

ARCHITETTO MARCO COSTA

Ordine Architetti P.P.C. di Pavia n° 1199 - C.T.U. Tribunale di Pavia
Via Antonio Gramsci 11 - Casteggio (PV)
347 4371189 - 0383 1938288
c.f. CST MRC 71L31 D969F / P. Iva 02618890186
mail: marco.71@tin.it - PEC: marco.costa1@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92 / 2025 R.G.ES.

creditore procedente

BANCA CENTROPADANA

(Avv. Stefano Maggi)

contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott. Erminio Rizzi

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

IN VOGHERA (PV), VIA SCARABELLI – ANGOLO VIA SAVONAROLA

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS per la piena proprietà;

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di 3 piani f.t. facente parte del Condominio "Columbia", composto da ampio spazio dedicato a zona esposizione e vendita con zona ufficio, bagno, servizio igienico e ulteriore locale uso ufficio a quota rialzata, collegato internamente da scala e montacarichi al sottostante piano seminterrato dove si trova un ulteriore ampio locale magazzino suddiviso in 4 vani distinti e collegati tra loro. Accesso al locale commerciale dalla via Scarabelli, ampie vetrine su tutta la via pubblica e sulla via Savonarola, accesso sia dalla via Scarabelli sia dal cortile sul retro con diritto di passaggio pedonale e carraio, ulteriore accesso dalla via Savonarola su androne condominiale comune. Nel complesso in buono stato manutentivo.

- REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Il soggetto debitore ha contratto matrimonio nel Comune di Verretto (Voghera) in data 24/05/1987, atto n. 34 P. 2S B; dall'estratto non risultano annotazioni.

- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

- STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, sono presenti alcune scaffalature e pochi arredi sia al PT sia al 1PS; secondo le interrogazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate NON esistono contratti di locazione per l'immobile oggetto di esecuzione.

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2015 - Registro Particolare 497 Registro Generale 4397

Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 69173/29663 del 23/07/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- A favore: BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, Sede

GUARDAMIGLIO (LO), Codice fiscale 12514870158 Domicilio ipotecario eletto GUARDAMIGLIO;

Contro: OMISSIS per la piena proprietà;

L'ipoteca ricade correttamente sulle proprietà oggetti di esecuzione allora come oggi censiti al foglio 45 mappale 1996 subalterno 18 per un Capitale di € 250.000,00, Tasso interesse annuo 4,48% a fronte di un Totale di € 500.000,00 - Durata 15 anni.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/03/2025 - Registro Particolare 1381 Registro Generale 1831

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1667 del 06/03/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore: BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO, LODI - CORSO ROMA 100;

- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;

- *Il pignoramento ricade correttamente ricade correttamente sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al C.F. di Voghera al foglio 48 mappale 1996 subalterno 18;*

- NOTE SEZIONE D

"A GARANZIA DEL CREDITO DI EURO 143.482,28 OLTRE LE SUCCESSIVE OCCORRENDE TUTTE".

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato l'immobile come segue:

Valore dei fabbricati = 483.000,00 € (quattrocento ottantatremila / 00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

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:

€ -72.450,00

Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi

€ 0.00

Decurtazione per lo stato di possesso

€ 0.00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0.00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0.00

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

€ 0.00

Spese per sanatoria e aggiornamento catastale:

€ - 2.000,00

- IMMOBILE LIBERO

€

Valore del lotto meno decurtazioni:

€ **408.550,00**



408.500,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 408.500,00

(quattrocento ottomila cinquecento/00 euro)



RELAZIONE**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Marco Costa, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pavia al num. 1199 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Pavia è stato nominato in data 09/07/2025 dal Tribunale per redigere la stima degli immobili commerciali siti nel comune di Voghera via Scarabelli 42 angolo via Savonarola.

Il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento trasmesso in via telematica PCT.

OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo visionato presso il Tribunale di Pavia;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Voghera – Ufficio Tecnico, al fine di reperire documentazione per un inquadramento urbanistico e territoriale;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

In data 09/10/2025 è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Ampio locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di 3 piani f.t., parte del Condominio "Columbia", composto da ampio spazio dedicato a zona esposizione e vendita con zona ufficio, bagno e servizio igienico, collegato internamente da scala e montacarichi al sottostante piano seminterrato dove si trova un ulteriore ampio locale magazzino suddiviso con partizioni in cartongesso in 4 vani distinti e collegati tra loro, più precisamente:

Spazio vendita/commerciale PT: ampio spazio aperto con vetrine sia sulla via Scarabelli sia sull'adiacente via Savonarola con accesso dalla strada pubblica tramite bussola vetrata in alluminio; ulteriore accesso con diritto di passaggio pedonale e carraio dal retrostante cortile condominiale del fabbricato al quale si accede dalla via Savonarola al civico 5, ulteriore accesso pedonale al condominio dalla via Savonarola al civico 9 su androne condominiale e ingresso all'ufficio posto nel retro; l'immobile è dotato di una zona ufficio



adiacente allo spazio vendita oltre disimpegno con bagno e servizio igienico; l'immobile è collegato internamente al sottostante piano seminterrato ed è dotato di impianto montacarichi tra i due livelli;

Magazzino 1PS: ampio spazio destinato a magazzino suddiviso in 4 ambienti separati da pareti in cartongesso; nel locale sul retro si intesta una scala di sicurezza che collega il cortile condominiale al piano superiore. Dalle informazioni ricevute durante il sopralluogo il locale 1 del piano seminterrato era utilizzato recentemente a spazio per corsi di cucina ed è dotato di predisposizione per canna fumaria.

Nel complesso gli immobili sono in buono stato manutentivo; si segnala comunque il sollevamento di una porzione della pavimentazione in parquet dello spazio vendita al PT dovuto alla rottura dell'impianto di riscaldamento, sinistro risalente a qualche anno fa.

QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- OMISSIS per la piena proprietà;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Commerciale PT e magazzino 1PS: Comune di Voghera, Foglio 45, mappale 1996, subalterno 18, Categoria D/8, Classe ---, Consistenza ---, Superficie Catastale Totale ---, Rendita Catastale € 4.496,07 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2013 Pratica n. PV0105032 in atti dal 05/08/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38735.1/2013);

Per l'immobile si rileva stessa identificazione catastale ma variazione della rendita che prima ammontava a € 4.167,60; si rileva altresì, con stessa identificazione, VARIAZIONE del 09/08/2012 Pratica n. PV0162132 in atti dal 09/08/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 19368.1/2012), riferibile alla pratica edilizia risalente all'anno 20012;

NOTA

L'elaborato grafico catastale riporta graficamente un "terrazzo" posto al piano quarto: secondo le risultanze catastali e su informazioni verbali ricevute, trattasi di un terrazzo comune posto effettivamente al 4 piano dell'edificio, utilizzato a suo tempo come stenditoio. Al momento del sopralluogo non è stato possibile prenderne visione.

PRECEDENTI PROPRIETARI

Viene riportata la storia ventennale dei passaggi di proprietà desunti dall'esame dei Registri Immobiliari e dalla visura storica catastale.

Attuali Proprietari:

ad oggi le unità immobiliari risultano di proprietà di:

- OMISSIS per la piena proprietà;
- A lui pervenuto in virtù di atto di assegnazione per recesso di socio e modifica patti sociali del 23/07/2015 a rogito Notaio Maurizio De Blasi in Voghera Rep. 69172 trascritto il 28/07/2015 ai n. 4391/3413 da potere dei precedenti soci della ditta " OMISSIS." c.f. OMISSIS, signori OMISSIS e OMISSIS, atto con il quale i soci hanno dichiarato di dare recesso dalla suindicata società.

I titoli precedenti sono anteriori al ventennio.

