



TRIBUNALE DI PAVIA



E.I. n. 472/2024 R.G.E.



**CRIO SPV II SRL E PER ESSA LINK
FINANZIARIA S.R.L.**

(Avv. Marika Miceli)



CONTRO

.....



Giudice dell'Esecuzione ***Dott. Alessandro Maiola***



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



Beni in
VOGHERA (PV)
Via Cesare Pozzoni n.18



Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*



CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: l'esecutato dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione (ipoteca volontaria) del 13/11/2007 ai n.ri 10304/2123
- Iscrizione (ipoteca volontaria) del 07/11/2012 ai n.ri 7097/829
- Trascrizione (pignoramento) del 11/12/2024 ai n.ri 9327/7352.

- Stato di possesso del bene: porzione libera e porzione occupata da terzi con contratto opponibile.

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 130.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 19.500,00
- 15% decurtazione per lo stato di possesso della sola porzione affittata con contratto opponibile	€ 5.400,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/catastale compresa demolizione e smaltimento paretine in cartongesso	€ 6.000,00
- Spese per lo smaltimento rifiuti nel terreno (mapp. 738):	€ 10.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 89.100,00

[Euro 46.400,00 fabbricato con posti auto - Euro 42.700,00 terreno fg. 33 part. 738]

- Criticità varie:

- scale di collegamento interne non adeguate;
- paretine in cartongesso da rimuovere;
- adeguamento urbanistico-catastale;
- terreno retrostante con cumuli di rifiuti da smaltire



Beni in VOGHERA (PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**FABBRICATO RESIDENZIALE SU DUE LIVELLI OLTRE INTERRATO
CON CORTILETTI DI PERTINENZA E TERRENO RETROSTANTE
(QUOTA DI 1/1 prop. DELL'ESECUTATO).**

Beni immobili siti nel Comune di Voghera (PV), Via Cesare Pozzoni n.18.

La proprietà è costituita da un fabbricato residenziale con due appartamenti distinti distribuiti su due livelli oltre interrato e cortiletto di pertinenza; due aree esterne destinate a posti auto e un terreno retrostante edificabile (parte per edificabilità diretta – parte soggetto a piano di lottizzazione).

L'accesso avviene da cortiletto comune a tutte le unità immobiliari, diramazione della via Cesare Pozzoni n. 18.

Il tutto identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Pavia, come segue:

Catasto Fabbricati

- **Foglio 33 mapp. 732 sub. 1 graffato col mapp. 733**, P.S1-T.-1, Via Cesare Pozzoni n. 18, cat. A/4, cl. 3, vani 3,0, sup. catastale totale mq. 74, RC€ 88,31
- **Foglio 33 mapp. 732 sub. 2 graffato col mapp. 734**, P.S1-T.-1, Via Cesare Pozzoni n. 18, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, sup. catastale totale mq. 82, RC€ 103,03
- **Foglio 33 mapp. 736**, P.T., Via Cesare Pozzoni n. 18, cat. F/1, consistenza mq. 15
- **Foglio 33 mapp. 737**, P.T., Via Cesare Pozzoni n. 18, cat. F/1, consistenza mq. 15

Catasto Terreni

- **Foglio 33 mapp. 738**, prato irriguo, cl. 1, are 13.76, RD€ 14,92 – RA€ 11,37

Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti e spazi comuni ed in



particolare sulla seguente unità immobiliare:

- **Foglio 33 mapp. 735**, P.T., Via Cesare Pozzoni n. 18, bene comune non censibile (strada di accesso comune a tutte le unità oltre che al mappale 738 di NCT)

Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- nato ad il, C.F. - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze in corpo (rif. Titolo di provenienza):

- a nord, mappali 151, 150, 223; a est, mapp. 94; a sud, mapp. 93; a ovest, strada.

