

Tribunale di Pavia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **98/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/09/2025 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliari in Bagnaria (PV)

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Email:

Pec:



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Bagnaria (PV)

- a. Distinto al Catasto Fabbricati (C.F.) come:
Categoria: A7 [Abitazione in villini]
Dati Catastali (C.F.): foglio 15, particella 876, subalterno 2
Classe: 1
Consistenza: 7 vani
Superficie catastale: 258 mq, totale escluse aree scoperte 242 mq
Rendita: € 361,52
- b. Distinto al Catasto Fabbricati (C.F.) come:
Categoria: C6 [Autorimessa]
Dati Catastali (C.F.): foglio 15, particella 876, subalterno 3
Classe: 1
Consistenza: 90 mq
Superficie catastale: 100 mq
Rendita: € 97,61

Stato occupativo

LIBERO, occupato dall'esecutata.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

ESECUTATO:

- [REDACTED]
Quota intera

Creditori Iscritti

- [REDACTED]

Creditori Interventuti

- [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni

SI

Iscrizioni e Trascrizioni

- Ipoteca volontaria;
Trascritta a Voghera in data 18/11/2008 ai nn. 9590/1665



A favore [redacted]
[redacted]
Contro
➤ [redacted] per la
quota di ½ del diritto di PROPRIETÀ;
➤ [redacted] per la
quota di ½ del diritto di PROPRIETÀ;
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: €
Importo capitale: €
A rogito [redacted];
Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 15, particella 876, subalterni 2-3.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione;**

Trascritta a Voghera in data 04/09/2017 ai nn. 5990/713

A favore [redacted];
Contro
➤ [redacted] per la
quota di ½ del diritto di PROPRIETÀ;
Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
Importo ipoteca: €
Importo capitale: €
Pubblico Ufficiale [redacted];
Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 15, particella 876, subalterni 2-3.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione;**

Trascritta a Voghera in data 03/10/2017 ai nn. 6613/799

A favore [redacted];
Contro
➤ [redacted] per la
quota di ½ del diritto di PROPRIETÀ;
Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
Importo ipoteca: €
Importo capitale: €
Pubblico Ufficiale [redacted];
Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 15, particella 876, subalterni 2-3.

- **Pignoramento**

Trascritto a Voghera in data 25/03/2025 ai nn. 2200/1667;

A favore [redacted];
Contro
➤ [redacted] per la
quota di 1/1 del diritto di PROPRIETÀ;
Quota intera
Diritto proprietà
Pubblico Ufficiale [redacted];
Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 15, particella 876, subalterni 2-3.



Criticità

In conclusione l'immobile è ubicato in una zona molto tranquilla in un'area residenziale su una lieve altura e nei pressi del centro del comune.

Si presenta in buono stato manutentivo con ottime esposizioni ed essendo una villa che si sviluppa prevalentemente al piano terra, anche la distribuzione interna è molto agevole. La presenza del giardino, del box auto e dei locali accessori al piano seminterrato incrementano il valore dell'immobile. Tuttavia va considerata la carenza di domanda nella zona e le difformità da regolarizzare o demolire.

Le criticità riscontrate riguardano:

- presenza di umidità sui muri perimetrali al piano seminterrato nella parte bassa vicino all'attacco a terra;
- le difformità da regolarizzare con pratica in sanatoria e pagamento degli oneri;
- opere di manutenzione come: sistemazione della pavimentazione esterna sul terrazzo, pulizia del giardino.

Prezzo

Lotto: 1

Valore unitario fabbricato residenziale	=	€/mq	760,00
Superficie convenzionale	=	mq	397
Valore unitario terreno	=	€/mq	1,45
Superficie convenzionale	=	mq	2269
Prezzo fabbricato residenziale da LIBERO senza decurtazioni	=	€	305.000,00
Prezzo complessivo da LIBERO con decurtazioni	=	€	255.600,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 255.600,00

(duecentocinquantacinquemilaseicento/00 euro)



LOTTO 1

Beni in Bagnaria Via Primo Maggio 14

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Bagnaria (PV) in area residenziale. Trattasi di villetta unifamiliare con ampio giardino pertinenziale che circonda il fabbricato.

