

ING. SILVIA MICHELON

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
TRIBUNALE DI PAVIA  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

N. 89/2025 RGE

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Maiola

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tecnico Incaricato: Ing. Silvia Michelon

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DATA UDIENZA: 20/01/2026

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM — PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MICHELON SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5844044be26d26ee33427a22a0f5f1095



R.G.E. N. 89/2025

**1. DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI**

Oggetto della presente perizia è un immobile indipendente, classificato come abitazione di tipo rurale, di due piani fuori terra, un portico e accessori staccati dall'abitazione. Ad oggi i beni sono di proprietà

Nel Comune di Gambarana (PV):

- dati catastali (catasto fabbricati): Foglio 9, particella 889, subalterni 1-2, cat. A/6, classe 2, consistenza 4 vani, sup.catastale 97,00mq escluse aree scoperte 85,00mq, rendita 74,37 €; Via G. Garibaldi n. 24, Piano T-1
- dati catastali (catasto terreni): Foglio 9, particella 90, qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Sup. 406 mq, reddito dom. 4,93€, reddito agrario 2,94€

Ad oggi la proprietà è Proprietà 100%:

d'uso:

L'accesso avviene da Via G. Garibaldi, attraversando i mappali 416 e 807 del foglio 9; nell'atto di provenienza (rep. 53.777 del 16/10/2003 del dott. Lorenzo Montenero) viene indicata una SERVITU': "su una striscia di terreno di ml 4 circa del mappale n. 54 del foglio 9 NCEU esiste servitù passiva di passaggio pedonale e carroia a favore di terzi, il tutto come risulta indicato nel decreto di usucapione emesso dal Giudice del Tribunale di Vigevano in data 29 Ottobre 2002 N. 1422/01 R.G.A.C., N. 661 Sent., N.8372 Cron., N. 1109 Rep., Registrato in Vigevano il 03/01/2003 al n. 2 Serie 4 e trascritto in Vigevano oil 12 Settembre 2003 ai n.ri 10105/6488."

Stato di possesso:

Stato "giuridicamente libero alla vendita". Nel sopralluogo del 23/07/2025 i locali erano occupati da terzi senza titolo.

ni sono pervenuti tramite:

Compravendita per atto pubblico del Notaio Montenero Lorenzo e trascritto

proprietà della Sig.

Nota: Il fabbricato abitativo, fino al 11/06/2015 a seguito di bonifica di identificativo catastale, era precedentemente identificato al NCEU del comune di Gambarana al foglio 9 mappali 54 dell'acquisto, risultava in regime di separazione dei beni.

**3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Elenco delle formalità degli immobili censiti nel comune di Gambarana (PV) a catasto fabbricati al **foglio 9 particella 889 sub.ni 1-2 (ex foglio 9 particelle 46-54)** e catasto terreni al **foglio 9 particella 90**:

1. TRASCRIZIONE del 22/10/2003 - Registro Particolare 7307 Registro Generale 11452

Pubblico ufficiale MONTENERO LORENZO Repertorio 53777 del 16/10/2003

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 22/10/2003 - Registro Particolare 2430 Registro Generale 11453

Pubblico ufficiale MONTENERO LORENZO Repertorio 53778 del 16/10/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. TRASCRIZIONE del 04/03/2005 - Registro Particolare 1378 Registro Generale 2095

Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 48805/8022 del 23/02/2005

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

4. ISCRIZIONE del 27/01/2022 - Registro Particolare 79 Registro Generale 594

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Repertorio 3260/7922 del 26/01/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da

RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

5. ISCRIZIONE del 08/08/2023 - Registro Particolare 1075 Registro Generale 8165

Pubblico ufficiale MONTENERO LORENZO Repertorio 53778 del 16/10/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2430 del 2003

6. TRASCRIZIONE del 10/03/2025 - Registro Particolare 1535 Registro Generale 2087

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 674/2025 del 26/02/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**4.VALORE**