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

Storia catastale:

1. Le particelle identificate a Catasto Fabbricati al **Foglio 33 mapp. 732 sub. 1** **graffato col mapp. 733**, **Foglio 33 mapp. 732 sub. 2** **graffato col mapp. 734**, **Foglio 33 mapp. 731**, **Foglio 33 mapp. 735**, **Foglio 33 mapp. 736** e **Foglio 33 mapp. 737**, sono state costituite a seguito di variazione del 04/12/2006 Pratica n. PV0229966 in atti dal 04/12/2006 per diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione, divisione e variazione della particella edilizia (n. 78884.1/2006) con la quale è stata soppressa la particella **Foglio 33 mapp. 151** **graffato col mapp. 312**. La stessa particella deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
2. La particella identificata a Catasto Terreni al **Foglio 33 mapp. 738** è stata oggetto di variazione del 14/11/2006 Pratica n. PV0212768 in atti dal 14/11/2006 (n. 212768.1/2006) con la quale sono state soppresse le particelle al **Foglio 33**

**Particelle 298 e 299.**Precisazione:

Si segnala che la particella identificata al Catasto Fabbricati al **Foglio 33 mapp. 731**, costituita a seguito di variazione descritta al punto 1) della “storia catastale”, è di proprietà dell’esecutato ma non è stata oggetto di pignoramento. Attualmente, come specificato nel CDU in allegati [All. 12], identifica una porzione della pubblica via e dovrà, presumibilmente, essere ceduta al Comune di Voghera.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data **23/05/2023** gli immobili in oggetto sono nella piena disponibilità dell’esecutato, ad eccezione dell’appartamento identificato al Foglio 33 mapp. 732 sub. 2 graffato col mapp. 734, con relativo posto auto (catastalmente non identificato nel contratto) occupato da terzi con regolare contratto di locazione ad uso abitativo [All. 10], durata dal **10/10/2018** al **09/10/2022**, “*intendendosi obbligatoriamente rinnovato per uguale periodo*”.

Contratto registrato a Pavia il **17/10/2018** al n. 25222 – serie 3T, anteriormente al pignoramento trascritto in data **11/12/2024**.

Occupato con contratto opponibile alla procedura.

Conformemente ai criteri adottati dal Tribunale di Pavia nelle valutazioni si tiene in debito conto dello stato di occupazione, operando una decurtazione per lo stato di possesso del 15%, riferita alle porzioni immobiliari oggetto di contratto.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data **7 gennaio 2025** con i Repertori aggiornati al **07/01/2025**.

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: 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 13/11/2007 ai n.ri 10304/2123, per complessivi Euro 300.000,00 (capitale Euro 150.000,00 – durata anni 15), a favore di **BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**, con sede in Guardamiglio (LO), C.F. 12514870158, e domicilio ipotecario eletto in Guardamiglio, in forza di **atto di mutuo fondiario** del 07/11/2007 n. 57825/20578 di rep. Notaio Maurizio De Blasi di Voghera,
a carico di:

- nato ad il, C.F.;

debitori non datori:

- nato a il, C.F.;
- nato a il, C.F.

L'ipoteca grava sulle unità immobiliari censite in Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Voghera, come segue:

Foglio 33 mapp. 732 sub. 1 graffato col mapp. 733; Foglio 33 mapp. 732 sub. 2 graffato col mapp. 734; Foglio 33 mapp. 735; Foglio 33 mapp. 736; Foglio 33 mapp. 737; Foglio 33 mapp. 738.

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera il 07/11/2012 ai n.ri 7097/829, per complessivi Euro 136.000,00 (capitale Euro 80.000,00 – durata anni 15), a favore della **BANCA**



POPOLARE DI SONDRIO-SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Sondrio (SO), C.F. 00053810149, e domicilio ipotecario eletto in Sondrio, in forza di **atto di mutuo fondiario** del 30/10/2012 n. 65963/27186 di rep. Notaio Maurizio De Blasi di Voghera,
a carico di:

- nato ad il, C.F.
- nato a il, C.F.
- nato a il, C.F.