Urbanisticamente viene individuato come **ambito prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia - TR3 e in parte in aree agricole produttive di interesse paesistico e in parte in limite di rispetto stradale** (P.G.T. vigente Variante del 05/06/2018).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

1/1 di [REDACTED] – Piena proprietà



Eventuali comproprietari:
nessuno

1.3. Identificati al catasto del Comune di Albuzzano come segue: (all. B)

Intestati:

- A [REDACTED] Proprietà 1/1
 - a) **Identificato al catasto fabbricati con foglio 15, particella 876, subalterno 2, categoria A7**, comune Bagnaria (PV), Piano T-S1, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie totale 258 mq, totale escluse aree scoperte 242 mq, Rendita € 361,52.
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2025 Pratica n. PV0011387 in atti dal 17/01/2025 variazione di toponomastica (n. 11387.1/2025).
 - b) **Identificato al catasto fabbricati con foglio 15, particella 876, subalterno 3, categoria C6**, comune Bagnaria (PV), Piano S1, Classe 1, Consistenza 90 mq, Superficie catastale totale 100 mq, Rendita € 97,61.
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2025 Pratica n. PV0011383 in atti dal 17/01/2025 variazione di toponomastica (n. 11383.1/2025).

1.4. Coerenze

A corpo: (da nord in senso orario) altra proprietà di cui al mapp. 667, altra proprietà di cui al mapp. 921, Via Primo Maggio, altra proprietà di cui al mapp. 148.



1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Bagnaria

Bagnaria è un comune italiano di 620 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nell'Oltrepò Pavese, in valle Staffora, in una zona di bassa montagna. Conosciuto per il suo borgo medievale, la Chiesa di San Bartolomeo, i resti di un castello e una forte tradizione artigianale (soprattutto salumi e prodotti agricoli come mele e ciliegie), il paese offre un'esperienza autentica di vita rurale e un ricco patrimonio storico.

Il comune confina con i comuni di Gremiasco (AL), Ponte Nizza, Varzi e le sue frazioni sono: Casa Arcano, Casa Galeotti, Casa Massone, Livelli, Ponte Crenna, Spizzirò, Torretta, Mutti, Moglia, Coriola.

È attraversato dalla Strada statale 461 del Passo del Penice, che collega Voghera a Bobbio, nel piacentino.

Bagnaria dista km 39,5 da Pavia e 71,5 km da Milano.

La stazione di Bagnaria e la fermata di Ponte Crenna sorgevano lungo la ferrovia Voghera-Varzi, attiva fra il 1931 e il 1966. Attualmente per raggiungere in treno il comune la stazione più vicina e meglio collegata è la fermata di Voghera distante circa 23,6 km. Il comune è servito anche dalle linee extraurbane che lo collegano ai centri limitrofi (linee 120 e 151).

Fascia/zona: Urbana

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Zone residenziali.

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

Servizi offerti dalla zona: il cespite è ubicato in area residenziale a distanza di circa 650 m sono presenti servizi di pubblica utilità oltre a uffici comunali ubicati nell'area centrale.

Principali collegamenti pubblici: a 600 mt fermata autobus (linea 120 e 151), stazione ferroviaria di Voghera a 23,6 km.

Collegamento alla rete autostradale: l'autostrada più vicina è l'uscita A7 all'uscita di Voghera a circa 26,8 Km (A7).

2.2. Breve descrizione della zona

Il cespite è ubicato in area residenziale urbana in una zona semicollinare a circa 600 m da dal centro di Bagnaria in cui sono presenti servizi di pubblica utilità oltre a uffici comunali e collegamenti viari di superficie. Trattandosi di un piccolo comune l'offerta risulta piuttosto limitata pertanto per usufruire di una più ampia gamma di proposte commerciali e formative è necessario recarsi nei comuni limitrofi più grandi, come Varzi, in grado di soddisfare esigenze più specifiche.

La dotazione di posti auto è garantita dalla presenza numero sufficiente di aree pubbliche adibite a posteggio limitrofe alla zona e ai margini della carreggiata. La viabilità è limitata al traffico locale ed è scorrevole.



