comune di Stradella (PV)**,  
Catasto Fabbricati (Urbano):

- **Foglio:** 23
- **Particelle:** 108 e 109.



### 3.2.3 formalità pregiudizievoli nel ventennio:

Non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già menzionate.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: L'edificio risulta costruito in data anteriore al 1967. Successivamente, presso i registri del Comune di Stradella (PV), sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- **In data 25/07/1985 (prot. 5805):** è stata presentata l'istanza n. 63 per interventi di *"manutenzione straordinaria della casa d'abitazione in località Cà Berni"*.
- **In data 01/08/1985 (prot. 7378):** è stata presentata una variante in corso d'opera (sempre abbinata alla pratica n. 63) per *"variante in corso d'opera relativa alla manutenzione straordinaria casa d'abitazione in località Casa Berni"*.

In base alla documentazione trasmessa dal Comune di Stradella, si rileva la **non conformità** tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto depositato; da quanto riscontrato, infatti, le opere previste non sono mai state completate.

### 3.3.2 Accertamento di conformità Catastale ed edilizia:

Le schede catastali attuali risultano conformi allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e al progetto depositato presso il Comune di Stradella (PV).

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

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato in Egitto il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/1.

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali: **Nessuna**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Nessuna**

Cause in corso: **Nessuna.**

Servitù: **Nessuno.**



## 5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Verificata la necessità, in base alle vigenti normative, di allegare l'A.P.E., il sottoscritto C.T.U. ha effettuato una ricerca presso il portale CENED, non trovando nessun attestato.

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Voghera (PV), per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

### TITOLARE ATTUALE:

Con **ATTO NOTARILE PUBBLICO** a rogito del Notaio Cesare Suriani in data 12/03/2007, rep. n. 125941 / racc. n. 19400, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Voghera - Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 23/03/2007 ai nn. 2711 di registro generale e 1844 di registro particolare, con il quale i signori:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a Stradella (PV) il **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, proprietaria per la quota di 1/2;
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (PV) il **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, proprietaria per la quota di 1/2;

**vendevano** al sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato in **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (EE) il **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, l'immobile sito nel Comune di Stradella (PV), censito al Catasto Fabbricati al foglio 23, mappali 108- 109.

### 1) PRECEDENTI PROPRIETARI:

- In precedenza, i beni oggetto della presente perizia sono pervenuti a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (PV) il **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **proprietaria** per la quota di 1/2, e a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (PV) il **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **proprietario** per la quota di 1/2.

Il titolo di provenienza è un atto per causa di morte: **Dichiarazione** di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Stradella il 20/06/2005, rep. n. 23/301, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio

(Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera) in data 09/08/2005 al n. 4946 di **registro particolare** (o *formalità*), in morte di **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a **xxxxxxxxxxxxxxxx** il **xxxxxxxxxxxxxxxx** e deceduto il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **titolare originario** dei diritti di 1/1 di proprietà.

- Gli immobili siti in Stradella e oggetto di perizia sono pervenuti in proprietà al signor **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Stradella il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, per atto pubblico a rogito del Notaio Franco Tonalini con sede in Stradella in data 07/12/1978 (rep. n. 14086/6790), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera) in data 03/01/1979 al n. **18 di registro particolare**, per acquisto dal sig. **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a **xxxxxxxxxxxx** (PV) **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **relativamente alla quota pari a 1/4 di piena proprietà.**"
- In precedenza, i beni oggetto della presente perizia sono pervenuti a **xxxxxxxxxxxx**, **nato** a **xxxxxxxxxxxxxxxx** (PV) **xxxxxxxxxxxxxxxx**, per la quota di 1/2 di piena proprietà. Il titolo di provenienza è la denuncia di **successione legittima/testamentaria** (a seguito di testamento pubblico a rogito del Notaio Suardi, registrato a Pavia il 23/03/1978 al n. 856), registrata presso l'Ufficio del Registro di Stradella **in data 10/12/1977**, den. n. 99, vol. 145, e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di **Pavia** - Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Voghera**) in data 10/08/1979 al n. 3494 di registro particolare (o *formalità*), in morte di **xxxxxxxxxxxxxxxx** **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a **xxxxxxxxxxxxxxxx** il **xxxxxxxxxxxxxxxx** e deceduto il 10/12/1977, titolare originario dei diritti di 1/2 di proprietà.
- Con atto per causa di morte – **Denuncia di Successione** registrata presso l'Ufficio del Registro di Stradella al n. 67, vol. 145, e **trascritta** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera) in data 01/09/1979 al n. **3443 di registro particolare** (formalità), **a favore di:**
  - **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a **xxxxxxxxxxxxxxxx** (PV) il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, per i diritti di **1/4 di piena proprietà;**
  - **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a **xxxxxxxxxxxxxxxx** (PV) il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, per i diritti di **1/4 di proprietà;**
  - **contro: xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a **xxxxxxxxxxxxxxxx** (PV) il **xxxxxxxxxxxxxxxx** e deceduto il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, per i diritti di **1/2 di proprietà** sui beni oggetto di perizia.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Stradella (PV) l'immobile risulta inserito in **-TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE -TCR3.**

### 7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Vedasi capitolo accertamento di conformità Urbanistico edilizia.