COERENZE

Si riportano a seguire le coerenze degli immobili oggetto di pignoramento secondo le attuali risultanze catastali:

- Locale commerciale PT:

Nord: Via Savonarola;

Est: via Scarabelli;

Sud: altra proprietà mappale 2091;

Ovest: cortile comune mappale 1997 - 1998;

- Magazzino 1PS:

Nord: terrapieno su Via Savonarola;

Est: terrapieno su via Scarabelli;

Sud: altra proprietà mappale 2091;

Ovest: terrapieno su cortile comune mappale 1997 - 1998;

CONDIZIONI

Buono stato manutentivo.

STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta LIBERO: sono presenti ancora alcuni arredi.

Secondo le interrogazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate NON esistono contratti di locazione per l'immobile oggetto di esecuzione.

DIVISIBILITÀ

I beni risultano non divisibili.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: nessuna

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2015 - Registro Particolare 497 Registro Generale 4397

Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 69173/29663 del 23/07/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- A favore: BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, Sede GUARDAMIGLIO (LO), Codice fiscale 12514870158 Domicilio ipotecario eletto GUARDAMIGLIO;

Contro: OMISSIS per la piena proprietà;

L'ipoteca ricade correttamente sulle proprietà oggetti di esecuzione allora come oggi censiti al foglio 45 mappale 1996 subalterno 18 per un Capitale di € 250.000,00, Tasso interesse annuo 4,48% a fronte di un Totale di € 500.000,00 - Durata 15 anni.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/03/2025 - Registro Particolare 1381 Registro Generale 1831

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1667 del 06/03/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore: BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO, LODI - CORSO ROMA 100;
- Contro: OMISSIS per la piena proprietà;
- *Il pignoramento ricade correttamente ricade correttamente sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al C.F. di Voghera al foglio 48 mappale 1996 subalterno 18;*
- NOTE SEZIONE D

"A GARANZIA DEL CREDITO DI EURO 143.482,28 OLTRE LE SUCCESSIVE OCCORRENDE TUTTE".

NOTA

Si segnala **"Costituzione di diritti reali a titolo oneroso"**, più precisamente **"servitù di passo pedonale e carraio"**, a favore dell'immobile oggetto di esecuzione censito al foglio 45 mappale 1996 subalterno 18 a carico delle aree urbane censite al foglio 45 mappali 1997, 2000 e 2064 subalterno 8, invero servitù di passo pedonale e carraio con transito sul cortile interno con accesso dalla vicina via Savonarola al civico 5:



- TRASCRIZIONE del 28/07/2015 - Registro Particolare 3415 Registro Generale 4393

Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 69172/29662 del 23/07/2015

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

- A favore: OMISSIS, per l'immobile, tra altri, censito al foglio 45 mappale 1996 subalterno 18;
- Contro: OMISSIS, relativamente all'unità negoziale n. 1 censita al foglio 45 mappali 1997, 2000 e 2064 subalterno 8, per il diritto di SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO;

NOTE SEZIONE D

"VIENE COSTITUITA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE A CARICO DELLE AREE URBANE DI CUI AI MAPPALI 1997, 2000 E 2064 SUB. 8 ASSEGNATI ALLA SIGNORA OMISSIS ED A FAVORE DEL MAPPALE 1996 SUB. 18 ASSEGNATO AL SIGNOR OMISSIS"

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera, il sottoscritto ha potuto verificare che i mappali identificati al Foglio 48 Mappale 1124 e 287 risultano identificati come segue:

- AMBITI RESIDENZIALI DEL CENTRO STORICO ZTS1
- ARTICOLO 18 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo quanto riportato sull'atto di proprietà l'immobile è stato edificato in epoca remota e ante 1° settembre 1967; in seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera è stato possibile verificare che successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie inerenti alcune modifiche eseguite all'immobile nel corso degli anni:

- denuncia di inizio attività presentata al Comune di Voghera in data 5 giugno 2002;
- S.C.I.A. in data 26 giugno 2012 P.G. 16979.

