


TRIBUNALE di PAVIA

Giudice Dr.ssa Claris Appiani Francesca
Custode Giudiziario
I.V.G. di Vigevano

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Filippo Leoni
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia al n.
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al n.
C.F. LNEFPP89E29G388T

con studio in Pavia via Scaramuzza n. 10
telefono 0382 / 374527
e-mail : filippo@leonitek.it

**Beni in Stradella – (prov. Pavia) -
Regione Casamassimini n. 20
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A: Piena Proprietà della quota di 1000/1000 relativamente ad immobile ad uso abitazione sito in contesto condominiale di recente ristrutturazione. L'immobile risulta non terminato, come da successiva descrizione.

Il fabbricato, di recente costruzione, è posto su due piani fuori terra ed un piano interrato.

Ubicazione: Comune di Stradella (PV) – località Casamassimini n. 20

Trattasi di fabbricato di recente ricostruzione (anni 2005/2006 circa) posto nella località Casamassimini in Comune di Stradella in posizione semi collinare in frazione abitata.

Tipologia costruttiva di fabbricato: struttura prevalente in c.a., tamponamenti in muratura; solai in lastre di cls precompresso; copertura in legno con orditura a vista manto di tegole in coppi. Esternamente la finitura è con intonaco tinteggiato; finiture di qualità ordinaria risalenti all'epoca di costruzione; condizioni generali del fabbricato e parti esterne in normale stato di manutenzione

Fabbricato non dotato di ascensore.

Abitazione al piano primo composta da: Soggiorno con cucina a vista, una camera da letto, bagno, disimpegno notte ed un balcone sul fronte Ovest. Si rileva che è stato ricavato, all'interno dell'abitazione, un soppalco (ad oggi non accessibile) che, solo in parte, sovrasta l'abitazione in oggetto. Al piano terra la cantina.

Si riportano indicativamente le superfici rilevate, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura (superfici al lordo dei muri):

Superficie lorda dei locali di abitazione P1 mq. 67,00 c.a.

Superficie lorda della zona soppalcata mq. 27,00 c.a.

Terrazzo/balcone mq. 6,00 c.a.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cantina al PS1 mq. 7,00 c.a.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- superfici nette dei locali di abitazione:

soggiorno/cottura mq. 31,00 c.a.; bagno mq. 6,80 c.a.; letto mq. 18,80 c.a.; disimpegno mq. 4,40.

Id

intero della piena proprietà

Comune di Stradella – Catasto Fabbricati

Foglio **25** Particella **1136** Subalterno **26**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani

Rendita: Euro 348,61 - Regione Casamassimini n. 20 Piano 1-S1

Dati di superficie: Totale: 72 mq. Totale escluse aree scoperte 70 mq.

Corrispondenza con Catasto Terreni: Foglio 25 Particella 1136

Coerenze dell'abitazione:

a Nord: vano scala comune e altra U.I. di cui il sub 6

ad Est: altra U.I. di cui il sub 10

a Sud: spazi comuni

ad Ovest: spazi comuni

Coerenze della cantina:

a Nord: corridoio cantine comune

ad Est: altra cantina di cui il sub 25

a Sud: terrapieno comune

ad Ovest: terrapieno comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: trattasi di agglomerato abitativo in zona precollinare; trattasi di zona periferica rispetto al centro del paese di Stradella con presenza di fabbricati prevalentemente residenziali edificati in epoche non omogenee. Zona non servita da negozi

e/o attività di primaria necessità (es. Farmacia, negozi alimentari e altri generi, Municipio, studi medici, ecc.)

Il Paese di Stradella, riferimento di importanza per l'Oltrepo Pavese, è dotato di sufficienti strutture per servizi di carattere sociale/civile/religioso; risulta essere un importante punto di riferimento locale per attività agricole, legate principalmente alla lavorazione e trasformazione delle uve, e attività imprenditoriali di varia natura.

L'immobile oggetto della presente non è prospiciente a viabilità primaria e quindi risulta essere in località di transito per soli residenti.

Parcheggi esterni adiacenti scarsi.

Il Comune di Stradella si trova su collegamento stradale con il capoluogo Pavia attraverso la ex SS 617 da cui dista circa 20 km; da Milano da cui dista circa 65 km.