L'ipoteca grava sulle unità immobiliari censite in Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Voghera, come segue:

Foglio 33 mapp. 732 sub. 1 graffato col mapp. 733; Foglio 33 mapp. 732 sub. 2 graffato col mapp. 734; Foglio 33 mapp. 735; Foglio 33 mapp. 736; Foglio 33 mapp. 737; Foglio 33 mapp. 738; Foglio 34 mapp. 805 con unità precedentemente identificata al **Foglio 34 mapp. 150 sub. 22; Foglio 59 mapp. 1341 sub. 12; mapp. 1652.**

3.2.2 Trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data 11/12/2024 ai n.ri 9327/7352 a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 30/10/2024 n. 8373 di rep. Tribunale di Pavia, a favore di **CRIO SPV II S.R.L.** con sede a Conegliano (TV), C.F. 04544500269, rappresentata e difesa dall'Avv. Marika Miceli di Roma, contro

Il pignoramento grava sulla piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in via Cesare Pozzoni n. 18, censite in Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Voghera, come segue:

- 1) **Foglio 33 mapp. 732 sub. 2 graffato col mapp. 734** abitazione di tipo popolare A4.
- 2) **Foglio 33 mapp. 735** ente comune, piano T;
- 3) **Foglio 33 mapp. 736** area urbana, cat. F1, piano T;



- 4) Foglio 33 mapp. 737 area urbana, cat. F1, piano T;
- 5) Foglio 33 mapp. 732 sub. 1 graffato col mapp. 733 abitazione di tipo popolare A4;
- 6) Foglio 33 mapp. 738 Terreno T, consistenza 13 are e 76 centiare.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:

normali spese di gestione per questa tipologia di immobile rapportata alla vetustà del fabbricato, ristrutturato nel 2006÷2007, e all'attuale scarso stato di conservazione e manutenzione.

4.2. Altre spese:

da informazioni assunte dai contermini durante il sopralluogo in data 23 maggio 2025, si segnala la presenza, documentata da foto risalenti al giorno 6 luglio 2023 [All. 11], di alcuni cumuli di rifiuti prevalentemente di carattere edile e/o copertoni, sul terreno retrostante (mappale 738), ora non visibili poiché presumibilmente interrati e/o nascosti dalla vegetazione spontanea presente nell'area.

Si prevede un costo complessivo per lo sgombero dei rifiuti presenti e di quelli, previa indagine a cura del futuro acquirente, eventualmente interrati e non rilevabili, oltre ad interventi di manutenzione e pulizia dell'area, attualmente infestata da vegetazione spontanea e con porzioni impenetrabili, di complessivi **Euro 10.000,00**, con l'avvertenza che, relativamente ai metodi d'indagine in sito, sono state compiute esclusivamente attente ed accurate rilevazioni visive e pertanto si fa espressa riserva per tutto ciò che non è stato possibile rilevare, con particolare riguardo ad eventuali ulteriori materiali e/o rifiuti interrati; all'uopo l'eventuale futuro acquirente provvederà preliminarmente ad effettuare tutte le indagini necessarie e preventive, dispensando e sollevando la procedura da qualsiasi responsabilità in merito ben consapevole che dal momento dell'entrata in possesso dell'area in oggetto deve gestire i rifiuti ivi abbandonati ai sensi delle vigenti normative.



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

4.4. Servitù

nel titolo di provenienza del 2006 [All. 4] viene precisato che esistono:

“servitù di passaggio per linee elettriche trascritte in data 7 agosto 1971 ai nn. 1439/3157/1464/157, in pari data ai nn. 1439/3156/1464/156 e in pari data ai nn. 1439/155/1464/155”.



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 RR.II. dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.