Regolarità edilizia e urbanistica:

NO

Gli elaborati grafici relativi alle due pratiche edilizie risalenti all'anno 2002 e all'anno 2012 riportano una situazione di progetto non corrispondente allo stato dei luoghi, più precisamente:

- Pratica edilizia anno 2002: l'intervento consisteva nell'apertura di una vetrina sulla via Scarabelli con trasformazione della precedente finestra in vetrina, intervento realizzato come da progetto; la pratica contemplava anche la demolizione di alcuni tavolati interni e la modifica dei locali destinati a servizio igienico e la realizzazione della bussola di ingresso con profili metallici e vetri;
- *Le modifiche alle partizioni interne in corrispondenza del servizio igienico non corrispondono allo stato dei luoghi in quanto l'attuale "bagno" è dotato di disimpegno sul piccolo servizio igienico, non presente*

negli elaborati grafici di progetto; risulta inoltre differente l'ampiezza del vano stesso;

Pratica edilizia anno 2012: la pratica edilizia indicava modifiche interne esclusivamente nel locale ufficio posto a quota rialzata sul lato Ovest: di fatto l'ufficio precedentemente era collegato al confinante locale sul lato Ovest e si era resa necessaria la chiusura della porta di collegamento interno in modo tale da rendere collegato il locale esclusivamente con l'attuale subalterno 18;

- *Negli elaborati grafici di progetto di fatto "scompare" l'accesso dal cortile al disimpegno a quota rialzata, oggi "chiuso" con una controparete sulla quale è stato apposto uno specchio;*

Si precisa che in nessuna delle due pratiche edilizie si fa riferimento al piano seminterrato e pertanto le partizioni interne che suddividono l'ampio locale in 3 locali separati non risultano autorizzate. Si precisa inoltre che la scala di sicurezza che parte dal piano seminterrato e conduce al cortile a quota superiore non è presente in nessuno degli elaborati grafici di progetto.

Regolarizzazione: sarà necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria al fine di regolarizzare la differente conformazione del servizio igienico, la presenza della parete della zona ufficio confinante con la zona vendita e le partizioni interne al piano seminterrato.

Per quanto riguarda la chiusura della porta di accesso dal cortile al disimpegno a quota rialzata, sebbene sia possibile indicare la modifica, non si ritiene opportuno privare l'immobile di un ulteriore accesso, peraltro ancora presente sul catastale, ma si consiglia il ripristino dell'accesso.

Regolarità catastale:

NO

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie depositate presso gli archivi dell'agenzia delle Entrate sezione territorio; si precisa quanto segue:

- *l'elaborato grafico catastale non riporta la parete di separazione della zona ufficio al piano terra sul lato Sud; si precisa che la zona ufficio è separata dall'ambiente vendita anche sul lato Est ma, in questo caso, non da parete fissa ma da una semplice separazione con armadiatura;*
- *nell'elaborato grafico catastale risulta presente la porta di accesso di accesso dal cortile al disimpegno a quota rialzata che è stata chiusa internamente con un tamponamento in cartongesso e uno specchio;*
- *al piano seminterrato non sono indicate le pareti divisorie in cartongesso di divisione dell'unico ambiente in più vani separati tra loro; non risulta infine indicata la scala di collegamento dal 1PS al cortile condominiale posto a quota superiore.*

Regolarizzazione: come già indicato al punto precedente occorre intervenire con una SCIA in sanatoria e, al termine dell'iter burocratico, presentare un aggiornamento catastale al fine di indicare correttamente la distribuzione interna dell'immobile.

