



# TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

## Esecuzione Immobiliare



**Prisma SPV S.r.l.**



nei confronti di



N. Gen. Rep. **204/2022**  
Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Custode: IVG Vigevano



### RAPPORTO DI STIMA

**Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Lello Gorrini**  
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2650  
C.F.: GRRLLL79D12M109I – P.Iva n. 02492580184  
Con studio a Voghera (PV) – Via Crotta, 10 – CAP 27058  
Telefono: 3406227069 – E-mail: dotting.lelogorrini@libero.it



Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Dott. Ing. Lello Gorrini



## Premessa all'elaborato

Il sottoscritto Dott. Ing. Lello GORRINI, ha effettuato il sopralluogo in data 26 Gennaio 2023, in autonomia poiché in possesso delle chiavi di accesso rese disponibili da un referente dell'I.V.G. di Vigevano, le stesse hanno permesso l'ingresso in tutti i vani che compongono il compendio immobiliare.

L'accesso alle unità immobiliari ha permesso un'esatta identificazione delle stesse, a cui hanno fatto seguito i rilievi metrici e fotografici, fondamentali per il buon esito delle operazioni peritali richieste dal caso.

Lo scrivente, a seguito dei rilievi effettuati ed attuando un confronto con la documentazione reperita presso i pubblici uffici, ha ritenuto di redigere un elaborato peritale senza la suddivisione in lotti, poiché i beni per loro natura non risultano essere indipendenti.

## Bene immobile sito in Torrazza Coste (PV) Via Schizzola 83

### 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**A. Abitazione con area pertinenziale e fabbricato rustico** il tutto sito in Torrazza Coste (PV), prospicienti un cortile ad uso esclusivo in via Schizzola, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 2/3 [REDACTED]

*quota di bene personale*

Piena proprietà per la quota di 1/3 [REDACTED]

*quota di bene personale*

*Entrambe le quote sono interessate dalla seguente esecuzione ed alla luce dei fatti, l'abitazione con area pertinenziale e fabbricato rustico in corpo separato, non sono comodamente ed economicamente divisibili in lotti.*

Trattasi attualmente di un'abitazione della tipologia casa rurale, con affaccio su giardino privato, il cui sviluppo è su due livelli fuori terra, un sottotetto ed un seminterrato: il piano terra è così composto: un ingresso con vano scala, un soggiorno, una cucina con zona pranzo, un ripostiglio sottoscala, un balcone ed una scala per l'accesso al primo piano; il primo piano è così ripartito: due camere da letto, un bagno ed un disimpegno nel vano scala con accesso da una botola al piano sottotetto ed una scala per l'accesso al piano terra; il piano sottotetto: unico ampio locale di sgombero; il piano seminterrato è composto da due distinti locali ad uso cantina/deposito.

Fabbricato rustico con affaccio su cortile comune all'abitazione principale, il cui sviluppo è su due livelli fuori terra: il piano terra è così composto: un locale di sgombero, una lavanderia ed una scala per l'accesso al primo piano; al primo piano: una camera, un bagno, un balcone ed una scala per l'accesso al piano terra; si evidenzia la presenza delle murature perimetrali che costituivano il portico e la cascina, non vi è più la presenza del solaio e della copertura presumibilmente crollati o demoliti.

Compone la proprietà un'area di corte che collega i due fabbricati, in parte destinata a verde incolto su cui insiste un pozzo individuato a ridosso del confine di proprietà ed un modesto fabbricato per il ricovero degli attrezzi.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda<sup>(1)</sup> di circa **276,00** mq, l'area pertinenziale sviluppa una superficie lorda<sup>(1)</sup> di circa **552,00** mq, il fabbricato rustico sviluppa una superficie lorda<sup>(1)</sup> di circa **74,00** mq; alla data del sopralluogo, il complesso immobiliare, risulta essere, in discreto stato di conservazione.