**Lotto unico**

Valore stimato (particella 90 e particella 889): € 56.600,00

Decurtazioni:

Forfettaria 15% € 8.490,00

Spese tecniche € 15.000,00

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.):

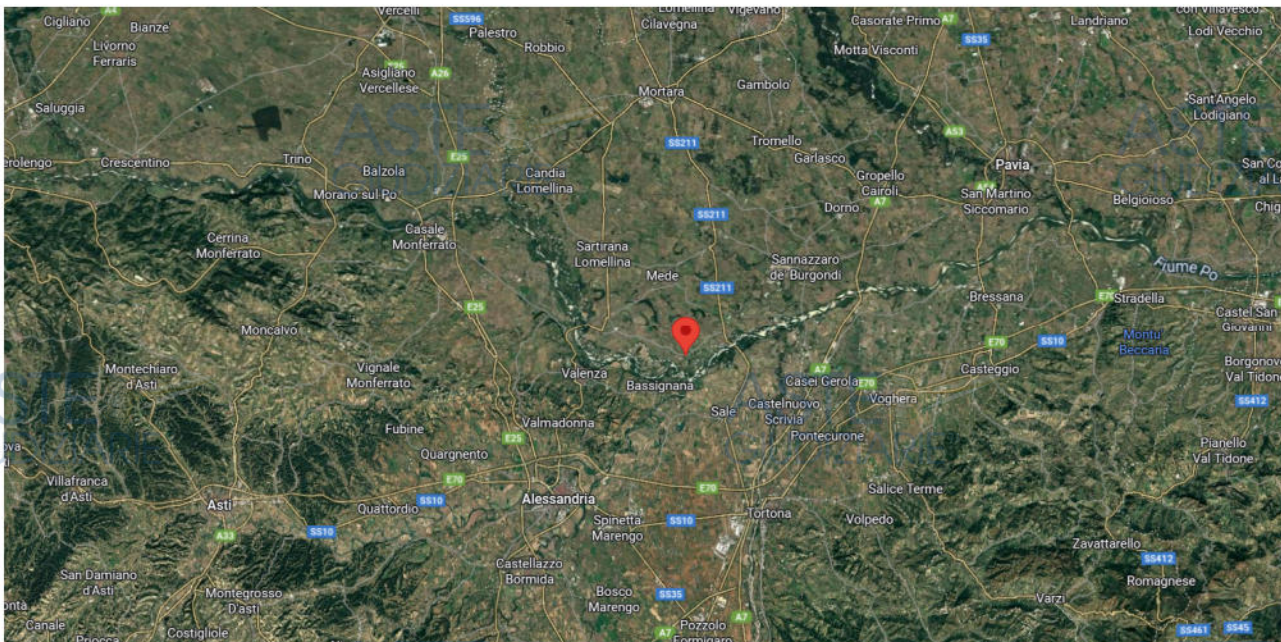
€ 33.100,00 (euro trentatremilacento/00)

**Prezzo base d'asta:** verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	PAG. 5
2. DATI CATASTALI ATTUALI E ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	PAG. 6
3. PROVENIENZA DEI BENI	PAG. 7
4. VINCOLI GIURIDICI E FORMALITÀ	PAG. 7
5. PRATICHE EDILIZIE	PAG. 8
6. SOPRALLUOGO	PAG. 12
7. CRITERI DI STIMA	PAG.12
8. DESCRIZIONE ANALITICA DELLA VILLETTA	PAG.12
9. VALUTAZIONE DEI BENI	PAG.15



Localizzazione dei beni oggetto di stima.



Gambarana è un comune italiano di circa 176 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina meridionale, nella pianura alluvionale presso la riva sinistra del Po. È immerso nelle campagne e in un ambiente bucolico, con cascine, aziende agricole e aree residenziali.

Oggetto della presente perizia è un'immobile indipendente, classificato come abitazione di tipo rurale, di due piani fuori terra, un portico e accessori staccati dall'abitazione principale e un terreno di circa 400,00mq posto sul retro dell'abitazione.

