

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
SEZIONE CIVILE — UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**R.G.E. 44/2025**

Creditore procedente:

Giudice:

*Dott. Erminio Rizzi*

**ALLEGATO 1**

Elaborato peritale formato privacy

C.T.U.:

*Ing. Marco Cattaneo*



## CONCLUSIONI

### 0.1 QUOTE DI PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

Il bene oggetto di pignoramento, sito in Comune di Canneto Pavese (PV), frazione Monteveroso, Via Costiolo n. 28, in unico lotto di vendita, è rappresentato da una vetusta casa di abitazione, di corte, con annesso fabbricato rustico in corpo staccato.

Il fabbricato principale (abitazione) è disposto su tre piani fuori terra.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via Costiolo tramite area cortilizia (strada) utilizzata per accesso anche ad altre unità immobiliari, e quindi tramite un'ulteriore area cortilizia privata antistante il fabbricato, utilizzabile a parcheggio privato.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: al piano terra: ingresso su soggiorno, locale uso camera, cucina, bagno, terrazzo; al piano primo: n. 3 locali uso camere; al piano secondo: ampio locale sottotetto.

Sono pertinenti all'abitazione: una fascia di terreno rivolta a nord (area cortilizia antistante), una fascia di terreno a verde rivolta a sud, oltre ad un piccolo fabbricato rustico (forno) in corpo staccato ed il fabbricato secondario (rustico in corpo staccato) di cui alla descrizione che segue.

Il fabbricato secondario (rustico in corpo staccato), edificato in epoca remota, è disposto su due piani fuori terra.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via Costiolo tramite area cortilizia (strada) utilizzata per accesso anche ad altre unità immobiliari.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'utilizzo rilevate in sito: al piano terra: locale ad uso deposito; al piano primo "legnaia" (superficie al piano primo aperta, coperta, accessibile unicamente mediante collegamento verticale amovibile e non presente).

Gli immobili si presentano in pessimo stato di conservazione ed in completo stato di abbandono.

I beni risultano pignorati per la quota di proprietà di 1/1 a XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX).

### 0.2 REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI PIGNORATI

Il debitore esecutato è una persona fisica, che dagli atti disponibili risulta all'epoca essere cittadino rumeno. Non risulta noto lo stato civile dell'esecutato.

### 0.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto di vendita gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, attualmente attive, ove non diversamente indicato:

re

XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX),

derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120.000,00 euro.

Importo capitale: 60.000,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni.

La nota di iscrizione presenta successiva annotazione (ipoteca in rinnovazione) presenta

V

**pignoramenti**

05/02/2025 a Voghera (PV) ai nn. 113/298, a favore di XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX),

derivante da Verbale di pignoramento immobili.

**pignoramento, s'**

19/10/2011 a

a favore di XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX), contro

XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX),

derivante da Verbale di pignoramento immobili.

### 0.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni pignorati sono giuridicamente liberi.

Al momento del sopralluogo i beni risultano liberi.



**0.5 DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO ED INDICAZIONE SINTETICA DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

Valutazione di Mercato

| ID | Descrizione        | Consistenza | Consistenza accessori | Valore Intero      | Valore diritto     |
|----|--------------------|-------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| A  | Casa di abitazione | 153,23      | 0,00                  | € 45.969,00        | € 45.969,00        |
|    |                    |             |                       | <b>€ 45.969,00</b> | <b>€ 45.969,00</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 43.469,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 6.520,35**  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**  
Riduzione per arrotondamento: **€ 48,65**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 36.900,00**

**0.6 CRITICITA' VARIE**

*Conformità catastale:*

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e planimetria catastale in atti, riguardanti differente distribuzione interna e riguardanti la configurazione delle aperture.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche di aggiornamento planimetria catastale: **€ 2.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Si segnala annotazione di immobile: con diritto alla corte num 159 del foglio 18 su visura storica CT Fg.18 Part.164 (ente urbano).

*Conformità edilizia:*

Non è possibile fornire alcun giudizio di conformità. L'unica pratica resa disponibile dal Comune di Canneto Pavese presumibilmente inerente agli immobili pignorati non riporta riferimenti catastali ed elaborati grafici progettuali.