Identificato al Catasto Fabbricati: Intestato [REDACTED]

| ABITAZIONE CON AREA PERTINENZIALE E FABBRICATO RUSTICO   |            |                                       |           |        |             |             |
|--|------------|---------------------------------------|-----------|--------|-------------|-------------|
| Foglio   | Particella | Subalterno                            | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita     |
| 19   | 75         | 4                                     | A/3       | 1      | 9,5 vani    | Euro 392,51 |
| <b>Indirizzo</b>   |            | Via Schizzola n. 83 – piano: T-1-2-S1 |           |        |             |             |
| VARIAZIONE del 24/10/2005 Pratica n. PV0163589 in atti dal 24/10/2005 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 55307.1/2005)<br>Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)<br>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/10/2006 Pratica n. PV0191994 in atti dal 24/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69866.1/2006) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)<br>Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 24/10/2005, prot. n. PV0163589 |            |                                       |           |        |             |             |

<sup>(1)</sup> Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Coerenze dell'abitazione con area pertinenziale e fabbricato rustico, in senso orario come da estratto di mappa:

- a Nord/Ovest: Particelle n. 74 e 2
- a Est: Torrente Schizzola
- a Sud/Est: Particella n. 100
- a Sud/Ovest: Strada Comunale (Via Schizzola)

## 2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione della tipologia casa rurale, con affaccio principale prospiciente il giardino privato, laterale e secondario su area pertinenziale (cortile privato), il cui sviluppo è su due livelli fuori terra, un sottotetto ed un seminterrato, sull'area insiste un fabbricato rustico composto da due piani fuori terra il cui fronte principale è a ridosso del cortile comune all'abitazione principale.

Il complesso immobiliare è individuato in una zona agricola del Comune di Torrazza Coste, il contesto è composto da sporadiche costruzioni ad uso abitativo con pertinenze, anche di recente ristrutturazione, con caratteristiche simili all'immobile oggetto della presente esecuzione.

La collocazione urbanistica e geografica, è interessata da un ridotto traffico veicolare, essendo l'immobile direttamente prospiciente su un giardino privato a ridosso della pubblica via, la stessa risulta interessata da un traffico locale di bassa intensità.

La zona in generale, risulta servita da mezzi pubblici di superficie individuati a circa 500 m ed i servizi di primaria necessità sono raggiungibili con mezzi privati poiché inscrivibili in un raggio di circa 6 km.

L'abitazione con area pertinenziale e fabbricato rustico, sono entrambi delineati da una sagoma regolare, in discreto stato di conservazione.

### Caratteristiche zona:

l'abitazione con area pertinenziale e fabbricato rustico, sono localizzati in una modesta frazione rispetto alla zona centrale del nucleo cittadino.

### Caratteristiche zone limitrofe:

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### Principali collegamenti pubblici (Km):

i collegamenti pubblici, sono localizzati a circa 500 m di distanza per le fermate degli autobus e la stazione ferroviaria più vicina è individuata a circa 9 km di distanza (a Casteggio); mentre la Strada Provinciale tra Voghera e Stradella dista circa 7 km ed il Casello dell'autostrada A21 (Casteggio-Casatisma) Torino-Piacenza-Brescia è a circa 13 km.

### Servizi offerti dalla zona:

i servizi offerti dalla zona sono quelli dei pubblici uffici (uffici comunali, banche e posta), attività commerciali al dettaglio (negozi), il tutto è localizzato a circa 6 km nel centro cittadino.

### 3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo, l'abitazione con area pertinenziale e fabbricato rustico risultano liberi, gli intestatari vi detengono solo alcuni arredi ed effetti personali; dalle verifiche effettuate non vi sono contratti di locazione in corso di validità, registrati presso l'Agenzia delle Entrate, pertanto il bene è da ritenersi **Giuridicamente Libero**.

### 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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Prescrizioni Urbanistiche del P.G.T.: Tessuto edificato prevalentemente residenziale – TR2**

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED] con atto a firma del Dott. MAGNANI ANGELO (Notaio in Broni) in data 15/11/2005 al Repertorio n. 55729/24417; *iscrizione* a Voghera, presso la Conservatoria dei RR. II, in data 29/11/2005 al Registro Generale n. 10902 ed al Registro Particolare n. 2508.  
Importo capitale: € 130.000,00  
Importo ipoteca: € 260.000,00  
Riferito limitatamente a corpo unico