2.3. Caratteristiche descrittive esterne (all. D)

Il compendio immobiliare è costituito da una villa è frutto di una lottizzazione del 2004, il lotto ha accesso da Via Primo Maggio 14. Il terreno pertinenziale della villa circonda interamente il fabbricato ed è adibito a giardino con piantumazioni di vario tipo. Il lotto è interamente circondato da una cancellata costituita da una rete metallica picchettata con pali in ferro.

La villa è costituita da due piani di cui uno fuori terra e uno seminterrato adibito a locali accessori come: locale caldaia, cantina, box, taverna.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in travi e pilastri in cemento armato. I tramezzi interni sono in mattoni forati.

Le facciate sono finite in intonaco civile con pitturazione per esterni bianco e cordolo in mattoncini, le soglie a coronamento delle aperture sono anch'esse in mattoncini mentre i davanzali sono in pietra naturale.

Il tetto è in legno con doppia falda inclinata e soprastante manto di copertura in tegole in cotto con lattoneria in lamiera.

Sono presenti tre accessi tutti sulla via Primo Maggio: un accesso pedonale costituito da cancello con apertura automatica, un cancello carrabile diretto alla rampa del box costituito anch'esso da cancello con apertura automatica e un'apertura secondaria diretta sul giardino costituita da un pannello grigliato in ferro appoggiato alla cancellata.

Il compendio è edificato su un terreno scosceso con terrazzo ubicato al piano terra e un area coperta di fronte all'ingresso oltre a camminamenti sul perimetro del fabbricato, tutti pavimentati con piastrelline per esterni.

Sul retro del fabbricato è presente un ricovero per attrezzi/legnaia costituita da una tettoia in lamiera ondulata con struttura in ferro.

Condizioni generali delle parti esterne: discrete, si evidenziano distacchi di mattonelle sui camminamenti. Il verde è abbastanza curato ma necessita di manutenzione su parte della siepe perimetrale.

Copertura	tipologia: tetto a falda materiale: legno con manto in tegole
Fondazioni	tipologia: continue a trave rovescia materiale: calcestruzzo armato
Accesso	tipologia: pedonale e carrabile materiale: cancelli in ferro preverniciato.
Struttura	materiale: cemento armato e muratura in laterizio condizioni: buone
Facciate	materiale: intonaco per esterni tinteggiato in bianco e cordolo in mattoncini condizioni: buone
Scale esterne	tipologia: scala a rampa lineari materiale: struttura in c.a. e rivestimento in granito
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle per esterni condizioni: buone ad eccezione del terrazzo in cui gran parte delle piastrelle sono distaccate.



2.4. Caratteristiche descrittive interne (all. G)**UNITÀ ABITATIVA**

La villetta si sviluppa su due livelli internamente collegati da una scala. Sono presenti diversi accessi: al piano terra è presente un accesso pedonale direttamente nella zona giorno. Al piano seminterrato è presente un accesso carrabile per l'autorimessa e un accesso secondario pedonale accessibile dal retro del fabbricato attraverso una rampa.

Internamente è costituita a piano terra da un ampio soggiorno con cucina abitabile direttamente collegata alla zona living, dalla cucina si accede ad un locale lavanderia, un disimpegno accessibile dal soggiorno conduce alla zona notte in cui sono presenti tre camere da letto e due bagni. Dal medesimo disimpegno si accede alla scala di collegamento con il piano seminterrato separato da una porta tagliafuoco.

Al piano seminterrato sono presenti un ampio locale autorimessa, un locale caldaia, un bagno disimpegnato, una cantina e un ampio locale taverna.

La pavimentazione dei locali è in gres in tutti i locali ad eccezione delle camere in parquet; i tavolati interni sono in mattone intonacati a civile e tinteggiati di bianco e tinte pastello. I plafoni sono intonacati a civile e tinteggiati di bianco.

Bagni, cucina e locale lavanderia hanno rivestimenti parietali in ceramica con altezza superiore a 1,80 m. I serramenti sono in legno con oscuramenti costituiti da scuri esterni in legno. Al piano seminterrato i serramenti sono in pvc.

Il locale taverna al piano seminterrato è dotato di un cucinotto anch'esso rivestito sulle pareti con piastrelle smaltate.

Nel soggiorno e nel locale taverna sono presenti due caminetti.