Il Comune di Canneto Pavese opportunamente interpellato ha reperito un'unica pratica edilizia, priva di elaborati grafici e riferimenti catastali, per lavori di "Costruzione servizi igienici ed allacciamento fogna" in via Costiolo 15, frazione Monteveneroso. Data l'assenza di elaborati grafici progettuali e di riferimenti catastali non risulta possibile verificare con certezza che la pratica edilizia riguardi l'immobile oggetto di pignoramento. Si segnala che da visura storica l'immobile staggito oggi identificato con il civ. 28, era originariamente identificato con il civ. 15. Si segnala inoltre corrispondenza tra l'intestazione della pratica edilizia ed i precedenti proprietari.

Si segnala, per il fabbricato principale, la presenza di umidità sui muri del piano terra e l'impossibilità di raggiungere in sicurezza il locale sottotetto, l'area cortilizia posteriore ed il forno.

Si segnala inoltre l'assenza del generatore di calore.

Si segnala, per il fabbricato secondario, l'assenza di impianti (ex fabbricato rurale, fienile, uso deposito).

Il perito  
Ing. Marco Cattaneo





# TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 44/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Erminio Rizzi

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Marco Cattaneo**

CF:CTTMRC70T01G388B

con studio in PAVIA (PV) Via Don Luigi Orione, 8

telefono: 0382422501

email: marco.cattaneo@tecnico-eas.it

PEC: marco.cattaneo1@ingpec.eu

---

tecnico incaricato: Marco Cattaneo

Pagina 1 di 12



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Casa di abitazione a CANNETO PAVESE Via Costiolo 28, frazione Monteveroso, della superficie commerciale di 153,23 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da una vetusta casa di abitazione, di corte, con annesso fabbricato rustico in corpo staccato.

Il fabbricato principale (abitazione) è disposto su tre piani fuori terra.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via Costiolo tramite area cortilizia (strada) utilizzata per accesso anche ad altre unità immobiliari, e quindi tramite un'ulteriore area cortilizia privata antistante il fabbricato, utilizzabile a parcheggio privato.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: al piano terra: ingresso su soggiorno, locale uso camera, cucina, bagno, terrazzo; al piano primo: n. 3 locali uso camere; al piano secondo: ampio locale sottotetto.

L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione ed in completo stato di abbandono.

Si segnala la presenza di:

- impianto di riscaldamento autonomo per il solo piano terra (il generatore di calore non è presente);
- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- porte interne in legno, legno e vetro e pvc;
- camini al piano terra;
- porte di ingresso in legno;
- serramenti perimetrali in legno (con vetro singolo) ed oscuranti a persiana in legno;
- frutti elettrici dell'epoca;
- sanitari in ceramica;
- scala interna di accesso ai locali di sottotetto in legno.

Si segnala la presenza di umidità sui muri del piano terra e l'impossibilità di raggiungere in sicurezza il locale sottotetto, l'area cortilizia posteriore ed il forno.

Sono pertinenti all'abitazione: una fascia di terreno rivolta a nord (area cortilizia antistante), una fascia di terreno a verde rivolta a sud, oltre ad un piccolo fabbricato rustico (forno) in corpo staccato ed il fabbricato secondario (rustico in corpo staccato) di cui alla descrizione che segue.

Il fabbricato secondario (rustico in corpo staccato), edificato in epoca remota, è disposto su due piani fuori terra.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via Costiolo tramite area cortilizia (strada) utilizzata per accesso anche ad altre unità immobiliari.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'utilizzo rilevate in sito: al piano terra: locale ad uso deposito; al piano primo "legnaia" (superficie al piano primo aperta, coperta, accessibile unicamente mediante collegamento verticale amovibile e non presente).

L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione ed in completo stato di abbandono.



Si segnala l'assenza di impianti (ex fabbricato rurale, fienile, uso deposito).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 164 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 122,92 Euro, indirizzo catastale: Via Costiolo n. 28, piano: T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da Nord in senso orario: della casa di abitazione: Fg.18 Part.159, Fg.18 Part.463, Fg.18 Part.458, Fg.18 Part.161 del rustico: Fg.18 Part.159, Fg.18 Part.161, Fg.18 Part.163

Si segnala annotazione di immobile: con diritto alla corte num 159 del foglio 18 su visura storica CT Fg.18 Part.164 (ente urbano). L'immobile è graffiato al Fg.18 Part.219.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, - piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 153,23 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 43.469,00          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 36.900,00          |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | 11/12/2025            |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I beni pignorati sono giuridicamente liberi.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:



4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, s

D

di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120.000,00 euro.