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'amministratore pro tempore del Condominio "Columbia", facente capo allo studio Salvadeo di Voghera, ha affermato in risposta alla richiesta che *"l'ultimo bilancio in capo al soggetto debitore la cifra ammonta ad €. 3.963,35 con un totale da versare di €. 7.088,65. Durante l'anno sono state versate rate per un totale di €. 7.125,30. Ad oggi il Condominio è ancora in attesa della ripartizione dei consumi del gas per poter capire se c'è un conguaglio a credito o a debito".*

Si allega per completezza la corrispondenza mail.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Ampio locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di 3 piani f.t. facente parte del Condominio "Columbia", composto da ampio spazio dedicato a zona esposizione e vendita con zona ufficio, bagno e servizio igienico, collegato internamente da scala e montacarichi al sottostante piano seminterrato dove si trova un ulteriore ampio locale magazzino suddiviso con partizioni in cartongesso in 4 vani distinti e collegati tra loro, più precisamente:

Spazio vendita/commerciale PT: ampio spazio aperto con vetrine sia sulla via Scarabelli sia sull'adiacente via Savonarola con accesso dalla strada pubblica tramite bussola in alluminio; ulteriore accesso dal retrostante cortile condominiale del fabbricato al quale si accede dalla via Savonarola al civico 5 e ulteriore accesso pedonale al condominio dalla via Savonarola al civico 9 su androne condominiale e ingresso all'ufficio posto nel retro; l'immobile è dotato di una zona ufficio adiacente allo spazio vendita oltre disimpegno con bagno e servizio igienico; l'immobile è collegato internamente al sottostante piano seminterrato ed è dotato di impianto montacarichi tra i due livelli;

Magazzino 1PS: ampio spazio destinato a magazzino suddiviso in 4 ambienti separati da pareti in cartongesso; nel locale sul retro si intesta una scala di sicurezza che collega il cortile condominiale al piano superiore.

Nel complesso gli immobili sono in buono stato manutentivo; si segnala comunque il sollevamento di una piccola porzione della pavimentazione in parquet dello spazio vendita al PT dovuto alla rottura dell'impianto di riscaldamento, evento di alcuni anni fa per il quale è già stata effettuata riparazione con ricerca del guasto.

- Fabbricato e parti comuni:

Fondazioni e strutture portanti di tipo tradizionale in materiale lapideo e parti in c.a., solai in calcestruzzo e laterizio, copertura a falde in laterocemento con manto in coppi, murature di tamponamento esterne in laterizio e rivestimento esterno con elementi in ceramica; buone condizioni;

- Interni locale commerciale PT:

L'ampio spazio dedicato ad esposizione e vendita, dotato di 6 vetrine su via Scarabelli e ulteriori due sulla

via Savonarola, presenta internamente pavimentazione in listelli di legno a parquet; sul lato Ovest il bagno, dotato di lavabo, e il servizio igienico dotato di vaso, presentano pavimentazione e rivestimento in ceramica colore azzurro; anche la porzione del disimpegno in corrispondenza dell'accesso dal cortile sul retro e il disimpegno al piano rialzato dove si trova l'ufficio presentano pavimentazione in listelli di legno a parquet. I locali presentano plafoni e pareti intonacati e tinteggiati in colore bianco, vetrine sulle vie pubbliche in alluminio con vetri di sicurezza, porte interne in legno con inserti in vetro per il servizio igienico; l'ufficio sul retro è dotato di porta di accesso sul disimpegno comune che collega il vano scala del condominio con pannellature in legno colore marrone. L'accesso al cortile dal disimpegno è in alluminio di tipo blindato con cancelletto antintrusione esterno in ferro verniciato colore nero; i serramenti sul lato Ovest sono in legno di epoca datata anche se in normale stato conservativo e sono dotati di tapparelle esterne che necessitano di un intervento di manutenzione.

L'unità immobiliare al PT è dotata di due tipologie di riscaldamento: a ventilconvettori e a pavimento per la zona vendita con affaccio sulle vie pubbliche, con termosifoni per i locali igienici, il disimpegno e l'ufficio sul retro a quota rialzata. Si precisa che per la zona vendita con vetrine su strada viene utilizzato il sistema con ventilconvettori, essendo quello a pavimento non impiegato da tempo e probabilmente da revisionare.