## 8. DESCRIZIONE DEI BENI

### 8.1 Caratteristiche della zona:

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta in località Ca' Berni, una piccola frazione del Comune di Stradella (PV). L'immobile è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra e risulta ubicato, rispetto al PGT vigente, in **Tessuto Urbano Consolidato a Bassa Densità Prevalentemente Residenziale – TCR3.**

La località Ca' Berni è caratterizzata prevalentemente da vecchi edifici storici, per la maggior parte edificati lungo la strada principale, a cui si affiancano alcune villette a schiera e vecchie cascine, in gran parte ristrutturate. Il traffico veicolare è minimo e generato quasi esclusivamente dai residenti.

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

**Stradella** (*Stradéla* in dialetto oltrepadano) è un comune italiano di 11 718 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Il territorio si trova nell'Oltrepò Pavese, adagiato in parte sulle ultime propaggini collinari e in parte in pianura. In questo punto gli Appennini raggiungono il loro estremo limite settentrionale e si avvicinano moltissimo al fiume Po, cosicché la pianura Padana, a sud del fiume, si restringe in un corridoio chiamato "stretta di Stradella".

La città sorge allo sbocco della Val Versa ed è attraversata dall'omonimo torrente. È inoltre ben collegata sia con il capoluogo di provincia, Pavia, sia con la città di Milano, oltre che con le aree del Piacentino, del Bolognese, dell'Alessandrino e del Torinese; da qui passa infatti la linea ferroviaria Voghera-Piacenza (storica direttrice Genova-Torino-Bologna).

Sono presenti, inoltre, diverse linee di pullman che collegano principalmente Stradella con i paesi delle valli del Versa e dello Scuropasso.

Il comune è commercialmente molto attivo: negozi e supermercati, sia alimentari sia di altro genere, sono presenti in abbondanza sia all'interno del territorio comunale sia nelle sue immediate vicinanze.

### 8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita nel Comune di Stradella (PV), in località Casa Berni (o Ca' Berni) al n. 19. Si tratta di un vecchio fabbricato a schiera disposto su due piani fuori terra lungo la via principale.

L'appartamento è così composto:

- **Piano terra:** l'ingresso si apre direttamente dalla via pubblica. Un piccolo disimpegno consente l'accesso alla cucina, al soggiorno e alla scala che conduce al primo piano. *Nota tecnica:* si precisa che tale scala è collocata all'interno di un locale ad uso autorimessa, è priva di muro di divisione e non è dotata di parapetto di protezione.
- **Primo piano:** è presente un ampio locale in cui le finiture non sono state completate (i muri in mattoni sono a vista e privi di intonaco; il pavimento è in cemento, privo di sottofondo e di rivestimento). Da questo ambiente si accede a un disimpegno, al bagno e a una camera da letto.

### **Stato delle Finiture e Impianti**

- **Finiture e infissi:** le finiture, gli infissi esterni e interni (compreso il portone carraio) e i pavimenti esistenti si presentano in buone condizioni. L'imbiancatura delle pareti è invece completamente da rifare.
- **Impianti:** l'impianto elettrico è da verificare e, presumibilmente, da rifare quasi totalmente. L'impianto termico è assente.

### **Pertinenze e Servizi**

Nella parte posteriore del fabbricato si trova una piccola striscia di terreno sulla quale insiste una **servitù di passaggio carraio** a favore delle proprietà confinanti verso est.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

| Piano | Destinazione          | Sup. pavimento (mq.) | Esposizione | Condizioni    |
|-------|-----------------------|----------------------|-------------|---------------|
| P. T  | Soggiorno             | 16,49                | Sud         | discrete      |
| P. T  | Cucina                | 8,38                 | Nord        | discrete      |
| P. T  | Ingresso - Disimpegno | 4,42                 | Nord        | discrete      |
| P. T  | Autorimessa           | 31,19                | Nord        | Da completare |
| P. 1  | Locale di sgombero    | 31,02                | Nord        | Da completare |
| P. 1  | Disimpegno            | 8,48                 | Sud         | discrete      |
| P. 1  | Bagno                 | 7,68                 | Sud         | Da rivedere   |
| P. 1  | Camera                | 13,02                | Nord        | discrete      |