Importo capitale: 60.000,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni.

I

24

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

il (

DA

F

trascritta

cc

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*1

Ci

reg

8

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*1

16



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Canneto Pavese opportunamente interpellato ha reperito un'unica pratica edilizia, priva di elaborati grafici e riferimenti catastali, per lavori di "Costruzione servizi igienici ed allacciamento fogna" in via Costiolo 15, frazione Monteveneroso. Data l'assenza di elaborati grafici progettuali e di riferimenti catastali non risulta possibile verificare con certezza che la pratica edilizia riguardi l'immobile oggetto di pignoramento. Si segnala che da visura storica l'immobile staggito oggi identificato con il civ. 28, era originariamente identificato con il civ. 15. Si segnala inoltre corrispondenza tra l'intestazione della pratica edilizia ed i precedenti proprietari.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 52/1968, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione servizi igienici ed allacciamento fogna. , presentata il 24/07/1968 con il n. 1984 di protocollo, rilasciata il 02/08/1968 con il n. 52 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente.  
Si veda allegato corrispondente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non è possibile fornire alcun giudizio di conformità. L'unica pratica resa disponibile dal Comune di Canneto Pavese presumibilmente inerente agli immobili pignorati non riporta riferimenti catastali ed elaborati grafici progettuali.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**DIFFERENZE**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e planimetria catastale in atti, riguardanti differente distribuzione interna e riguardanti la configurazione delle aperture.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche di aggiornamento planimetria catastale: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Si segnala annotazione di immobile: con diritto alla corte num 159 del foglio 18 su visura storica CT Fg.18 Part.164 (ente urbano).

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN CANNETO PAVESE VIA COSTIOLO 28, FRAZIONE MONTEVENEROSO

## CASA DI ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**Casa di abitazione** a CANNETO PAVESE Via Costiolo 28, frazione Monteveneroso, della superficie commerciale di **153,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da una vetusta casa di abitazione, di corte, con annesso fabbricato rustico in corpo staccato.

Il fabbricato principale (abitazione) è disposto su tre piani fuori terra.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via Costiolo tramite area cortilizia (strada) utilizzata per accesso anche ad altre unità immobiliari, e quindi tramite un'ulteriore area cortilizia privata antistante il fabbricato, utilizzabile a parcheggio privato.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: al piano terra: ingresso su soggiorno, locale uso camera, cucina, bagno, terrazzo; al piano primo: n. 3 locali uso camere; al piano secondo: ampio locale sottotetto.

L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione ed in completo stato di abbandono.

Si segnala la presenza di:

- impianto di riscaldamento autonomo per il solo piano terra (il generatore di calore non è presente);
- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- porte interne in legno, legno e vetro e pvc;
- camini al piano terra;
- porte di ingresso in legno;
- serramenti perimetrali in legno (con vetro singolo) ed oscuranti a persiana in legno;
- frutti elettrici dell'epoca;
- sanitari in ceramica;
- scala interna di accesso ai locali di sottotetto in legno.

Si segnala la presenza di umidità sui muri del piano terra e l'impossibilità di raggiungere in sicurezza il locale sottotetto, l'area cortilizia posteriore ed il forno.

Sono pertinenti all'abitazione: una fascia di terreno rivolta a nord (area cortilizia antistante), una fascia di terreno a verde rivolta a sud, oltre ad un piccolo fabbricato rustico (forno) in corpo staccato ed il fabbricato secondario (rustico in corpo staccato) di cui alla descrizione che segue.

Il fabbricato secondario (rustico in corpo staccato), edificato in epoca remota, è disposto su due piani fuori terra.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via Costiolo tramite area cortilizia (strada) utilizzata per accesso anche ad altre unità immobiliari.

Nel dettaglio l'immobile presenta le seguenti destinazioni d'utilizzo rilevate in sito: al piano terra: locale ad uso deposito; al piano primo "legnaia" (superficie al piano primo aperta, coperta, accessibile unicamente mediante collegamento verticale amovibile e non presente).