Per quanto riguarda la possibilità di collegamenti pubblici, sono presenti collegamenti ferroviari di importanza trovandosi su tratta di interscambio con la vicina Voghera; a breve distanza è presente il casello autostradale TO-PC e relative diramazioni e collegamenti.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta, alla data del sopralluogo, giuridicamente libero da persone e/o cose in quanto in condizioni non ultimate e non idoneo per essere abitato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Non rilevati

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2 Vincoli ed Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

4.2.1.1 Iscrizione volontaria derivante da atto di concessione di mutuo condizionato a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa con sede a Parma, a firma

del Notaio [REDACTED] in data 09/05/06 rep. 57166/25419

iscritta a Voghera in data 10/05/06 n. 4185/688

Importo capitale € 800.000,00

Importo complessivo € 1.200.000,00

Durata anni 16

Soggetti contro [REDACTED]

Beni: Catasto Fabbricati – Comune Stradella fg. 25 mapp. 1056 (unità precedentemente identificata da Fg. 25 mapp. 114/A.

Annotazioni a margine iscrizione: a) n. 951 del 11/11/11 derivante da frazionamento in quota. b) n. 1077 del 30/12/11 derivante da frazionamento in quota. c) n. 7093/855 del 07/11/12 derivante da frazionamento in quota. d) n. 170 del 08/04/14 derivante da quietanza. e) n. 173 del 08/04/14 derivante da riduzione

[REDACTED] derivante da frazionamento in quota [REDACTED] rep. 19897/10111 riguardante il Fg, 25 mapp. 1136 sub 26 per la quota di € 56.000,00 (totale € 84.000,00).

4.2.2 Trascrizioni

4.2.2.1 Atto Giudiziario Esecutivo del 10/12/24 Ufficiale Giudiziario del Tribunale sede di Pavia rep. N. 9172

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore della Banca Credit Agricole con sede a Parma

trascritto a Voghera in data 30/12/24 nn. 9952/7843

[REDACTED]
Beni: Catasto Fabbricati – Comune Stradella fg. 25 mapp. 1136 sub 26

4.2.3 Altri oneri: nessuno.

4.3 **Oneri di regolazione Urbanistico – edilizia – catastale:**

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia*: a seguito dalla documentazione rilevata, è stato possibile verificare la presenza di pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto. Il CTU rileva le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 18/04 prot. 7594 rilasciato dal Comune di Stradella in



data 11/06/04

- D.I.A. n. 306/06 del 19/12/06 prot. 14317

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dal CTU, vista la documentazione agli atti del Comune e confrontata con lo stato di fatto, risulta possibile verificare la NON conformità derivante da una diversa disposizione interna dei tavolati e la presenza di un soppalco non presente nei permessi citati.

4.3.2 *Conformità catastale:* la rappresentazione della scheda catastale rilevata in sede di verifica ed accertamento iniziale della documentazione, confrontata con lo stato di fatto risulta NON corrispondente allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

- 5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: indicativamente € 280 annue
- 5.2 Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna
- 5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non comunicato
- 5.4 Altre Cause in corso in capo all'immobile: non reperite altre procedure a carico

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

[REDACTED]

l'intero della piena proprietà del terreno identificato al foglio 25 mapp. 114

seguito dell'atto di compravendita a rog [REDACTED]

[REDACTED] il 07/06/04 rep. 242341/16318 trascritto a Voghera il 03/07/04 nn.

6094/4212, e successivo atto ricognitivo e precisazione catastale del 10/08/04

rep. 245920 stesso Notaio trascritto a Voghera il 07/09/04 n. 7862/5378 dove

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE :

7.1.1 - Permesso di Costruire n. 18/04 prot. 7594 rilasciato dal Comune di Stradella in data 11/06/04

7.1.2 - Denuncia di Inizio Attività n. 306/06 prot. 14317 del 19/12/06

Non risulta richiesta l'Agibilità

Descrizione immobile LOTTO UNICO

Piena proprietà delle Unità Immobiliari identificate come segue:

Comune di Stradella – Catasto Fabbricati

Foglio **25** Particella **1136** Subalterno **26**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani

Rendita: Euro 348,61 - Regione Casamassimini n. 20 Piano 1-S1

Trattasi di complesso residenziale costituito da due fabbricati ad uso abitativo con autorimesse e cantine al piano seminterrato e locali di abitazione ai piani terra e primo.