##### 4.2.2. Pignoramento:

**Pignoramento:** derivante da Atto Giudiziario (atto esecutivo o cautelare – 726 verbale di pignoramento immobili) [REDACTED] a favore della Società **PRISMA SPV S.r.l.** con sede a Roma (RM), C.F.: 05028250263; Atto Giudiziario del 30/04/2022, Repertorio n. 2635, dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Pavia, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Voghera (PV), in data 22/06/2022, al Registro Generale n. 4908 ed al Registro Particolare n. 3714.  
Il pignoramento colpisce la quota di 2/3 [REDACTED] e la quota di 1/3 [REDACTED] del diritto di proprietà, riferita agli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

##### 4.2.3. Altri oneri: *nessuno*

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

##### **Abitazione con area pertinenziale e fabbricato rustico:**

*sono state riscontrate difformità urbanistiche-edilizie, dal confronto tra le planimetrie catastali presenti in atti e lo stato di fatto, in particolare è stata rilevata la demolizione di un muro di divisorio tra la zona pranzo e la cucina al piano terra, inoltre si evidenzia la mancanza del solaio e del tetto di parte del fabbricato accessorio che si presume siano stati demoliti o crollati poiché vetusti e mai ripristinati.*

*Tutti i suddetti lavori sono stati eseguiti senza alcun titolo autorizzativo, il relativo costo di sanatoria o demolizione delle porzioni abusive, viene inserito nelle decurtazioni finali.*

##### **Regolarizzazioni:**

*occorre procedere con una pratica edilizia in sanatoria*

Costo oblazione: 516,00 € (valore minimo compreso tra 516 e 5.164 Euro secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/2001)

Costo professionista: 1.500,00 €

Riferito limitatamente a corpo unico.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

##### **Abitazione con area pertinenziale e fabbricato rustico:**

*vi sono difformità catastali: al piano terra non è stata rappresentata la mancanza del muro tra i due vani, inoltre dovranno essere cancellate le destinazioni d'uso del locale accessorio a seguito*

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Vigevano

Perito: Dott. Ing. Lello Gorrini

4

dell'eliminazione del solaio e del tetto.

Si dovrà procedere anche all'inserimento in mappa del modesto fabbricato per il ricovero degli  
attrezzi insistente sull'area di proprietà.

Regolarizzazioni:

occorre procedere con un rilievo strumentale, l'aggiornamento della mappa, la redazione delle  
nuove planimetrie e l'aggiornamento della rendita con modello DOCFA

Costo professionista: 2.000,00 €

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

|   |        |
|---|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022-23  | 0,00 € |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma<br>non ancora scadute al momento della perizia: | 0,00 € |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:   | 0,00 € |

Cause in corso: non vi sono altre cause in corso

Atti ablativi: non vi sono atti ablativi

Allo scrivente non è pervenuto alcun regolamento di condominio

Riferito limitatamente a corpo unico.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuale proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà;  
[REDACTED] riceveva in eredità la quota di 1/6 a seguito del decesso della coniuge la  
[REDACTED] avvenuto in data 19/06/2014, con **atto per causa di morte**  
(Certificato di Denuncia di Successione), registrato a Voghera (PV) in data 03/05/2016 al  
Repertorio n. 378/9990/16 e trascritto a Voghera (PV) presso la Conservatoria dei RR. II di Voghera  
in data 27/05/2016, al Registro Generale n. 3516 ed al Registro Particolare n. 2666.

**Proprietario dal 19/06/2014 ad oggi**

Riferito limitatamente a corpo unico

**6.2 Attuale proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/6 di piena proprietà;  
[REDACTED] riceveva in eredità la quota di 1/6 a seguito del decesso del figlio il [REDACTED]  
[REDACTED] avvenuto in data 27/04/2008, con **atto per causa di morte** (Certificato  
di Denuncia di Successione), registrato a Voghera (PV) in data 11/07/2008 al Repertorio n.  
44/707/8 e trascritto a Voghera (PV) presso la Conservatoria dei RR. II di Voghera in data  
04/09/2008, al Registro Generale n. 7549 ed al Registro Particolare n. 5413.