Ad oggi i beni sono di proprietà 100%

Dati catastali attuali

Nel Comune di Gambarana (PV):

- dati catastali (catasto fabbricati): Foglio 9, particella 889, subalterni 1-2, cat. A/6, classe 2, consistenza 4 vani, sup.catastale 97,00mq escluse aree scoperte 85,00mq, rendita 74,37 €; Via G. Garibaldi n. 24, Piano T-1
- dati catastali (catasto terreni): Foglio 9, particella 90, qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Sup. 406 mq, reddito dom. 4,93€, reddito agrario 2,94€

Coerenze in corpo unico:

**confini sub 1-2 da nord in senso orario:** altra u.i. part. 90; altra u.i. part. 807; altra u.i. part. 803; altra u.i. part. 288.

**confini part 90 da nord in senso orario:** altra u.i. foglio 8 part. 20; altra u.i. foglio 9 part. 807; altra u.i. foglio 9 part. 889; altra u.i. foglio 9 part. 289.

Servitù e limitazioni d'uso:

L'accesso avviene da Via G. Garibaldi, attraversando i mappali 416 e 807 del foglio 9; nell'atto di provenienza (rep. 53.777 del 16/10/2003 del dott. Lorenzo Montenero) viene indicata una SERVITU': *"su una striscia di terreno di ml 4 circa del mappale n. 54 del foglio 9 NCEU esiste servitù passiva di passaggio pedonale e carraio a favore di terzi, il tutto come risulta indicato nel decreto di usucapione emesso dal Giudice del Tribunale di Vigevano in data 29 Ottobre 2002 N. 1422/01 R.G.A.C., N. 661 Sent., N.8372 Cron., N. 1109 Rep., Registrato in Vigevano il 03/01/2003 al n. 2 Serie 4 e trascritto in Vigevano oil 12 Settembre 2003 ai n.ri 10105/6488."*

Stato di possesso:

Stato "giuridicamente libero alla vendita". Nel sopralluogo del 23/07/2025 i locali erano occupati da terzi senza titolo.

Certificazione energetica:

Non è presente APE (attestato di prestazione energetica) per l'immobile oggetto di stima.

Si ricorda comunque che, con delibera di giunta n. XI/2725 del 23/12/2019 (punto 3.4/c dell'allegato A), 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.

Nel Comune di Gambarana (PV):

- dati catastali (catasto fabbricati): Foglio 9, particella 889, subalterni 1-2, cat. A/6, classe 2, consistenza 4 vani, sup.catastale 97,00mq escluse aree scoperte 85,00mq, rendita 74,37 €; Via G. Garibaldi n. 24, Piano T-1
- dati catastali (catasto terreni): Foglio 9, particella 90, qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Sup. 406 mq, reddito dom. 4,93€, reddito agrario 2,94€

INTESTAZIONE DEL BENE:



PROVENIENZA DEI BENI

[Redacted] sono pervenuti tramite:

Compravendita per atto pubblico del Notaio Montenero Lorenzo in Mede in d [Redacted] a proprietà della [Redacted]

Nota: Il fabbricato abitativo, fino al 11/06/2015 a seguito di bonifica di [Redacted] entificato al NCEU del comune di Gambarana al foglio 9 m [Redacted] to dell'acquisto, risultava in regime di separazione dei beni [Redacted]

VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'

Elenco delle formalità degli immobili censiti nel comune di Gambarana (PV) a catasto fabbricati al **foglio 9 particella 889 sub.ni 1-2 (ex foglio 9 particelle 46-54)** e catasto terreni al **foglio 9 particella 90**:

1. TRASCRIZIONE del 22/10/2003 - Registro Particolare 7307 Registro Generale 11452  
Pubblico ufficiale MONTENERO LORENZO Repertorio 53777 del 16/10/2003  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 22/10/2003 - Registro Particolare 2430 Registro Generale 11453  
Pubblico ufficiale MONTENERO LORENZO Repertorio 53778 del 16/10/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 04/03/2005 - Registro Particolare 1378 Registro Generale 2095  
Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 48805/8022 del 23/02/2005  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
4. ISCRIZIONE del 27/01/2022 - Registro Particolare 79 Registro Generale 594  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Repertorio 3260/7922 del 26/01/2022



5. ISCRIZIONE del 08/08/2023 - Registro Particolare 1075 Registro Generale 8165  
Pubblico ufficiale MONTENERO LORENZO Repertorio 53778 del 16/10/2003  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2430 del 2003
6. TRASCRIZIONE del 10/03/2025 - Registro Particolare 1535 Registro Generale 2087  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 674/2025 del 26/02/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La sottoscritta ha fatto domanda di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Gambarana per verificare la conformità edilizia-urbanistica dell'immobile. A seguito della richiesta, l'ufficio tecnico risponde che non ha reperito nessuna pratica in capo all'immobile, per cui verrà utilizzata la planimetria di impianto catastale come stato assentito per poterne verificare la conformità.

La planimetria d'impianto corrisponde alla planimetria attualmente agli atti, in quanto la data di presentazione è il 28 Dicembre 1939.

A seguito del sopralluogo, gli immobili risultano non conformi:

- Nel piano terra non è stata rappresentata una finestra sul lato nord della casa e la cucina è stata spostata sul retro (al suo posto è presente il soggiorno).
- Recupero abitativo delle porzioni di ripostiglio al piano terra e al piano primo, spostandovi la cucina al piano terra e realizzando il bagno al piano primo
- Si rileva, da un confronto della planimetria catastale e dello stato dei luoghi, un innalzamento di circa 30,00cm nel prospetto sud e circa 1,30m nel prospetto nord
- Non vengono rappresentate due finestre al piano primo presenti sul lato nord dell'edificio.
- Non viene rappresentata la scala che collega il piano primo al piano del sottotetto, che risulta accessibile ma non abitabile, e per questo manca di rappresentazione.
- All'ingresso del lotto è presente un portico con legnaia di due piani fuori terra; manca la rappresentazione della legnaia nella planimetria catastale, come segnalato dal tecnico catastale all'epoca dell'accertamento; la sottoscritta non ha potuto accedere all'interno.
- Sul mappale 90, invece, sono presenti delle strutture fatiscenti, come delle baracche di legno, e dei resti di una recinzione, sempre di legno; verranno conteggiate nella valutazione finale le spese per la demolizione e lo smaltimento di queste strutture.



L'immobile può essere sanato presentando una pratica edilizia che rappresenti la corretta disposizione interna dell'immobile e il corretto posizionamento delle aperture esterne; le zone recuperate a fini abitativi dovranno essere trattate con una pratica apposita, per cui dovranno essere calcolati anche gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione (calcolati in doppia misura essendo in sanatoria); deve essere rappresentato anche il piano sottotetto come locale accessorio comunicante.