- **Interni magazzino 1PS:**

Una scala interna collega la zona vendita al piano sottostante dove, come già anticipato, si trovano quattro locali di dimensioni diverse, realizzati senza titolo abilitativo con pareti divisorie in cartongesso. Al termine della scala ci si trova in uno spazio che, secondo informazioni verbali, veniva utilizzato per corsi di cucina, nel quale sono ancora presenti alcuni arredi; sul lato Nord si trova un ampio spazio completamente libero da arredi, sul lato Sud un ulteriore spazio con alcune scaffalature e sul lato Ovest, in corrispondenza del montacarichi interno, si intesta la partenza della scala di sicurezza che collega il cortile esterno al piano superiore. Tutti i locali presentano identica pavimentazione in piastrelle di cotto colore rosso, pareti e plafoni intonacati e tinteggiati in colore bianco. Si precisa che, in seguito ad un sinistro di alcuni anni fa, i locali al piano seminterrato si sono allagati e le pareti in cartongesso, per loro proprietà fisiche di capillarità, presentano la porzione contro terra rovinata dall'acqua. Nel primo locale (locale 1) non sono presenti fonti di luce naturale ad eccezione di quella che giunge dal locale 4 dove si trova la scala di collegamento al cortile, nel quale sono installati serramenti in ferro con vetro singolo, mentre il locale a Nord (locale 3) è dotato di bocche di lupo con ricambio d'aria, sebbene limitato per la dimensione, dalla strada pubblica. Nel complesso i locali si trovano in normale stato manutentivo ma si segnala, oltre ai danni alle pareti in cartongesso già evidenziati, anche la formazione di muffe ed efflorescenze sulle pareti e sui plafoni soprattutto nel locale 2 e 3 in quanto il principale, utilizzato per corsi di cucina, era stato recentemente oggetto di ritinteggiatura interna.

Le superfici:

- Superficie lorda commerciale PT:	mq	290,00	x	100%	mq	290,00
- Superficie lorda magazzino 1PS:	mq	261,00	x	50%	mq	130,50
Superficie Commerciale complessiva					mq	420,50
					Arr. mq	420,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, e delle superfici relative ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 11612:2015 e D.P.R. n. 138/98.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - STATO DI FATTO

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Fondazioni: fondazioni in struttura tradizionale e cls – integre.

Solai: solai latero cementizi con getto di completamento - integri;

Strutture verticali: struttura in travi e pilastri in c.a., tamponamenti in laterizio – integre.

Copertura: a falde inclinate, struttura in c.a., manto di copertura in coppi; gronde e pluviali in lamiera preverniciata - integri;

Pareti esterne: rivestimento in materiale ceramico per la porzione del PT – buone condizioni;

INTERNI

- Commerciale PT:

Ingresso: bussola di ingresso in alluminio con vetrate, ulteriore accesso dal cortile interno condominiale con porta in alluminio vetrata e inferriata di sicurezza, porta di accesso all'ufficio privato sul lato Ovest dall'androne condominiale - integre;

Porte interne: porte interne in legno colore bianco con inserto vetrato per la zona bagno, porte interne in legno tamburato colore marrone per l'ufficio a quota rialzata - normali condizioni;

Serramenti esterni: vetrine su via Scarabelli e via Savonarola con vetri di sicurezza - buone condizioni; finestre su disimpegno e ufficio sul lato Ovest in legno con doppi vetri, normali condizioni; serramenti del bagno in legno di vecchia fattura con tapparelle esterne - funzionanti ma di epoca datata;

Pavimenti - riv.ti:

Pavimentazione della zona vendita, disimpegno a livello strada, disimpegno a quota rialzata e ufficio sul lato Ovest in listelli di legno a parquet - normali condizioni ad eccezione del distacco da rigonfiamento dovuto a rottura del sottostante impianto di riscaldamento a pavimento della porzione sul lato Nord della zona vendita; pavimentazione del bagno, disimpegno e servizio igienico al PT in piastrelle di ceramica colore azzurro; rivestimento parietale di stesso colore e formato - normali condizioni;