**Proprietaria dal 27/04/2008 ad oggi**

Riferito limitatamente a corpo unico

**6.3 Attuale proprietaria:** [REDACTED] per la quota di 2/3 di piena proprietà;  
[REDACTED] riceveva in eredità la quota di 2/3 a seguito del decesso della coniuge il [REDACTED]  
[REDACTED] avvenuto in data 27/04/2008, con **atto per causa di morte** (Certificato  
di Denuncia di Successione), registrato a Voghera (PV) in data 11/07/2008 al Repertorio n.  
44/707/8 e trascritto a Voghera (PV) presso la Conservatoria dei RR. II di Voghera in data  
04/09/2008, al Registro Generale n. 7549 ed al Registro Particolare n. 5413.

**Proprietaria dal 27/04/2008 ad oggi**

Riferito limitatamente a corpo unico

*Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di  
proprietà al ventennio.*

**6.4 Precedente proprietario:**  
Anteriormente il [REDACTED] acquistava, la quota di 1/1 dei fabbricati,  
rispettivamente per la quota di 1/2 [REDACTED] la quota di 1/2 dalla Sig.ra  
[REDACTED] con **atto di compravendita** a firma del Dott. Magnani Angelo (notaio in  
Broni), redatto in data 15/11/2005 al Repertorio n. 55728/24416; registrato a Stradella in data  
29/11/2005 al n. 2156 vol. 1T; trascritto a Voghera (PV) presso la Conservatoria dei RR. II di  
Voghera in data 29/11/2005, al Registro Generale n. 10901 ed al Registro Particolare n. 6887.

**Proprietario dal 15/11/2005 al 27/04/2008**

Riferito limitatamente a corpo unico



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche svolte presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, non è stata individuata alcuna pratica edilizia, vedasi la dichiarazione del tecnico responsabile del procedimento.

### Descrizione abitazione con area pertinenziale e rustico di cui al punto A

#### 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**A. Abitazione con area pertinenziale e fabbricato rustico** il tutto sito in Torrazza Coste (PV), prospicienti un cortile ad uso esclusivo in via Schizzola, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 2/3 [REDACTED]

*quota di bene personale*

Piena proprietà per la quota di 1/3 [REDACTED]

*quota di bene personale*

Trattasi attualmente di un'abitazione della tipologia casa rurale, con affaccio su giardino privato, il cui sviluppo è su due livelli fuori terra, un sottotetto ed un seminterrato: il piano terra è così composto: un ingresso con vano scala, un soggiorno, una cucina con zona pranzo, un ripostiglio sottoscala, un balcone ed una scala per l'accesso al primo piano; il primo piano è così ripartito: due camere da letto, un bagno ed un disimpegno nel vano scala con accesso da una botola al piano sottotetto ed una scala per l'accesso al piano terra; il piano sottotetto: unico ampio locale di sgombero; il piano seminterrato è composto da due distinti locali ad uso cantina/deposito.

Fabbricato rustico con affaccio su cortile comune all'abitazione principale, il cui sviluppo è su due livelli fuori terra: il piano terra è così composto: un locale di sgombero, una lavanderia ed una scala per l'accesso al primo piano; al primo piano: una camera, un bagno, un balcone ed una scala per l'accesso al piano terra; si evidenzia la presenza delle murature perimetrali che costituivano il portico e la cascina, non vi è più la presenza del solaio e della copertura presumibilmente crollati o demoliti.

Compone la proprietà un'area di corte che collega i due fabbricati, in parte destinata a verde incolto su cui insiste un pozzo individuato a ridosso del confine di proprietà ed un modesto fabbricato per il ricovero degli attrezzi.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda<sup>(1)</sup> di circa **276,00** mq, l'area pertinenziale sviluppa una superficie lorda<sup>(1)</sup> di circa **552,00** mq, il fabbricato rustico sviluppa una superficie lorda<sup>(1)</sup> di circa **74,00** mq; alla data del sopralluogo, il complesso immobiliare, risulta essere, in discreto stato di conservazione.