TITOLARE ATTUALE:

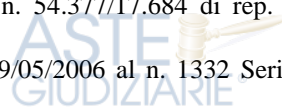
a tutto il **7 gennaio 2025**, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili oggetto di procedura, già identificati al Catasto terreni e fabbricati del Comune di Voghera al **Foglio 33 mapp. 151 graffato col mapp. 312. e al mapp. 298**, sono di **piena proprietà** di:



• nato ad il, C.F.

.....

in forza di **atto di compravendita** del 4 maggio 2006 n. 54.377/17.684 di rep. Notaio Maurizio De Blasi di Voghera, registrato a Voghera il 09/05/2006 al n. 1332 Serie 1T e trascritto a Voghera il 10/05/2006 ai n.ri 4175/2845, contro i sig.ri





nato a, C.F., e nata a

..... C.F. L'unità immobiliare

all'epoca era descritta con i precedenti identificativi catastali:

- Catasto Fabbricati - fg. 33 mapp. 151 graffato col mapp. 312, via Pozzoni, piano T-1-S1, cat. A/4 cl. 2, vani 5, RC€ 126,53;

- Catasto Terreni - fg. 33 mapp. 298, di are 14 centiare 51, RD€ 15,74 - RA€ 11,99.

Valore dichiarato Euro 120.000,00 (di cui Euro 6.000,00 per la parte di terreno in zona parcheggio ed Euro 21.000,00 per la parte di terreno in zona residenziale).

NOTE:

- ai fini della L. n. 151/75, il sig. dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

PERVENUTI:

- A e

la quota di 1/6 di piena proprietà, in forza di successione in morte di nata

a, C.F., deceduta il, successione registrata a Voghera il 20/03/2006 al n. 1 Vol. 678 di rep. e trascritta a Voghera il 08/06/2006 ai n.ri 5099/3478 - devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 10/05/2006 ai n.ri 4177/2847, accettazione tacita dell'eredità in morte di da parte degli eredi e, nascente da atto notaio Maurizio De Blasi di Voghera del 04/05/2006.

- A, e

la quota di 1/3 di piena proprietà, in forza di successione in morte di

nato a, C.F., deceduto il, successione registrata a Voghera il 17/04/1998 al n. 40 Vol. 588 di rep. e trascritta a Voghera il 08/02/2000 ai n.ri 863/645 - devoluta per legge.



Risulta trascritta in data 10/05/2006 ai n.ri 4176/2846, accettazione tacita dell'eredità in morte di da parte degli eredi e, nascente da atto notaio Maurizio De Blasi di Voghera del 04/05/2006.

7. PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T.** vigente del Comune di Voghera [stralcio in allegati] i fabbricati risultano inseriti all'interno degli "Ambiti del tessuto consolidato - Ambiti residenziali aperti a bassa densità ZTR3 regolamentati dall'art. 31 delle N.A. del P.d.R.

Il Piano delle Regole identifica come "ambiti residenziali aperti a bassa densità ZTR 3" 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.

Il terreno identificato al **Foglio 33 mapp. 738**, [cfr. All. 12 - CDU] risulta inserito parte all'interno degli "Ambiti del tessuto consolidato - Ambiti residenziali aperti a bassa densità ZTR3, con indici, parametri e prescrizioni di cui all'art. 31 delle N.A. del P.d.R., e parte negli "Ambiti di trasformazione residenziale soggetti a piano di lottizzazione a bassa densità ATR/C20" di cui agli articoli 40, 41, 42, 43 delle N.T.A. del Documento di Piano del P.G.T. vigente.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Il fabbricato, di tipologia rurale, è stato costruito in epoca remota, in data anteriore al 1° settembre 1967. Consultato l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- DIA n. 13059/2006 del 08/06/2006 [All. 14] per "modifiche interne ed esterne con frazionamento dell'unità immobiliare"; fabbricato in Voghera, via Pozzoni n. 18.