Tipologia costruttiva di fabbricato: struttura prevalente in c.a., tamponamenti in muratura; solai in lastre di cls precompresso; copertura in legno con orditura a vista manto di tegole in coppi.

Esternamente la finitura è con intonaco tinteggiato; finiture di qualità ordinaria risalenti all'epoca di costruzione; condizioni generali del fabbricato e parti esterne in normale stato di

manutenzione

Fabbricato non dotato di ascensore.

Abitazione al piano primo composta da: Soggiorno con cucina a vista, una camera da letto, bagno, disimpegno notte ed un balcone sul fronte Ovest. Si rileva che è stato ricavato, all'interno dell'abitazione, un soppalco (ad oggi non accessibile) che, solo in parte, sovrasta l'abitazione in oggetto. Al piano terra la cantina

Nel particolare si riscontra uno stato dei lavori avanzato, ma non ultimato in quanto sono presenti i serramenti esterni in legno Pino di Svezia mordenzato noce con doppio vetro e persiane a battente in legno; pavimenti in ceramica, intonaci al civile non tinteggiati. Il bagno risulta rivestito in ceramica tipo mosaico.

Impianto di riscaldamento a pavimento radiante.

La qualità e stato di conservazione delle finiture sopra indicate risulta normale.

Il CTU rileva che l'immobile non è terminato in quanto vengono a mancare elementi essenziali quali: - caldaia per la produzione ACS/riscaldamento; - porte interne; - sanitari e rubinetterie; - zoccolini; - ultimazione impianto elettrico; - scala di accesso al soppalco; - finiture generali; - certificazioni di conformità impianti.

Verificata la consistenza del complesso immobiliare, nonché lo stato d'uso e di manutenzione generale dello stesso sia in relazione alla toponomastica sia in considerazione del mercato di Stradella, è possibile quantificare il seguente giudizio di valutazione:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dei beni oggetto della presente è avvenuta per comparazione di beni similari per caratteristiche, vetustà, posizione, nonché per confronto con realtà di mercato presenti in Comune di Stradella e nelle zone/frazioni limitrofe; si è quindi provveduto, nella stima del bene, ad effettuare correzioni con applicazioni di coefficienti di valore per la determinazione oggettiva del più probabile valore di mercato in funzione dello stato di fatto in cui si trova il bene oggetto della presente e delle caratteristiche che lo contraddistinguono.

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio Tecnico del Comune di Stradella, Agenzie Immobiliari presenti sul Territorio, valori tabellari di riferimento commerciale ed Osservatorio Immobiliare.

8.3 Valutazioni delle superfici: N.B. le superfici sono puramente indicative; l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura

| Immobile | superficie | Valore intero | Valore del diritto |
|------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| A. Abitazione P1 | mq. 67,00 c.a. | € 53.600,00 | € 53.600,00 |
| Soppalco | mq. 27,00 c.a. | € 7.000,00 | € 7.000,00 |
| Terrazzo/balcone | mq. 6,00 c.a. | € 1.200,00 | € 1.200,00 |
| Cantina | mq. 7,00 c.a. | € 2.100,00 | € 2.100,00 |
| Totale | | € 63.900,00 | € 63.900,00 |

8.4 *Adeguamenti e correzioni della stima:* si applica la riduzione del 15% (circa) dal valore stimato pari ad € 9.500,00 (novemilacinquecento/00)

8.5 *Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente:* Nessuna

8.6 *Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:* Nessuna

8.7 *Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:* pratica edilizia per sanare le difformità riscontrate (SCIA in sanatoria) e successivo aggiornamento catastale con procedura DOCFA. Spese tecniche indicative € 6.000,00 oltre accessori ed oneri/sanzioni.

8.8 *PGT vigente:* Tessuto Urbano a bassa densità prevalentemente residenziale Art. 66 capo IV delle NTA

8.9 *Amministratore:* Studio Marco Lopresti – Voghera - info@studioloprestiamm.it

8.10 *Data del sopralluogo:* 17/04/25

8.11 Prezzo base d'asta dei beni oggetto di stima:

Valore dell'immobile al lordo delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova alla data della perizia: € 63.900,00 (sessantatremilanovecento/00)



Valore al netto della percentuale di abbattimento del 15%: € **54.400,00**
(cinquantaquattromilaquattrocento/00)



Pavia li 18 Aprile 2025



Il Perito
Ing Filippo Leoni



Allegati :



all. "F": documentazione fotografica