Identificato al Catasto Fabbricati: Intestato [REDACTED]

| ABITAZIONE CON AREA PERTINENZIALE E FABBRICATO RUSTICO   |            |                                       |           |        |             |             |
|--|------------|---------------------------------------|-----------|--------|-------------|-------------|
| Foglio   | Particella | Subalterno                            | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita     |
| 19   | 75         | 4                                     | A/3       | 1      | 9,5 vani    | Euro 392,51 |
| <b>Indirizzo</b>   |            | Via Schizzola n. 83 – piano: T-1-2-S1 |           |        |             |             |
| VARIAZIONE del 24/10/2005 Pratica n. PV0163589 in atti dal 24/10/2005 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 55307.1/2005)<br>Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)<br>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/10/2006 Pratica n. PV0191994 in atti dal 24/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69866.1/2006) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)<br>Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 24/10/2005, prot. n. PV0163589 |            |                                       |           |        |             |             |

Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Dott. Ing. Lello Gorrini

6

L'unità immobiliare, non è stata oggetto di interventi di manutenzione ordinaria poiché le finiture non sono di recente manifattura, si presume che gli attuali proprietari non abbiano mai eseguito opere di ammodernamento; si possono solo ipotizzare parzialmente i particolari degli interventi eseguiti sulle porzioni dei fabbricati.

Il fabbricato d'abitazione è costituito da due piani fuori terra, un sottotetto ed un piano seminterrato, l'ingresso principale è diretto dal giardino privato, mentre per il fabbricato accessorio è diretto dal cortile ad uso esclusivo, il tutto origina un complesso immobiliare riconducibile ad una casa rurale con annesso fabbricato pertinenziale.

Le altezze interne all'abitazione, rilevate in fase di sopralluogo, sono pari a 2,70 m per il piano terra, 2,80 m per il piano primo, 1,30 m (altezza media) per il piano sottotetto e 2,65 m per il piano seminterrato; mentre per il rustico sono pari a 2,60 m per il piano terra e 2,90 per il piano primo (corrispondenza con le schede catastali).

#### **Dotazioni condominiali:**

L'immobile in oggetto non è inserito in un ambito condominiale.

#### **Abitazione con area pertinenziale e fabbricato rustico:**

##### *descrizione delle unità*

L'abitazione è caratterizzata da due distinti affacci, il principale è direttamente prospiciente su una porzione di cortile destinata a giardino privato, mentre il retrostante è a ridosso dell'area pertinenziale così come il fronte a Nord, l'altro fronte è in aderenza all'immobile confinante di proprietà di terzi.

L'area pertinenziale, si sviluppa maggiormente sul retro dell'immobile principale, i cui confini sono ben definiti dagli edifici confinanti o da altre porzioni di terreno delimitate da recinzioni, l'accesso è unico e consentito dal passo carraio individuato sul fronte strada a lato del fabbricato principale.

Il fabbricato rustico ha il fronte principale prospiciente il cortile pertinenziale, anche i fronti Est ed Ovest affacciano sull'area di proprietà mentre il fronte a Nord sorge sul confine con il terreno di proprietà di terzi.

Attualmente l'abitazione si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, così composti: al piano terra: un ingresso con vano scala, un soggiorno, una cucina con zona pranzo, un ripostiglio sottoscala, un balcone ed una scala per l'accesso al primo piano; il primo piano è così ripartito: due camere da letto, un bagno ed un disimpegno nel vano scala con accesso da una botola al piano sottotetto ed una scala per l'accesso al piano terra; il piano sottotetto: unico ampio locale di sgombero; il piano seminterrato è composto da due distinti locali a uso cantina/deposito.

Fabbricato rustico con affaccio su cortile comune all'abitazione principale, il cui sviluppo è su due livelli fuori terra: il piano terra è così composto: un locale di sgombero, una lavanderia ed una scala per l'accesso al primo piano; al primo piano: una camera, un bagno, un balcone ed una scala per l'accesso al piano terra; si evidenzia la presenza delle murature perimetrali che costituivano il portico e la cascina di cui non vi è più la presenza del solaio e della copertura presumibilmente demoliti o crollati.

Compone la proprietà un'area di corte che collega i due fabbricati, in parte destinata a verde incolto su cui insiste un pozzo individuato a ridosso del confine di proprietà ed un modesto fabbricato per il ricovero degli attrezzi.

Dall'ispezione dei luoghi si precisa che l'unità è in discreto stato di manutenzione, si rileva una modesta cura nelle finiture sia interne che esterne. Non sono pervenute allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti o delle dichiarazioni di rispondenza.