- DIA n. 27617/2006 del 30/11/2006 [All. 15] per “opere di recinzione e pavimentazione aree di pertinenza a fabbricato di civile abitazione”; in Voghera, via Pozzoni n. 18.
- Richiesta Certificato di Agibilità – modifiche interne ed esterne con frazionamento di unità immobiliare – Pratica n. 29445/2007 depositata in data 29/11/2007 [All. 16]; fabbricato in Voghera, via Pozzoni n. 18.



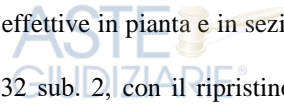
7.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizio:



Nel sopralluogo in data **23 maggio 2025** si è accertata la sostanziale conformità dello stato dei luoghi con i progetti approvati e/o le schede catastali depositate, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni in entrambi gli alloggi, mancata formazione del solaio nella zona cucina/disimpegno/bagno del piano terra, appartamento sub. 2, e con l'ulteriore precisazione che nell'appartamento sub. 2 sono state realizzate paretine in cartongesso per dividere ulteriormente gli ambienti.



Tali interventi andranno regolarizzati con l'aggiornamento urbanistico/catastale, anche ai fini di una miglior identificazione grafica delle dimensioni effettive in pianta e in sezione, e, relativamente alle paretine posticce nell'alloggio mapp. 732 sub. 2, con il ripristino dello stato progettuale stante la totale assenza dei requisiti igienico-sanitari.



Il costo minimo presunto, detratto dai conteggi finali e comprensivo di sanzioni, oneri di legge e adeguamenti catastali infra citati, oltretutto della rimozione con smaltimento secondo le vigenti normative delle paretine in cartongesso, è quantificato in **Euro 6.000,00**.



7.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Le planimetrie catastali, presentate in data 24/09/2007, identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari descritte con l'avvertenza citata al punto precedente e con l'ulteriore precisazione che occorrerà accatastare i due posti auto attualmente inseriti come aree urbane cat. F/1, con costi già ricompresi nel capitolo 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:

- nato ad il, C.F.
..... - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

Il compendio immobiliare in oggetto è ubicato nella zona periferica del Comune di Voghera in un tipico contesto del territorio comunale caratterizzato dalla presenza di edifici di antica formazione inseriti in un contesto di fabbricati a destinazione produttiva.

Via Cesare Pozzoni è una strada a doppio senso di marcia; il traffico è limitato e la dotazione di posteggi è assicurata da frontistante parcheggio pubblico prospiciente attività industriali/commerciali.

La zona dispone delle reti tecnologiche principali (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognaria). Il centro cittadino, identificabile con Piazza Duomo, dista circa 2,5 km. e la stazione ferroviaria circa Km. 1,2.

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

La proprietà è costituita da un fabbricato residenziale con due appartamenti distinti distribuiti su due livelli oltre interrato e cortiletto di pertinenza; due aree esterne utilizzabili come posti auto singoli e un terreno retrostante edificabile (parte per edificabilità diretta – parte soggetto a piano di lottizzazione).

L'accesso avviene da cortiletto comune a tutte le unità immobiliari, diramazione della via Pozzoni n. 18.

Il fabbricato, di remota costruzione, è stato interamente ristrutturato nel 2006-2007 con rifacimento della copertura, degli intonaci, delle lattonerie e modifiche nelle aperture, nelle finiture e negli impianti, con formazione di due unità immobiliari indipendenti, anche a livello impiantistico, con cortiletti di pertinenza recintati.

Complessivamente l'edificio, ristrutturato con materiali e metodologie tipiche dei primi anni 2000, versa in scarso stato di manutenzione e conservazione ed evidenzia significative carenze a livello di prestazioni energetiche.

➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE DEL FABBRICATO - stato di fatto al 23.05.2025**

Copertura: a falde inclinate con orditura lignea e manto con lastre ondulate in fibrocemento ecologico, con sovrastanti tegole in cotto (coppi); completa di lattoneria; gronde in laterizio sagomato (in legno per il locale lato est su piano unico) – sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Fondazioni: non verificabili.