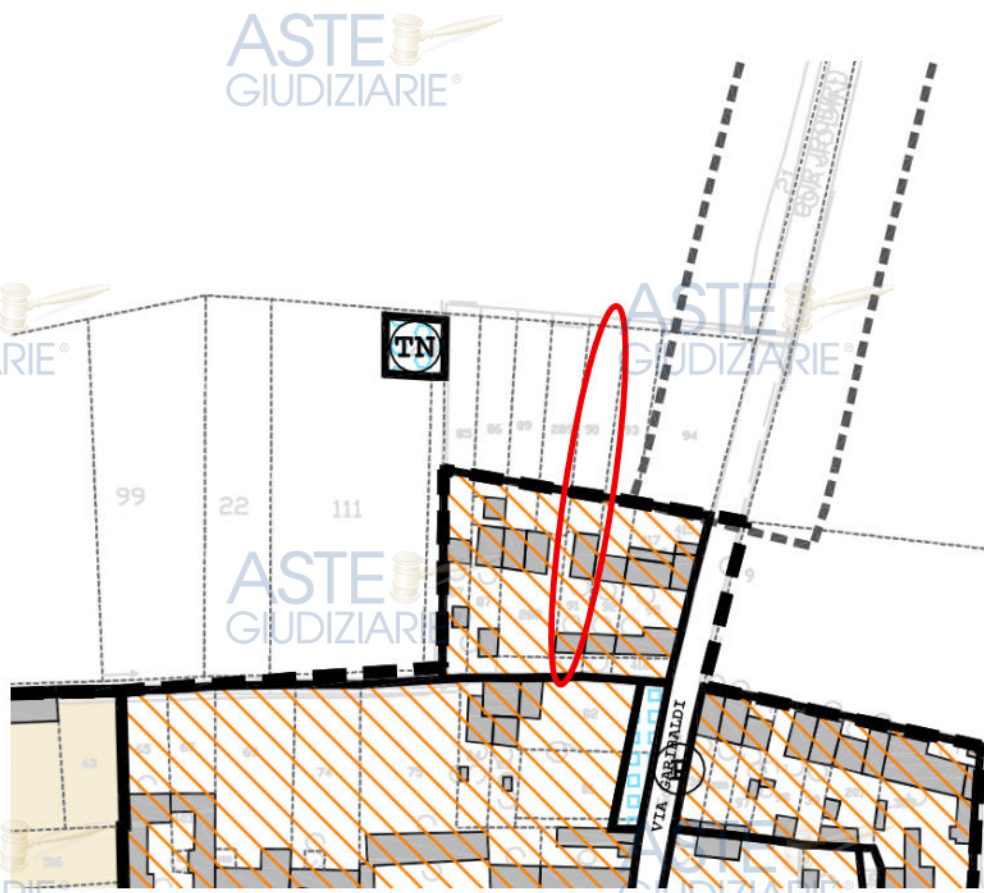
Per una pratica corretta, propedeutica alla dichiarazione di agibilità, dovranno essere verificate le strutture portanti, redigere una diagnosi energetica ed acustica da tecnici abilitati, con la possibilità di dover eseguire degli interventi edilizi per rendere l'immobile agibile. In fine, accatastare correttamente l'immobile.

Con queste premesse, nella valorizzazione finale verranno decurtati i costi relativi alle pratiche edilizie in sanatoria, tranne il costo della sanzione che verrà calcolata in fase di istruttoria; eventuali ulteriori spese di regolarizzazione per difformità non segnalate perché non rilevate o non rilevabili durante il sopralluogo si intendono comunque comprese nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni.

**PGT vigente**

Il PGT (Piano di Governo del Territorio) si suddivide in tre distinti Piani: documento di Piano, piano dei Servizi e piano delle Regole.

Di seguito uno stralcio del PdR:



## 2. AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE

AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE  
(SHAPEFILE: NUC\_ANT.SHP)  
ARTICOLO 38 DELLE NTAAREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALI  
(SHAPEFILE: AREE\_URB.SHP)  
ARTICOLO 39 DELLE NTAAREE A VERDE E DI SALVAGUARDIA DELL'ABITATO  
(SHAPEFILE: AREE\_URB.SHP)  
ARTICOLO 40 DELLE NTAPER LE AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE E LE AREE  
NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA SI VEDA TAVOLA PR01  
ARTICOLI 43, 44 E 45 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**ARTICOLO 39 AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALI****39.1. Aree di tessuto urbano consolidato residenziali**

Le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10bis della LR12/05 e s.m.i. Esse sono aree dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, e sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere, intercluse o di completamento.

Le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali sono individuate specificamente negli elaborati "PRO2a - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - Gambarana - scala 1:2000", "PRO2b - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - San Martino - scala 1:2000" e "PRO2c - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - Cambiò - scala 1:2000".