- Altezza media locali: cm. 270:
- ✓ Superficie netta calpestabile: **mq 120,68**
- ✓ Superficie lorda pertinenze ed accessori balconi pari al 30% **mq -**
- ✓ Superfici parificate accessori indiretti pari al 25%: **mq. -**
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva:** **mq. 150,00**
- ✓ **Superficie Box:** **mq. -**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, **ragguagliata alle superfici relative ad** accessori e pertinenze secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: la norma UNI 10750/2005 e il D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base a un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito; tra questi vi sono 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.

**ACCESSORI E PERTINENZE** (catastalmente distinti): **Nessuno**

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al momento del sopralluogo.**

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

*Copertura:* a tetto.  
*Fondazioni:* in muratura.  
*Solai:* solaio in latero-cemento.  
*Strutture verticali:* struttura in muratura.  
*Pareti esterne:* intonacate da reimbiancare.

**Componenti Edilizie alloggio**

*Ingresso:* portoncino in legno.  
*Infissi esterni:* serramenti in legno.  
*Soglie e davanzali:* in cemento – adeguati.  
*Porte interne:* a battente in legno tamburato con vetro complete di maniglia e ferramenta – buone non tutte presenti.  
*Pavimenti interni:* ceramica in formato rettangolare – buoni  
*Rivestimenti interni:* bagno ceramica cm. 20x20 – buoni.  
*Plafoni:* intonacati e da rimbiancare.  
*Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e rimbiancare.

➤ **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* presente.  
*Elettrico:* prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv:* antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.  
*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; *bagno:* lavabo, w.c., bidet e doccia – da controllare.  
*Telefonico:* non possibile l'accertamento.  
*Termico:* non presente.  
*Rete fognaria:* fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1. Criteri di stima

**Stima sintetica-comparativa con valutazione a corpo, rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.**

Il metodo comparativo, applicato comunque con criterio prudenziale, consiste nel mettere in relazione le caratteristiche e i valori di beni noti con quelli individuati per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di una vendita forzata, si assumono come parametro di riferimento i valori minimi per metro quadro di superficie commerciale riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dello *Scenario Immobiliare Pavese*.

Dall'analisi delle banche dati si è rilevato quanto segue:

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI:** per le abitazioni di tipo civile site nella zona extraurbana/agricola prevalentemente pedecollinare, con stato conservativo normale per ville e villini, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di € 800,00/mq a un massimo di € 900,00/mq.
- **Banca dati dello Scenario Immobiliare Pavese:** per le abitazioni di tipo civile, con stato conservativo da restaurare normale, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di € 500,00/mq a un massimo di € 350,00/mq.

Considerati l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole, i dati di vendita effettiva, la posizione e la vetustà dell'immobile, nonché le problematiche rilevate durante il sopralluogo — a fronte, tuttavia, di uno stato conservativo in cattive condizioni e in parte non completata — si assume come valore di riferimento **€ 350,00/mq** per l'appartamento.

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

### 9.2. Fonti d'informazione

- **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** – Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio)

- **Scenario Immobiliare Pavese** – A cura della FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) Pavia

### 9.3. Valutazione delle superfici

| IMMOBILE     | Sup. comm. | Valore sup. | Accessori | VALORE unitario | VALORE totale         |
|--------------|------------|-------------|-----------|-----------------|-----------------------|
| Appartamento | mq. 150,00 | a corpo     | compresi  | € 350,00        | <b>EURO 52.500,00</b> |

**Valore complessivo del lotto:** €. 52.500,00 (diconsi Euro cinquantaduemilacinquecento /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, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: **€ 7.875,00** (diconsi Euro *settemilaottocnto settantacinque/00*)
- Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**
- Spese di cancellazione trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**
- Spese per sistemazione abusi edilizi: **€ 2.500,00**
- Spese per variazione catastale: **€ 500,00**
- Spese per certificato di abitabilità: **nessuna**
- Spese per sola bonifica delle coperture in amianto: **nessuna**

### 9.5. PREZZO BASE D'ASTA

- **Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.625,00** (diconsi Euro *quarantinmilaseicentoventicinque/00*)
- **Arrotondamento: € 41.600,00** (diconsi Euro *quarantinmilaseicento/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.

Broni, 16/06/2026

il C.T.U.



**ALLEGATI:**

- documentazione Fotografica;
- scheda Catastale abitazione;
- estratto di mappa catastale;
- stralcio di P.G.T.;
- Visura catastale;
- Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- Atto di acquisto.