L'immobile è dotato di impianto citofonico solo audio. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è costituito da una caldaia a gas autonoma ubicata in apposito locale. I terminali di emissione del riscaldamento sono costituiti da radiatori in alluminio sulle pareti esterne dotati di valvole termostatiche.

Condizioni generali dell'unità abitativa: complessivamente l'immobile si presenta in condizioni buone ad eccezione di alcune macchie di umidità evidenziate al piano seminterrato nella porzione tra pavimento e muratura perimetrale.

AUTORIMESSA

L'autorimessa è accessibile tramite una rampa carrabile sul fronte del fabbricato che conduce ad una serranda di grandi dimensioni con apertura automatica. Un ulteriore accesso pedonale è presente sul retro del fabbricato raggiungibile tramite una rampa esterna e dotato di portone in alluminio a doppia anta. Il box è internamente collegato all'unità abitativa tramite una porta tagliafuoco.

La pavimentazione è in piastrelle di gres, i muri sono trattati intonacati a civile e tinteggiati. Internamente sono presenti punti luce e lavabo.

LOCALI ABITABILI**UNITÀ ABITATIVA**

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Soggiorno con cucina	75,62	sud-est sud-ovest	buone
P.T.	Lavanderia	9,36	nord-est	buone
P.T.	Disimpegno	13,72	nessuna	buone
P.T.	Camera 1	19,56	nord-ovest	buone



P.T.	Camera 2	20,01	nord-ovest	buone
P.T.	Camera 3	15,42	sud-ovest	buone
P.T.	Bagno 1	11,16	nord-ovest	buone
P.T.	Bagno 2	9,72	nord-ovest	buone
P.S.	Bagno	7,31	nord-est	buone
P.S.	Antibagno	2,04	nessuna	discrete
	TOTALE	183,92		buone

- Altezza media locali PT (abitabili): h 2,76 m;
- Altezza media locali P-1 (s.p.p.): h 2,63 m;

a. Superficie netta calpestabile abitabile (PT+PS)		mq	183,92
b. Superficie lorda abitabile PT:		mq	215
c. Superficie lorda abitabile PS:		mq	12,14
d. Superficie lorda s.p.p. PS (cantina, taverna):	89,34 x 0,35	mq	31,27
e. Superficie portico	mq 27,1 x 0,35	mq	9,49
f. Superficie terrazzo	mq 56,46 x 0,25	mq	14,12
g. Superficie lorda box	mq 167 x 0,5	mq	83,50
h. Superficie area cortilizia	(mq 25 x 0,10)+(mq 1473 x 0,02)	mq	31,46
✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c+d+e+f+g+h)		mq	396,94
✓ Arrotondamento		mq	397

Nota:

Nell'atto di compravendita nn. 10061/6698 trascritto in data 18/11/2004, all'allegato B si evince che la curia vescovile, ai tempi possessore del bene, specificasse che la superficie totale del mappale compravenduto, distinto al foglio 15 mappale 813, di totali mq 4369 fosse composta da 1800 mq edificabili in zona residenziale C1/A, 1219 mq in zona di rispetto stradale e 1350 mq in zona agricola E2/3.

Si precisa inoltre che il terreno di cui al mappale 876 (precedentemente 813) fino al 2004 era identificato al catasto terreni come terreno agricolo seminativo.

A seguito di tali precisazioni e in linea con le prescrizioni del vigente PGT, nella presente valutazione si è tenuto conto che del mappale 876 (ex mappale 813) solo la parte pari circa a 1800 mq è destinata ad ambito prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia - TR3 e per tale motivo la superficie è stata trattata con i coefficienti di adeguamento di cui sopra.

La restante area di 2269 mq destinata in parte ad area agricola e in parte a zona di rispetto stradale, è stata conteggiata e valutata come area agricola seminativa.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**
 materiale: **legno**
 protezione: **scuri esterni**
 materiale protezione: **legno**
 condizioni: **buone**
 Note: Serramento con vetro camera