Il perimetro delle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali corrisponde allo shapefile denominato "AMB\_URB.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR12/05 e s.m.i.

**39.2. Destinazioni d'uso**

Nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 31, non incluse nel seguente elenco:

- destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali e le destinazioni d'uso agricole;
- destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali di tipo "a"; le destinazioni d'uso terziarie; le destinazioni d'uso produttive di tipo "a" e di tipo "b"; le destinazioni d'uso ricettive; tutte le destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo "h".

Nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 27.

**39.3. Modalità di intervento**

Le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli abilitativi, come previsto nell'articolo 30 e come di seguito specificato.

**39.4. Indici territoriali**

Nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- indice di fabbricabilità massimo:  $IF = IF$  esistente (oppure  $IF = 1,50$  mc/mq), fermo restando quanto ulteriormente precisato nelle prescrizioni particolari,
- rapporto di copertura massimo:  $RC = RC$  esistente (oppure  $RC = 60\%$ );
- indice di permeabilità minimo:  $IP = IP$  esistente (oppure  $IP = 20\%$ ).

**39.5. Altri parametri**

Nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 10;
- altezza dell'edificio massima:  $H = H$  esistente (oppure  $H = 8,50$  m), fermo restando la possibilità di aumentare l'altezza in coerenza con l'altezza degli edifici circostanti, a seguito di presentazione di progetto unitario e previo parere vincolante, favorevole e motivato, da parte della Commissione del Paesaggio;
- nei casi di aree di tessuto urbano consolidato residenziali con obbligo urbanizzativo ("ou"): strade pubbliche come prescritto nell'articolo 28; in tutti i casi: parcheggi privati come prescritto nell'articolo 28;
- aree a verde piantumate: come prescritto nell'articolo 29.

**39.6. Prescrizioni generali**

All'interno delle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale specificati nell'articolo 14 e seguenti, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 26. All'interno delle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali, tutti gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente e gli eventuali interventi edilizi di nuova costruzione, devono rispettare le modalità compositive, i materiali, i colori, verificati nei fabbricati del contesto, anche in base a quanto eventualmente precisato nel Regolamento Edilizio comunale.

**39.7. Prescrizioni particolari**

All'interno delle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali devono essere rispettate le seguenti



prescrizioni particolari:

a. nel caso in cui l'indice di fabbricabilità esistente sia maggiore dell'indice di fabbricabilità massimo, di cui al precedente comma 39.4, è ammesso un ampliamento un tantum del 10% (dieci per cento) del volume esistente oppure di 150 mc (centocinquanta metri cubi) per ogni unità immobiliare.

## SOPRALLUOGO

Il giorno 23 Luglio 2025 viene effettuato il sopralluogo presso l'immobile con l'IVG incaricato dalla procedura e alla madre dell'occupante; sono state rilevate dimensioni, caratteristiche dei materiali e stato di manutenzione.

## CRITERI DI STIMA

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione: Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori Immobiliari.

Non sono disponibili le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per la categoria popolare (A/4); a titolo indicativo, le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per le "abitazioni civili" hanno un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 720,00 e € 770,00 per lo stato di manutenzione "normale".

Alla luce delle indagini di mercato effettuate nella zona e per le premesse precedentemente fatte, si ritiene di utilizzare per la determinazione del valore di mercato un valore unitario pari a € 400,00 al metro quadrato.

## DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE, DEL RUSTICO E DEL TERRENO

I beni pignorati si trovano nel comune di Gambarana (PV), un piccolo comune di circa 170 abitanti, immerso nelle campagne agricole della Lomellina meridionale.

Oggetto della presente perizia è una casa rurale situata alla periferia del comune, con annessi un rustico e un terreno di circa 400mq.