**Particolari pregi:** il tutto presenta da un punto di vista dimensionale e distributivo spazi sufficientemente ampi.

#### **Abitazione**

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Sup. Lorda</i> | <i>Coeff.</i> | <i>Sup. Comm.</i> | <i>Esposizione</i> | <i>Condizioni</i> |
|---|-------------------|---------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Piano terra</b>                                |                   |               |                   |                    |                   |
| Ingresso/cucina+ pranzo/soggiorno vano sottoscala | 62,00             | 1,00          | 62,00             | Ovest-Est          | Discrete          |
| Balcone   | 21,00             | 0,25          | 5,25              | Est                | Discrete          |
| Area pertinenziale                                | 552,00            | 0,10          | 55,20             | ---                | Discrete          |
| <b>Piano primo</b>                                |                   |               |                   |                    |                   |
| Due camere da letto+bagno+ disimpegno             | 62,00             | 1,00          | 62,00             | Ovest-Est          | Discrete          |
| <b>Piano sottotetto</b>                           |                   |               |                   |                    |                   |
| Sottotetto  | 65,50             | 0,35          | 22,93             | Ovest-Est          | Discrete          |

Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Dott. Ing. Lello Gorrini

7

| <b>Piano seminterrato</b>   |               |      |               |     |          |
|-----------------------------|---------------|------|---------------|-----|----------|
| Due cantine                 | 65,50         | 0,35 | 22,93         | Est | Discrete |
| <b>Totale</b>               | <b>828,00</b> |      | <b>230,31</b> |     |          |
| <b>Totale (arrotondato)</b> | <b>828,00</b> |      | <b>230,00</b> |     |          |

### Fabbricato rustico

| Destinazione                  | Sup. Lorda   | Coeff. | Sup. Comm.   | Esposizione | Condizioni |
|-------------------------------|--------------|--------|--------------|-------------|------------|
| <b>Piano terra</b>            |              |        |              |             |            |
| Locale di sgombero+lavanderia | 35,00        | 0,50   | 17,50        | Sud/Ovest   | Discrete   |
| <b>Piano primo</b>            |              |        |              |             |            |
| Camera+bagno                  | 36,00        | 1,00   | 36,00        | Sud/Ovest   | Discrete   |
| Balcone                       | 3,00         | 0,25   | 0,75         | Sud         | Discrete   |
| <b>Totale</b>                 | <b>74,00</b> |        | <b>54,25</b> |             |            |
| <b>Totale (arrotondato)</b>   | <b>74,00</b> |        | <b>54,00</b> |             |            |

### Caratteristiche descrittive: dati rilevati in fase di sopralluogo

**Fondazioni (struttura):** Materiale-tipologia: fondazione continua in calcestruzzo o mattoni (presunto)  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Strutture verticali (struttura):** Materiali: muratura di mattoni pieni (presunto)  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Travi (struttura):** Materiale: in legno o ferro (presunto)  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Solai (struttura):** Tipologia: in latero cemento  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Muratura (struttura):** Tipologia: muratura in laterizio con soprastante intonaco  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Copertura (struttura e rivestimento)** Tipologia: doppia falda in legno con tegole  
Condizioni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Infissi interni (componente edilizia):** Tipologia: pannello unico con vetro interposto e senza vetro  
Condizioni: buone  
Materiale: discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Infissi esterni (componente edilizia):** Tipologia: ad ante in legno con vetri singoli  
Protezioni esterne: oscuranti in legno tipo persiane  
Condizioni generali: discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Plafoni (componente edilizia):** Materiale: intonaco al civile  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Pareti (interne):** Materiale: in laterizio con soprastante intonaco  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Balconi/terrazzi (struttura)** Materiale: pavimentazione in piastrelle e parapetti in ferro  
Condizioni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Rivestimento (componente edilizia):** Ubicazione: finitura esterna dei muri di elevazione  
Materiale: intonaco al civile  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE  
GIUDIZIARIE

*Pavimenti  
(componente edilizia):*

Ubicazione: su tutti i piani  
Materiale: piastrelle di ceramica o graniglia  
Condizioni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE  
GIUDIZIARIE

*Pavimenti esterni  
(componente edilizia):*

Ubicazione: non presente  
Materiale:  
Condizioni:  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Portone di ingresso  
(componente edilizia):*