Solai: prevalenza di solai lignei a vista trattati, altri solai in laterocemento; completamento in opera con getto integrativo di



cls – sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

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

Pareti esterne: intonacate a civile e tinteggiate, zoccolatura in stollato – sufficientemente integre, alcune porzioni scrostate/ammalorate.

Aree esterna comune: cortiletto comune, identificato al mapp. 735, diramazione della via Cesare Pozzoni n. 18. Strada di accesso comune a tutte le unità oltre che al mappale 738 di N.C.T., asfaltato, urbanizzato ed in sufficiente stato di manutenzione.

Aree esterne esclusive: cortiletti di pertinenza destinati a giardini privati con camminamenti e marciapiede perimetrale in piastrelle antigelive; recinzione con zoccolo in cls e soprastante cancellata; cancelletto pedonale d'ingresso per singola unità immobiliare accessibile da cortile comune (mapp. 735) – scarso stato di manutenzione.

Rete fognaria: fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

➤ **DESCRIZIONE APPARTAMENTI - stato di fatto al 23.05.2025**

1. Foglio 33 mapp. 732 sub. 1 graffato col mapp. 733

L'alloggio, accessibile dal cortiletto esclusivo, è distribuito con soggiorno con angolo cottura al piano terra, scala interna a chiocciola di collegamento con il piano primo, distribuito con disimpegno, bagno, camera singola con cabina armadio. Tramite la scala a chiocciola si accede anche al piano interrato costituito da un disimpegno e un locale cantina.

Il soffitto della camera e della cabina armadio a piano primo sono caratterizzati dalla copertura lignea a vista con travi e perlinatura.

I locali, con sufficiente riscontro d'aria, presentano uno scarso livello di finiture, manutenzione e impianti, compatibile con l'uso e la vetustà dell'immobile stesso, realizzato

e ristrutturato con metodologie e materiali non più attuali e con scarse caratteristiche a livello di prestazioni energetiche.

SPECIFICHE APP. FG. 33 mapp: 732/1÷733 (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Soggiorno con angolo cottura	19,75	sud	scarse
P.1	disimpegno/scala	2,60	-	scarse
P.1	bagno	4,30	ovest	scarse
P.1	camera singola	11,65	sud	scarse
P.1	cabina armadio	1,70	-	scarse

- ✓ Altezza locali porzione residenziale: cm. 285 P.T. – cm. 270 P.1; cantina cm. 215
- ✓ Superficie netta calpestabile (P.T.-1): **mq. 40,00**
- ✓ Superficie lorda alloggio P.T.-1, circa: **mq. 52,00**
- ✓ Superficie lorda cantina, circa: **mq. 23,00**
- ✓ Superficie cortiletto (catastali): **mq. 39,00**
- ✓ **Superficie Commerciale Complessiva:** **mq. 67,00**

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. Nel caso specifico si è ritenuto di ragguagliare al 50% la cantina direttamente collegata e al 10% l'area esterna di proprietà esclusiva.

2. Foglio 33 mapp. 732 sub. 2 graffato col mapp. 734

L'alloggio, accessibile dal cortiletto esclusivo, è distribuito al piano terra con soggiorno,

cucina, antibagno e bagno; scala interna a chiocciola di collegamento con il piano primo, distribuito con disimpegno e camera matrimoniale. Tramite la scala a chiocciola si accede anche al piano interrato costituito da un disimpegno e un vano cantina. Si ribadisce che nel soggiorno a piano terra è stato ricavato, mediante parete in cartongesso, un vano impropriamente destinato a cameretta senza requisiti igienico-sanitari: la paretina dovrà essere rimossa e smaltita secondo le vigenti normative e dovrà essere ricostituito lo stato legittimo di progetto. La cucina, l'antibagno e il bagno a piano terra presentano una copertura inclinata lignea a vista mentre il soffitto della camera a piano primo risulta realizzato in travi di legno con sovrastante perlinatura

I locali, con sufficiente riscontro d'aria, presentano uno scarso livello di finiture, manutenzione e impianti, compatibile con l'uso e la vetustà dell'immobile stesso, realizzato e ristrutturato con metodologie e materiali non più attuali e con scarse caratteristiche a livello di prestazioni energetiche.