L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione ed in completo stato di abbandono.

Si segnala l'assenza di impianti (ex fabbricato rurale, fienile, uso deposito).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 164 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 122,92 Euro, indirizzo catastale: Via Costiolo n. 28, piano: T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



Coerenze: Da Nord in senso orario: della casa di abitazione: Fg.18 Part.159, Fg.18 Part.463, Fg.18 Part.458, Fg.18 Part.161 del rustico: Fg.18 Part.159, Fg.18 Part.161, Fg.18 Part.163  
Si segnala annotazione di immobile: con diritto alla corte num 159 del foglio 18 su visura storica CT Fg.18 Part.164 (ente urbano). L'immobile è graffato al Fg.18 Part.219.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, - piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Broni, Stradella, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

|                        |                        |          |
|------------------------|------------------------|----------|
| asilo nido             | asilo nido             | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| scuola per l'infanzia  | scuola per l'infanzia  | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| scuola media inferiore | scuola media inferiore | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| scuola elementare      | scuola elementare      | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| negozi al dettaglio    | negozi al dettaglio    | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| farmacie               | farmacie               | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| municipio              | municipio              | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |

#### COLLEGAMENTI

|                            |            |          |
|----------------------------|------------|----------|
| autobus distante 1,3 km    | autobus    | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| autostrada distante 8,9 km | autostrada | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| ferrovia distante 6,1 km   | ferrovia   | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                         |                        |          |
|-------------------------|------------------------|----------|
| esposizione:            | esposizione            | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| panoramicità:           | panoramicità           | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| livello di piano:       | livello di piano       | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| stato di manutenzione:  | stato di manutenzione  | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| luminosità:             | luminosità             | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| qualità degli impianti: | qualità degli impianti | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| qualità dei servizi:    | qualità dei servizi    | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                          | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|--------------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Fabbricato 1 - Abitazione - Piano    | 30,50       | x | 10 %   | = | 3,05        |
| Terra - Area pertinenziale anteriore |             |   |        |   |             |



|                                                                    |               |   |       |   |               |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|---|-------|---|---------------|
| Fabbricato 1 - Abitazione - Piano                                  |               |   |       |   |               |
| Terra - Soggiorno                                                  | 19,10         | x | 100 % | = | 19,10         |
| Fabbricato 1 - Abitazione - Piano                                  |               |   |       |   |               |
| Terra - Locale uso camera                                          | 19,50         | x | 100 % | = | 19,50         |
| Fabbricato 1 - Abitazione - Piano                                  |               |   |       |   |               |
| Terra - Cucina                                                     | 21,20         | x | 100 % | = | 21,20         |
| Fabbricato 1 - Abitazione - Piano                                  |               |   |       |   |               |
| Terra - Bagno                                                      | 5,40          | x | 100 % | = | 5,40          |
| Fabbricato 1 - Abitazione - Piano                                  |               |   |       |   |               |
| Terra - Terrazzo                                                   | 9,30          | x | 50 %  | = | 4,65          |
| Fabbricato 1 - Abitazione - Piano                                  |               |   |       |   |               |
| Terra - Area pertinenziale posteriore                              | 21,40         | x | 4 %   | = | 0,86          |
| Fabbricato 1 - Abitazione - Piano                                  |               |   |       |   |               |
| Terra - Forno                                                      | 5,30          | x | 25 %  | = | 1,33          |
| Fabbricato 1 - Abitazione - Scala (da Piano Terra a Piano Primo)   | 3,60          | x | 100 % | = | 3,60          |
| Fabbricato 1 - Abitazione - Piano                                  |               |   |       |   |               |
| Primo - Locale 1                                                   | 19,30         | x | 100 % | = | 19,30         |
| Fabbricato 1 - Abitazione - Piano                                  |               |   |       |   |               |
| Primo - Locale 2                                                   | 19,10         | x | 100 % | = | 19,10         |
| Fabbricato 1 - Abitazione - Piano                                  |               |   |       |   |               |
| Primo - Locale 3                                                   | 16,20         | x | 100 % | = | 16,20         |
| Fabbricato 1 - Abitazione - Piano                                  |               |   |       |   |               |
| Primo - Ripostiglio (sottoscala)                                   | 1,50          | x | 100 % | = | 1,50          |
| Fabbricato 1 - Abitazione - Scala (da Piano Primo a Piano Secondo) | 2,30          | x | 25 %  | = | 0,57          |
| Fabbricato 1 - Abitazione - Piano                                  |               |   |       |   |               |
| Secondo - Sottotetto                                               | 37,50         | x | 33 %  | = | 12,38         |
| Fabbricato 2 - Rustico - Piano Terra -                             |               |   |       |   |               |
| Locale di sgombero                                                 | 15,70         | x | 25 %  | = | 3,93          |
| Fabbricato 2 - Rustico - Piano Primo -                             |               |   |       |   |               |
| Legnaia                                                            | 15,70         | x | 10 %  | = | 1,57          |
| <b>Totale:</b>                                                     | <b>262,60</b> |   |       |   | <b>153,23</b> |