L'edificio adibito ad abitazione principale è disposto su due piani, con al piano terra la zona giorno (soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala e sala da pranzo) e al piano primo la zona notte (due camere da letto e un bagno); una scala, con accesso diretto dalla camera da letto singola, conduce al sottotetto (non abitabile, con altezze interne adatte ad un locale accessorio).

L'immobile è molto degradato, ha segni di infiltrazioni di umidità e di umidità di risalita sia all'interno che all'esterno dell'edificio, con intonaco scrostato; le finiture interne sono vetuste, con pavimenti in cotto in pessime condizioni e pavimenti in listoni di legno "rustici".

L'impianto di riscaldamento non è funzionante al momento del sopralluogo, ma sono presenti una caldaia e corpi scaldanti in ghisa di cui non si conosce l'effettivo funzionamento; l'impianto elettrico è presente e funzionante; è presente un servizio igienico al piano primo, di cui non si conosce l'effettivo allacciamento fognario, ma è presente nel cortile un pozzetto per la fossa biologica.

Gli infissi esterni sono anch'essi vetusti, in legno e vetro singolo, con persiane in legno, il tutto molto deteriorato; anche le porte interne sono molto datate, in legno con pannello di vetro zigrinato e maniglia metallica.

Le scale interne che collegano il piano primo al piano del sottotetto sono in cemento; il sottotetto è al rustico, senza pavimentazione e intonaco alle pareti (lasciate in muratura a vista), il soffitto è in legno a vista e sono presenti dei lucernari.

Anche lo spazio esterno, che comprende il cortile fronte casa e l'apezzamento di terreno sul retro, è trascurato e degradato, e al momento del sopralluogo la presenza di vegetazione era molto fitta per cui non è stato possibile visionare l'interno dell'apezzamento; erano presenti, nel retro dell'abitazione, delle strutture fatiscenti, come delle baracche di legno per il ricovero di animali, recintate, che verranno valutate come da demolire.

L'accesso alla proprietà è caratterizzato da uno spazio porticato con a lato un deposito/legnaia, con struttura in muratura portante a vista e tetto semplice a doppia falda in legno e coppi; non è stato possibile accedere al deposito in quanto la porta di accesso era sbarrata con catena e lucchetto apposti dall'occupante.

In generale, nella valutazione finale, si terrà in considerazione che la proprietà è obsoleta e degradata.

Caratteristiche strutturali:

Tipo di Fondazioni	Fondazioni in muratura.
Strutture verticali	Murature in laterizio
Solai	Solaio in legno
Copertura	A falde
Manto di copertura	Manto di copertura in laterizio
Scale	Cemento armato
Pareti esterne	colore giallo lombardo e mattoni a vista. Stato pessimo.

Caratteristiche e finiture interne della casa:

Altezza interna	H=2,75m al piano terra; H=2,85m al piano primo.
Pavimenti	Piastrelle in cotto e listoni di legno. Stato scadente.
Pareti e soffitti.	Le pareti e i soffitti sono rifiniti al civile. Stato scadente.
Rivestimenti	Le piastrelle di rivestimento si trovano in cucina e nei bagni. Stato scadente.



Serramenti interni Porte interne in legno a battente con pannello in vetro zigrinato e maniglie metalliche. Stato scadente.

Serramenti esterni Finestre in legno con vetro singolo, a battente; maniglie metalliche; presenti i sistemi di oscuramento con persiane in legno color verde, in pessimo stato; porta di ingresso in legno color verde. Stato scadente.

Davanzali Davanzali in pietra. Stato scadente.

Caratteristiche impianti della casa:

Elettrico Impianto sottotraccia, apparecchi di comando da incasso con placche in alluminio. Impianto con presenza dei corpi luminosi. Stato sufficiente. Conformità non verificata.



Idrico-sanitario Sottotraccia, rete di distribuzione non visibile. Stato sufficiente. Conformità non verificata.

Apparecchi: di ceramica dura di colore bianco (vaso, bidet, vasca e lavandino) completi di rete di distribuzione; rubinetteria in acciaio. Stato di manutenzione sufficiente.