Tipologia: portoncino in legno massello con serratura di sicurezza  
Condizioni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE  
GIUDIZIARIE

*Antenna collettiva  
(componente edilizia):*

Tipologia: impianto privato ad uso della sola abitazione  
Condizione: discreta  
Certificazione: presente in loco  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE  
GIUDIZIARIE

*Antifurto (componente  
edilizia):*

Tipologia: non presente  
Certificazioni:  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE  
GIUDIZIARIE

*Gas (impianto):*

Alimentazione: presente nel vano cucina  
Condizioni: presumibilmente buone  
Certificazioni: non presenti in loco  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Elettrico (impianto):*

Tipologia: sotto traccia  
Condizioni: presumibilmente buone  
Certificazioni: non presenti in loco  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

*Fognatura (impianto):*

Tipologia: tratto privato collegato alla linea comunale  
Condizioni: presumibilmente buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Telefonico (impianto):*

Tipologia: derivazione da linea pubblica  
Condizioni: presumibilmente buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

*Citofonico (impianto):*

Tipologia: linea privata ad uso della singola utenza  
Condizioni: presumibilmente buone  
Certificazioni: non presenti in loco  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Idrico (impianto):*

Alimentazione: derivazione da linea pubblica  
Condizioni: presumibilmente buone  
Certificazioni: non presenti in loco  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

*Termico (impianto):*

Tipologia: caldaia murale e radiatori in ghisa  
Condizioni: discrete  
Certificazioni: presenti in loco  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Scala interna/esterna  
(componente edilizia):*

Tipologia: interna a rampa singola con rivestimento in marmette di graniglia  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

*Certificazione energetica:*

documentazione da redigere a seguito di incarico ad un professionista abilitato e regolarmente iscritto all'albo  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Dott. Ing. Lello Gorrini

ASTE  
GIUDIZIARIE

9



**ASTE GIUDIZIARIE®**  
Ascensore(impianto)

Tipologia: non presente  
Condizioni:  
Certificazioni:  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Condizionamento  
(componente edilizia):

Tipologia: non presente  
Condizioni:  
Certificazioni:  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Il metodo di valutazione ritenuto adeguato per l'immobile in trattazione, si richiama al criterio convenzionale di superficie lorda, come espletato e descritto nel D.P.R. 23 Marzo 1998, n. 138. Per determinare il valore economico rapportato a metro quadrato, lo scrivente, ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, la Camera di Commercio di Pavia, confrontato e ragguagliato con le vendite effettive per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

### 8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia-Torrazza Coste, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di: Provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato anno 2022/2023 Prezziario Immobili in Torrazza Coste, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del Comune di Torrazza Coste.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

| Immobilie               | Superf. | Valore intero | Valore diritto |
|-------------------------|---------|---------------|----------------|
| A. Abitazione+area per. | 230,00  | € 138.000,00  | € 138.000,00   |
| Fabbricato rustico      | 54,00   | € 32.400,00   | € 32.400,00    |
| <b>Totale</b>           |         | € 170.400,00  | € 170.400,00   |

ABITAZIONE: il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo 600,00 €/mq per la superficie Commerciale

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A. Abitazione+area pertinenziale € 138.000,00  
Fabbricato rustico € 32.400,00

**Totale € 170.400,00**

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria | € 25.560,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:  | nessuno     |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | nessuna     |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:  | 4.016,00    |



**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 141.000,00**  
**(Euro centoquarantunomila/00)**



**8.6. Prezzo base d'asta dell'immobile per lo stato di possesso -00% (abbattimento economico nullo)**

**€ 141.000,00**  
**(Euro centoquarantunomila/00)**



Pavia, lì 15 Febbraio 2023



Lo stimatore  
Dott. Ing. Lello GORRINI

**Allegati in copia:**

- Rilievo fotografico a colori

*Documentazione richiesta dal perito:*

- Copia delle pratiche edilizie in atti
- Atto di compravendita da supporto informatico
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Visure aggiornate per soggetto e storiche
- Estratto di mappa aggiornato
- Scheda catastale attuale
- Ricerca contratti di locazione registrati
- Quotazioni OMI recenti



Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Dott. Ing. Lello Gorrini