Infissi interni tipologia: **battente**
 materiale: **legno e vetro**



	condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle per esterni condizioni: discrete (sul terrazzo si evidenziano aree con piastrelle distaccate)
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres e parquet nelle camere condizioni: buone
Murature	materiale: forati sp. 8 cm intonacati a civile e tinteggiati condizioni: discrete, tracce di umidità sui muri esterni al piano seminterrato nell'attacco a pavimento
Plafoni	materiale: intonacati a civile e tinteggiati condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: portoncino blindato materiale: legno accessori: ferramenta tradizionale condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: piastrelle in ceramica smaltata condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura materiale: piastrelle in ceramica smaltata condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: normale
Citofonico	tipologia: citofono solo audio condizioni: funzionante
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante conformità: allegata alla richiesta di agibilità del 2010
Fognatura	tipologia: sistema separato rete di smaltimento: comunale recapito: collettore o rete comunale condizioni: non verificabile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabile



condizioni: **funzionante**
conformità: **allegata alla richiesta di agibilità del 2010**

Idrico
tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
condizioni: **funzionante**
conformità: **allegata alla richiesta di agibilità del 2010**

Telefonico
tipologia: **predisposizione**
condizioni: **non verificabile**

Termico (riscaldamento) tipologia: **autonomo**
alimentazione: **caldaia a gas ubicata in apposito locale**
rete di distribuzione: **non verificabile**
diffusori: **radiatori in alluminio**
condizioni: **funzionante**
conformità: **ultima manutenzione della caldaia risalente al 30/10/2021. Necessaria manutenzione di legge.**

Termico (acs) tipologia: **autonomo**
alimentazione: **stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento**
rete di distribuzione: **tubi in traccia**
diffusori: **rubinetti**
condizioni: **funzionante**
conformità: **ultima manutenzione della caldaia risalente al 30/10/2021. Necessaria manutenzione di legge.**

2.5. Certificazioni energetiche:

Attestato di Prestazione Energetica valido fino al 10/03/2027
codice identificativo 1800700000417
data di registrazione: 23/02/2017
classe energetica: E 205,77 kWh/m² anno

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Le certificazioni impiantistiche sono presenti nella richiesta di agibilità del fabbricato presentata in data 28/10/2010 prot. n. 3386.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Collaudo statico e sismico prat. Prot. n. 3610 del 04/11/2004. Relazione a struttura ultimata del 10/11/2006.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

LIBERO. Al momento del sopralluogo, effettuato il 03/09/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza dell'esecutata, l'appartamento risultava occupato unicamente dalla medesima.



3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa. Verifica richiesta all'agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Territoriale di Pavia in data 04/07/2025 prot. N. 86805. **(all. I)**

4 PROVENIENZA **(all. F)**

4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETÀ;
 - Dal 25/03/2022 ad oggi
 - In forza di atto di accettazione tacita di eredità
 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia in data 25/03/2022 nn. 3474/2021 **trascritto a Voghera il 18/12/2024 ai nn. 9598/7570.**
 - Contro [REDACTED];
 - Oggetto: immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 15, particella 876, subalterni 2-3.
 - Ulteriori Informazioni [REDACTED] dichiara di accettare l'eredità di de [REDACTED]. I signori [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità del loro padre [REDACTED]. Si esonera il conservatore da qualsiasi responsabilità inerente i dati inseriti in nota.

Precedenti proprietari

- [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di PROPRIETÀ;
- [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di PROPRIETÀ.
 - Dal 03/11/2004 (ante ventennio) al 25/03/2022.
 - In forza di atto di compravendita a rogito [REDACTED].
 - Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - Oggetto: terreno su cui furono edificati i beni oggetto della presente E.I. identificato al CT al fg. 15, mapp. 813.

Note: risulta la continuità delle trascrizioni.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI **(all.E)**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [REDACTED] alla data del 27/03/2025 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla



scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. E)** alla data del 05/09/2025 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna
- **Misure Penali**
nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria;

Trascritta a Voghera in data 18/11/2008 ai nn. 9590/1665

A favore

Contro

- per la quota di ½ del diritto di PROPRIETÀ;
- per la quota di ½ del diritto di PROPRIETÀ.

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

A rogito

Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 15, particella 876, subalterni 2-3.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione;

Trascritta a Voghera in data 04/09/2017 ai nn. 5990/713

A favore

Contro

- per la quota di ½ del diritto di PROPRIETÀ;

Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

Pubblico Ufficiale

Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 15, particella 876, subalterni 2-3.



Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione;

Trascritta a Voghera in data 03/10/2017 ai nn. 6613/799

A favore [REDACTED];

Contro

- [REDACTED] per la
quota di ½ del diritto di PROPRIETÀ;

Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

Pubblico Ufficiale [REDACTED];

Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 15, particella 876, subalterni 2-3.

• **Pignoramenti**

Pignoramento

Trascritto a Voghera in data 25/03/2025 ai nn. 2200/1667;

A favore [REDACTED];

Contro

- [REDACTED] per la
quota di 1/1 del diritto di PROPRIETÀ;

Quota intera

Diritto proprietà

Pubblico Ufficiale [REDACTED]

Oggetto immobili oggetto di E.I. identificati catastalmente al CF al foglio 15, particella 876, subalterni 2-3.

• **Altre trascrizioni**

Atto tra vivi;

Trascritta a Voghera in data 18/11/2004 ai nn. 10061/6698

A favore [REDACTED];

Contro

- [REDACTED] per la
quota di ½ in [REDACTED];
- [REDACTED] per la
quota di ½ in c [REDACTED];

Per diritto di: **SERVITÙ DI PASSAGGIO**

Derivante da: **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.**

A rogito [REDACTED];

Oggetto terreno su cui furono edificati i beni oggetto di E.I. identificato catastalmente al CT al foglio 15, particella 813.

Ulteriori informazioni: viene costituita la servitù di passaggio sul terreno di cui al quadro B e precisamente sulla porzione della larghezza di metri due e centimetri cinquanta, affiancata alla esistente strada posta lungo il confine tra i fondi di cui ai mappali 813 e 148, come risulta dalla planimetria allegata all'atto.

Atto tra vivi;

Trascritta a Voghera in data 18/11/2004 ai nn. 10062/6699



A favore [REDACTED]

Contro

- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ in [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ in [REDACTED]

Per diritto di: **SERVITÙ DI PASSAGGIO**

Derivante da: **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.**

A rogito [REDACTED]

Oggetto terreno su cui furono edificati i beni oggetto di E.I. identificato catastalmente al CT al foglio 15, particella 813.

Ulteriori informazioni: viene costituita la servitù sul terreno di cui al quadro B e precisamente sulla porzione della larghezza di metri due e centimetri cinquanta, affiancata alla esistente strada posta lungo il confine tra i fondi di cui ai mappali 813 e 148, come risulta nella planimetria allegata all'atto.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

Non è presente un'amministrazione condominiale.

6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'area sita in Comune di Bagnaria censita al foglio 15 mappale 876, (P.G.T. vigente, Variante approvata con delibera del C.C. n. 18 del 05/06/2018) ha la seguente destinazione urbanistica:

- **Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia - TR3 (art. 65 delle NTA)**
- In parte in **Aree agricole produttive di interesse paesistico (art. 70 delle NTA e art. 59 della L.R. N. 12/2005 commi 3, 4, 4bis)**
- In parte in **Limite di rispetto stradale (art. 56.2 delle NTA e artt. 26, 27, 28 del DPR 495/92)**



Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n.2 in data 26/01/2018
Zona omogenea:	Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia - TR3 In parte in Aree agricole produttive di interesse paesistico In parte in Limite di rispetto stradale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 65, art. 70, art. 56.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiario:	il valore maggiore tra il volume esistente e 1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	≤ 1/4 di Sf
Indice di permeabilità	≥ 35% di Sf
Altezza massima ammessa:	mt. 7,50
Dichiarazione di conformità con il PGT:	SI

Note: si dichiara la conformità urbanistica.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. D):

- Permesso di Costruire n. 09/04 del 26/08/2004 prot n. 2861 per costruzione di villetta unifamiliare. Fine lavori presentata in data 18/02/2007. Richiesta di agibilità presentata in data 28/10/2010 prot. n. 3386.
- D.I.A. in variante del 24/07/2006 prot. 2870 per variante al permesso di costruire n.09/04 del 26/08/2004.