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/11/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 143/2009

Descrizione: Porzione di vetusto edificio completamente da ristrutturare, in passato adibito a civile abitazione, realizzato in un periodo riconducibile alla metà del '700, posto in porzione panoramica, su tre piani fuori terra con piano interrato adibito a cantina con annesso cortile di compendio., 2

Indirizzo: Localita' Monteveneroso - Via Costiolo, 71 Canneto Pavese, PV

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 132.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 369,00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/11/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 143/2009

Descrizione: Porzione di vetusto edificio completamente da ristrutturare, in passato adibito a civile abitazione con sedime urbano di pertinenza realizzato in un periodo riconducibile alla metà del '700, posto in posizione panoramica, composto al piano terra da ingresso, scala, disimpegno, quattro camere, accessorio e bagno, androne aperto, due locali di deposito contigui tra loro; al piano primo due ampi vani camera e due ripostigli; al piano secondo tre ripostigli; al piano interrato due ampi vani cantina., 1

Indirizzo: Localita' Monteveneroso - Via Costiolo, 71 Canneto Pavese, PV

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 183.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.625,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 369,00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/01/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 36/2020

Descrizione: Appartamento composto a piano primo da porticato, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, balcone e area di pertinenza. Piano primo interrato: cantina. L'unità sviluppa una superficie lorda di circa mq.55. Posto auto al piano terra., 1

Indirizzo: Via Poggio, 3/b Montescano, PV

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 0,00 Euro/mq



Valore Ctu: 58.786,69 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 21.081,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 825.00 m  
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2022  
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 36/2020  
Descrizione: Appartamento composto a piano primo da porticato, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, balcone e area di pertinenza. L'unità sviluppa una superficie lorda di circa mq. 76. Posto auto al piano terra., 2  
Indirizzo: Via Poggio , 3/b Montescano, PV  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 21.370,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 59.589,90 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 28.492,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 825.00 m  
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2022  
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 36/2020  
Descrizione: Appartamento composto a piano primo da porticato, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e area di pertinenza. L'unità sviluppa una superficie lorda di circa mq. 67. Posto auto al piano terra, 3  
Indirizzo: Via Poggio , 3/b Montescano, PV  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 28.900,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 50.706,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 25.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 825.00 m  
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 28/06/2022  
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 36/2020  
Descrizione: Appartamento composto a piano primo da porticato, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e area di pertinenza. Piano primo interrato: cantina. L'unità sviluppa una superficie lorda di circa mq. 53. Posto auto al piano terra., 5  
Indirizzo: Via Poggio , 3/b Montescano, PV  
Superfici accessorie:



Prezzo: 22.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 42.646,60 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 19.828,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 825.00 m  
Numero Tentativi: 3

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 153,23 x 300,00 = 45.969,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 45.969,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 45.969,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Voghera (PV), ufficio tecnico di Canneto Pavese (PV), agenzie: del territorio pavese., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI, ed inoltre: Archivio notarile, pubblicazioni e valutazioni del CTU.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione           | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-----------------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A  | Casa di<br>abitazione | 153,23      | 0,00            | 45.969,00     | 45.969,00      |
|    |                       |             |                 | 45.969,00 €   | 45.969,00 €    |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 43.469,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 6.520,35

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Arrotondamento del valore finale: € 48,65

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 36.900,00



data 11/12/2025

il tecnico incaricato  
Marco Cattaneo