Riscaldamento L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con corpi scaldanti presenti sono radiatori in ghisa. Conformità non verificata.

Condizionamento E' presente un'unità esterna in facciata, ma viene riferito alla sottoscritta non essere funzionante.



La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella "commerciale", calcolata come l'area lorda dell'immobile, comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35. La superficie degli accessori e delle pertinenze dell'unità immobiliare sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale. La tabella di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell'immobile per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione.

1. Per quantificare il valore del mappale 90 è stato preso il dato catastale:



Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	9	90	-		SEMIN IRRIG 2	04 06	C4	Euro 4.93 L. 9.541	Euro 2.94 L. 5.684	Impianto meccanografico del 30/01/1976
Notifica						Partita	912			



Risulta avere una consistenza di 406,00mq, di cui circa 1/4 risulterebbe rientrare nell'area edificabile indicata nel PGT, per cui gli viene attribuito un valore commerciale pari a:

**€ 1.000,00 (euro mille/00)**

2. La particella 889, da visura catastale dell'ente urbano, risulta avere una consistenza di 240,00 mq: si utilizzerà questo valore per determinare il valore del cortile esterno:

DESTINAZIONE D'USO	SUP. PAV. (MQ)	SUP. LORDA (MQ)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
<b>PIANO TERRA</b>						
SOGGIORNO	20,00	56,00	1,00	56,00	sud	scadenti
CUCINA	7,65				nord-ovest	scadenti
SALA PRANZO	11,40				nord	scadenti
DISIMPEGNO	2,26				interno	scadenti
<b>PIANO PRIMO</b>						scadenti
CAMERA DA LETTO	20,00	56,00	1,00	56,00	sud	scadenti
BAGNO	7,07				nord	scadenti
DISIMPEGNO	4,04				interno	scadenti
CAMERA SINGOLA	7,67				nord	scadenti
<b>SOTTOTETTO</b>						scadenti
LOCALE SOTTOTETTO	41,00	52,00	0,20	10,40	zenitale	scadenti
<b>ESTERNO</b>						scadenti
PORTICO	15,00	15,00	0,05	0,75	-	scadenti
RIPOSTIGLIO	10,60	15,00	0,05	0,75	-	scadenti
CORTILE *	150,00	150,00	0,10	15,00	-	scadenti
(*da visura catastale dell'ente urbano, viene sottratta la superficie coperta)	296,69	344,00		<b>138,90</b>		

La superficie commerciale è pari a (arr.) **139,00 mq**

Calcolo del valore del LOTTO UNICO:

Superficie commerciale (mq) del mapp.889	139,00
€/MQ	400,00
<b>VALORE COMMERCIALE MAPP 889</b>	<b>55600,00</b>
<b>VALORE COMMERCIALE MAPP 90</b>	<b>1000,00</b>
<b>VALORE COMMERCIALE LOTTO</b>	<b>€ 56.600,00</b>
<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA</b>	
Riduzione forfettaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 8.490,00
Rimozione e smaltimento eternit	nessuna
Sgombero locali	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	nessuna
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€ 15.000,00
Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia	nessuna
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari	nessuna
Totale delle decurtazioni	€ 23.490,00
<b>Valore al netto delle riduzioni</b>	<b>€ 33.110,00</b>
arrotondamento per:	
<b><u>PREZZO BASE D'ASTA</u></b>	<b><u>€ 33.100,00</u></b>

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, li 12/12/2025

L'Ausiliario del Giudice

Ing. Silvia Michelon





Allegati:

- A. Copia della perizia in formato privacy
- B. Visure storiche catastali
- C. Estratto di mappa
- D. Planimetria catastale
- E. Visure di conservatoria
- F. Atto di proprietà
- G. Dichiarazione di irreperibilità delle pratiche edilizie
- H. Documentazione fotografica
- I. Agenzia delle entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