7.2. Conformità edilizia:

A seguito di apposito sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia asseverata:

- Al piano terra, la porta tra cucina e locale lavanderia è ubicata in diversa posizione;
- La seconda porta di accesso pedonale all'autorimessa, nella pratica edilizia, viene indicata con misure differenti rispetto allo stato di fatto. Inoltre la separazione tra cantine e box ha una conformazione delle partizioni verticali differente.
- Nel locale taverna è presente un angolo cottura e per tale motivo il locale dovrebbe essere un ambiente abitabile ma non ci sono le caratteristiche di abitabilità necessarie.
- Al piano seminterrato, il box rappresentato nella pratica edilizia ha misure maggiori rispetto alla pratica edilizia esaminata e l'accesso al medesimo è differente.

Le difformità possono essere regolarizzate come segue:

- Regolarizzabile con opportuna pratica in sanatoria per difformità interne.



- b. Regularizzabile con la medesima pratica in sanatoria.
- c. La zona cottura e i tubi del gas devono essere rimossi.
- d. Può essere sanata mediante pratica di SCIA in sanatoria e pagamento della sanzione dovuta.

Verifica della superficie coperta residua con doppia conformità:

R.c. all'epoca della realizzazione = $0,45 \text{ mq/mq}$ di S.f.

R.c. oggi $\leq 1/4$ di Sf

S.f. = totale 4369 mq di cui solo 1800 mq ricadenti in zona TR3 (Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia)

Nel 2004:

Superficie coperta ammessa = $S.f. \times 0,45 = 810 \text{ mq}$

Superficie coperta attuale = circa 360 mq

Ad oggi:

Superficie coperta ammessa = $S.f./4 = 450 \text{ mq}$

Superficie coperta attuale = circa 360 mq

Verifica SLP

Nel 2004:

I.f. 1 mc/mq

Volume ammissibile = 1800 mc

Slp ammissibile = 600 mq

Ad oggi:

I.f. 1 mc/mq

Volume ammissibile = 1800 mc

Slp ammissibile = 600 mq

Slp attuale $\leq 600 \text{ mq}$

Costo opere:

- Redazione SCIA in sanatoria: si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria con un costo forfetario pari a euro **€ 1.500,00** più sanzione **da € 516,00 a € 5.164,00** (D.P.R. n. 380/2001, art. 37).
- Costo di demolizione e smaltimento del cucinotto nel locale taverna al piano seminterrato stimato per **€ 500,00**.

Oneri Totali: **€ 2.516,00**

7.3. Conformità catastale

A seguito di apposito sopralluogo è emerso quanto segue:

- a. Nella scheda catastale gli immobili risultano ancora intestati a entrambi i coniugi.
- b. Sono presenti le difformità interne ed esterne descritte al punto 7.2.

Regularizzabili mediante aggiornamento catastale con programma docfa a seguito pratica in sanatoria e voltura.

Oneri Totali: **€ 350,00 cad. + € 50,00 di spese di segreteria + € 270 per voltura = € 1.070,00**



8 CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata sulla base dei dati catastali e le opportune verifiche in loco, in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

VILLETTA CON BOX

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Superfici abitabili P.T.	mq.	215,00	100%	215,00
Superfici abitabili P.S.	mq.	12,14	100%	12,14
Superfici non abitabili P.S.	mq.	89,34	35%	31,27
Terrazzo	mq.	56,46	25%	14,12
Portico	mq.	27,10	35%	9,49
Autorimessa	mq.	166,95	50%	83,48
Giardino	mq.	1473,00	(25 mq*0,1)+ ((1448-25)*0,02)	31,46
		2.040,0 mq. lordi		396,94 mq. commerciali

TERRENO (residuo appezzamento di terreno del mappale 876)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Superficie lorda terreno	mq.	2269,00	100%	2.269,00
		2.269,0 mq. lordi		2.269,00 mq. commerciali

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.



Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il cespite è stato stimato tenendo come parametro di riferimento il valore di immobili con caratteristiche analoghe e la superficie commerciale è stata calcolata considerando la superficie lorda dell'appartamento la superficie omogeneizzata delle superfici non abitabili, del terrazzo, del portico, dell'autorimessa e del giardino.

Per quanto riguarda l'area cortilizia di cui al mappale 876, la cui superficie complessiva è pari a 4069 mq, si è tenuto conto che solo una parte pari circa a 1800 mq è destinata ad ambito prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia - TR3. Per tale motivo la restante area di 2269 mq destinata in parte ad area agricola, e precedentemente identificata al catasto terreni proprio come terreno agricolo seminativo, è stata considerata come area agricola seminativa. Per tali motivi i parametri utilizzati per la valutazione dei 2269 mq si riferiscono a valori agricoli.