Tramazzature interne:

in mattoni forati di laterizio spessore 8 cm, intonacati a civile e tinteggiati - integri;

Finiture interne:

Pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco - buone condizioni;

- Magazzino 1PS

Porte interne:

assenti, è presente solo una porta sulla parete divisoria tra locale 1 e 3 in plastica di tipo scorrevole - normali condizioni;

Serramenti esterni:

finestre sul lato Ovest in corrispondenza del cortile condominiale interno in ferro con vetro singolo - normali condizioni ma di epoca datata e non rispondenti agli standard di risparmio energetico attuale;

Pavimenti - riv.ti:

Pavimentazione di tutta la zona al 1PS in piastrelle di cotto rosso di epoca datata - normali condizioni;

Tramazzature interne:

partizioni interne in cartongesso - si segnalano danni dovuti ad allagamento del piano seminterrato con formazione di macchie di umidità alle pareti in corrispondenza dell'attacco a terra;

Finiture interne:

Pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco - buone condizioni per il locale 1, scarse condizioni per i restanti locali;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Elettrico:

prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V - presenti: contatore ENEL - funzionante;

Idrico:

sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti - funzionante;

Telefonico:

presente - funzionante;

Termico:

impianto termico per la produzione di riscaldamento di tipo centralizzato con diverse tipologie: il locale commerciale sulla strada pubblica risulta servito da impianto di riscaldamento a pavimento e ulteriore presenza di ventilconvettori; i restanti locali sono serviti da termosifoni dotati di contabilizzatori di calore - secondo informazioni verbali funzionante ad eccezione dell'impianto a pavimento

che non viene utilizzato da molto tempo;

CONSISTENZA

Il sottoscritto effettuava visura catastale e svolgeva una perizia sommaria verificando personalmente la congruenza delle misure principali dell'immobile a seguito di un sopralluogo.

Da ciò è emerso quanto segue:

Altezza locali commerciali: m 3.45

Altezza cantina e autorimessa: m 3.85

Le superfici con coefficienti di ragguaglio:

- Superficie lorda commerciale PT:	mq	290.00	x	100%	mq	290.00
- Superficie lorda magazzino 1PS:	mq	261,00	x	50%	mq	130,50
Superficie Commerciale complessiva					mq	420.50
					Arr. mq	420,00

VALUTAZIONE

FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II.
- Ufficio Tecnico di: Voghera.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
- Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto si è basato su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per locali commerciali con simili dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

- a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2025;
- b. Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- c. Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq):

- a. 920,00 €/mq – 1.200,00 €/mq;

b. 1.283,00 €/mq – 2.017,00 €/mq;

c. Valore medio – 990,40 €/mq;

Come base di calcolo il valore medio è pari a 1.172,70 €/mq, arrotondato in cifra tonda pari a:

Valore unitario = 1.150,00 €/mq (mille cento/50 euro)

Valore dei fabbricati = 483.000,00 € (quattrocento ottantatremila / 00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

	€	-72.450,00
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0.00
Decurtazione per lo stato di possesso	€	0.00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0.00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
Spese per sanatoria e aggiornamento catastale:	€	- 2.000,00
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>408.550,00</u>
ARR.	€	<u>408.500,00</u>

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 408.500,00

(quattrocento ottomila cinquecento/00 euro)

Con quanto esposto il sottoscritto Arch. Marco Costa ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

ALLEGATI

- A. Elenco trascrizioni
- B. Ispezioni ipotecarie
- C. Documentazione catastale
- D. Documentazione urbanistica
- E. Documentazione edilizia

- F. Rilievo fotografico
- G. Atto di provenienza
- H. Certificati anagrafici
- I. Verifica contratti di locazione
- J. Oneri e gravami condominiali

Casteggio, lì 27/10/2025



(Arch. Marco Costa)