SPECIFICHE APP. FG. 33 mapp: 732/2÷734 (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	soggiorno	16,30	sud	scarse
P.T.	cucina	7,80	sud	scarse
P.T.	antibagno	1,50	-	scarse
P.T.	bagno	2,80	est	scarse
P.1	disimpegno/scala	2,60	-	scarse
P.1	camera	15,20	sud-est	scarse

- ✓ Altezza locali porzione residenziale: cm. 290 P.T. – cm. 280 P.1; cantina cm. 215
- ✓ Superficie netta calpestabile (P.T.-1): **mq. 46,20**
- ✓ Superficie lorda alloggio P.T-1, circa: **mq. 61,00**
- ✓ Superficie lorda cantina, circa: **mq. 22,00**
- ✓ Superficie cortiletto (catastali): **mq. 37,00**



✓ **Superficie Commerciale Complessiva:** mq. **76,00**

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti):

- Area urbana (posto auto scoperto) **fg. 33 mapp. 736**
- Area urbana (posto auto scoperto) **fg. 33 mapp. 737**

➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI DI ENTRAMBI GLI ALLOGGI - stato di fatto al 23.05.2025**

Ingresso: portoncino in legno e specchiatura in vetro; protetto da persiana in alluminio – (il portoncino del 732/1 è stato forzato e necessita di essere sostituito) - scarsi.

Infissi esterni: serramenti in legno con vetri doppi protetti da persiane in alluminio – sufficienti.

Soglie e davanzali: in pietra naturale – adeguati.

Scala interna: scala di collegamento P.T.-1-S.1 in metallo a chiocciola pianta quadra, rivestita in legno (priva di alzata) – Scale estremamente ripide e strette - NON ADEGUATE.

Porte interne: a battente in legno, complete di ferramenta e maniglia (mancano alcuni coprifili e maniglie) – scarse.

Pavimenti interni: ceramica cm. 33x33; bagno 20x20; zoccolini in legno – sufficienti.

Rivestimenti: cucina ceramica/angolo cottura cm. 20x20 h. cm. 160; bagno mapp. 732/1; ceramica cm. 20x20 h. cm. 185; bagno mapp. 732/2; ceramica cm. 20x20 h. cm. 215 – sufficienti.

Plafoni: solai parte in laterizio intonacati e tinteggiati (prevalente), parte in legno a vista – sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Trampezature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati a civile e



tinteggiati – porzioni ammalorate nel mapp. 732/1 – muffe e umidità nel mapp. 732/2.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: impianto citofonico sottotraccia, con pulsantiera esterna e apparecchio ricevente all'interno – funzionamento non verificabile.

Elettrico: impianto interno prevalentemente sottotraccia con prese e punti luce in numero sufficiente (quadretto elettrico nel soggiorno);
tensione di rete: 220 V; *impianto tv:* antenna centralizzata - funzionamento e conformità non verificabile.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* cucina/angolo cottura P.T. lavello, bagno: lavabo, sanitari, doccia e attacco lavatrice – funzionamento e conformità non verificabile.

Telefonico: predisposto.

Termico: sub. 732/-1 caldaietta murale in nicchia esterna
Sub. 732/2 caldaietta murale interna in cucina
alimentazione: gas metano; emissione: radiatori in alluminio a piastra – funzionamento e certificazioni non verificabili.

➤ **Accessori**

Cantine: locali direttamente comunicante con la parte residenziale; muri in blocchi di cemento e parte in laterizio intonacati a civile, plafoni a volta in mattoni e laterizi a vista, bocche di lupo prive di serramenti; pavimento in battuto di cemento – sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.