9.2. Fonti d'informazione

IMMOBILI di cui al mapp. 876 (abitazione e box)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2024 – zona B1 – Centrale/CENTRO

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Comune: Bagnaria

Abitazioni civili stato conservativo NORMALE

Valore mercato prezzo min. 720,00 / prezzo max. 760,00 Euro/mq)

Borsino Immobiliare BAGNARIA (PV)

Ville e Villini

Zona: Bagnaria

valore di compravendita prezzo min. 723,00 / prezzo max. 824,00 (Euro/mq)

Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Bagnaria con caratteristiche analoghe

ABITAZIONI

Valore di compravendita in pubblicità immobiliare prezzo medio 765,00 (Euro/mq)

La sottoscritta a seguito dei parametri economici individuati ritiene più congruo il prezzo di mercato intermedio tra quelli individuati. A seguito di queste considerazioni risulta un valore unitario per residenziale pari a **760,00 €/mq**.

TERRENO residuo di cui al mapp. 876 (seminativo)

Pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate dei Valori Agricoli Medi della provincia di Pavia per la Zona Agraria 1 (annualità 2023), valore dei terreni di classe “SEMINATIVO” pari a 7.800,00 €/ha (€ 0,78 €/mq):

Valore unitario = 0,78 €/mq



Pubblicazione EXEO Osservatorio dei valori agricoli del comune di Bagnaria (annualità 2024),
valore dei terreni di classe "SEMINATIVO" da € 12.000,00 a € 17.000,00 €/ha (media valori €
14.500,00 €/ha pari a 1,45 €/mq):

Valore unitario = **1,45 €/mq**

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Villetta	A7+C6	397,0	€ 760,00	€ 301.720,00
				€ 301.720,00
Arrotondamento				€ 301.700,00

TERRENO

Descrizione	Qualità	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Terreno	SEMINATIVO	2.269,0	€ 1,45	€ 3.290,05
				€ 3.290,05
Arrotondamento				€ 3.290,00

Valore complessivo del lotto, esclusi gli adeguamenti, pari a:	
301.700,00 + 3.290,00 =	€ 305.010,00
Arrotondato	€ 305.000,00



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 15% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• VALORE LOTTO 1	€ 305.000,00
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno come da disp. del G.E. (min.15%)	-€ 45.750,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.586,00
• Decurtazione oneri condominiali:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 255.664,00
arrotondato	€ 255.600,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 191.748,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Valore complessivo diritto e quota di 1/1 (arrotondato)	€ 305.000,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 comprese le decurtazioni (arrotondato)	€ 255.600,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

I beni pignorati nella presente procedura non sono divisibili.

CRITICITA' DA SEGNALARE

In conclusione l'immobile è ubicato in una zona molto tranquilla in un'area residenziale su una lieve altura e nei pressi del centro del comune.

Si presenta in buono stato manutentivo con ottime esposizioni ed essendo una villa che si sviluppa



prevalentemente al piano terra, anche la distribuzione interna è molto agevole. La presenza del giardino, del box auto e dei locali accessori al piano seminterrato incrementano il valore dell'immobile. Tuttavia va considerata la carenza di domanda nella zona e le difformità da regolarizzare o demolire.

Le criticità riscontrate riguardano:

- presenza di umidità sui muri perimetrali al piano seminterrato nella parte bassa vicino all'attacco a terra;
- le difformità da regolarizzare con pratica in sanatoria e pagamento degli oneri;
- opere di manutenzione come: sistemazione della pavimentazione esterna sul terrazzo, pulizia del giardino.

Il sottoscritto [REDACTED] dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria o mail laddove sia stata comunicata.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 24/09/2025

l'Esperto Nominato

[REDACTED]

ALLEGATI

- a. Certificati anagrafici
- b. Documentazione catastale
- c. Identificazione urbanistica
- d. Documentazione edilizia
- e. Ispezioni ipotecarie
- f. Regolarità delle trascrizioni e atto di compravendita
- g. Rilievo fotografico
- h. Quotazioni
- i. Verifica locazioni
- j. Certificazione energetica