Posti auto scoperti: N. 2 u.i. distinte con superficie netta di circa mq. 15 cad., ricavati all'interno del cortile, tra la parete est del fabbricato e il mapp. 738, pavimento in battuto di cemento; scarso stato di manutenzione; aree non delimitate.

➤ **Terreno retrostante**

terreno: terreno di catastali mq. 1.376, urbanisticamente edificabile con le modalità già illustrate; accesso da cancello metallico a due ante con adiacente cancelletto pedonale, in fregio al cortiletto comune a tutte le unità immobiliari, diramazione della via Pozzoni (mapp. 735). Attualmente è incolto, con porzioni invase da vegetazione impenetrabile e con le problematiche relative ai rifiuti già illustrate.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata e/o a corpo per accessori e pertinenze. 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 delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) 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. Per la valutazione del terreno retrostante ci si è altresì avvalsi, come parametro di riferimento, dei valori deliberati ai fini IMU dal Comune di Voghera.

Nelle valutazioni, ribadito tutto quanto segnalato riguardante l'effettivo stato dei luoghi con le problematiche indicate, si tiene in debito conto che le stesse sono attualizzate in una congiuntura economica estremamente sfavorevole e caratterizzata da una contrazione del mercato immobiliare non risolvibile nel breve periodo.

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 delle Entrate (Voghera – 2/2024);
- Tabelle valore venale aree fabbricabili ai fini IMU del Comune di Voghera

Altre fonti: operatori del settore immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Alloggio P.T-1 con cantina (C.F. - fg. 33 mapp. 732/1-733)	mq. 67,00	a corpo	compresi	€ 30.000,00	EURO 130.000,00
Alloggio P.T-1 con cantina (C.F. - fg. 33 mapp. 732/2-734)	mq. 76,00	a corpo	compresi	€ 34.000,00	
Posto auto scoperto al P.T. (C.F. - fg. 33 mapp. 736)	mq. 15,00 (sup. catastale)	a corpo	-----	€ 2.000,00	
Posto auto scoperto al P.T. (C.F. - fg. 33 mapp. 737)	mq. 15,00 (sup. catastale)	a corpo	-----	€ 2.000,00	
Terreno (C.T. - fg. 33 mapp. 738)	mq. 1.376 (sup. catastale)	a corpo		€ 62.000,00	

Valore complessivo del lotto: **€ 130.000,00** (Euro centotrentamila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 130.000,00** (Euro centotrentamila/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 insolite nel biennio anteriore alla vendita, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto all'asta:

€ 19.500,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti,

comprese spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ 6.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso (porzione di immobile locato):

- - 15% sul valore stimato (appartamento sub. 2 + posto auto) **€ 5.400,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (mapp. 738):

€ 10.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

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

nessuna

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

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

cui si trova:

€ 89.100,00

di cui:

- Euro 46.400,00 fabbricato con posti auto
- Euro 42.700,00 terreno fg. 33 part. 738]

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, 28 giugno 2025



il C.T.U.

Dott. Arch. Roberto Barrese



ALLEGATI:

1. Copia relazione senza nomi
2. FOTO
3. Ispezione ipotecaria
4. Titolo di provenienza
5. Estratto di Mappa evidenziato
6. Visura catastale attuale per soggetto
7. Visure catastali storiche per immobile
8. Elaborato planimetrico con elenco subalterni
9. N. 2 Schede Catastali
10. Contratto di locazione (mapp. 732 sub. 2)
11. Foto rifiuti sul terreno (mapp. 738)
12. Certificato di Destinazione Urbanistica
13. Stralcio di P.G.T. – scheda ATR/C 20
14. DIA 13059/2006
15. DIA 27617/2006
16. Richiesta Certificato di Agibilità
17. OMI 2_2024

