Studio Tecnico Associato **Studiogei**
ARDIZZON Geometra Miryam
Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-
Email: miriam@studiogei.it
Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia
Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 352/2025 R.G.E.

MARTE SPV

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Erika COLOMBO

RELAZIONE TECNICA AGGIORNATA PER PRECISAZIONI CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

BENI IN VARZI(PV)

Compendio Immobiliare Unico

Esecuzione Immobiliare 352/2025 promossa da MARTE SPV SRL con atto di pignoramento del 22/08/2025 Repertorio 6461/2025 contro

---

Compendio Immobiliare Unico composto da fabbricato ad uso residenziale disposto su due piani fuori terra con annessa area pertinenziale su cui insiste a favore di terzi diritto di passaggio pedonale e carraio, con diritto di passaggio pedonale nell'androne sottostante l'immobile che collega la strada comunale all'area di pertinenza, il tutto in pessimo stato di conservazione e privo di utenze.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di **Varzi**

Catasto Fabbricati

Sez. A Foglio 38 mapp.le 894 Cat. A/04 cl. 3 vani 7,5 RC€ 216,91 (ex mappale 893 sub. 2 graffato con mappale 894 variato d'ufficio nel 2015 per bonifica identificativo catastale)

Intestazione presente in Banca Dati Sister:

COERENZE

Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 894 del foglio 38 Sez. A di C.F. secondo mappa di CT Abitazione

A nord confine con mappale 221 del foglio A/38; ad est confine con mappale 966 del foglio A/38 proprietà di terzi; a sud confine con mappale 872 del foglio A/38 di catasto terreni; ad ovest confine con il mappale 966 e sedime di pertinenza del mappale 872 del foglio A/38;

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta in completo stato di abbandono con alcune parti pericolanti.

La provenienza della proprietà a ---- e ---- ciascuno per la quota di ½ ed insieme per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione ---- nel 2002:

con atto di Compravendita del ----in data 01/02/---- repertorio ----/---- di raccolta, registrato a Vigevano in data 21/02/---- al n. 1108 serie 1V e trascritto a Voghera in data 20/02/---- R.G.n. ---- R.P.n. ----.

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Voghera:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*:
- ***TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito:***

  Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata redatta dal ---- in data 21/01/---- repertorio ---- Trascritta a Voghera al n. ---- di presentazione R.G.n. ---- R.P.n. ---- relativamente al mappale 226 del foglio 38 di C.T. A favore di terzi;

  Trascritta a Voghera al n ---- di presentazione R.G.n. ---- R.P.n. ---- relativamente ai mappali 231, 227, 225, 327, 379, 378, 230 del foglio A/38 a favore di terzi;
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* NESSUNA
- *Atti di asservimento urbanistico*: NESSUNO
- *Altre limitazioni d'uso*: NESSUNA

3.2 Vincoli e oneri giuridici:

3.2.1A A carico di ----

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. VIA VITTORIO VENETO 119 con sede in Roma (RM) c.f. 00651990582 con Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Voghera del 30/07/---- Rep. ---- iscritto con Nota N. ---- di presentazione del 08/10/---- R.G.n. ---- R.P.n. ----.

A carico di

---- (soggetto esecutato)

---- (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Varzi

Sezione A Foglio 38 mappale 443 A/04 vani 8 Località Castano T-1 graffato con

Sezione A Foglio 38 mappale 444 graffati (ora mappale 894 per bonifica identificativo catastale)

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di MARTE SPV SRL con sede in Conegliano (TV) c.f. 04634710265 con Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia - UNEP del 22/08/---- Rep. ---- iscritto con Nota N. ---- di presentazione del 19/09/---- R.G.n. ---- R.P.n. ----.

A carico di

---- (soggetto esecutato)

----(soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Varzi

Sezione A Foglio 38 mappale 893 sub. 2 graffato con

Sezione A Foglio 38 mappale 894 A/04 vani 7,5 Frazione San Martino S1 (ora mappale 894 per bonifica identificativo catastale)

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. c.f. 00651990582 con sede in Roma (RM) con ---- del 01/02/---- Rep. ---- iscritta con Nota n. 41 del 20/02/---- R.G.n. ---- R.P.n. ---- per un Capitale di € 77.468,00 tasso di interesse del 5.9 %, per complessivi € 154.936,00 della durata di anni 15

A carico di

---- (soggetto esecutato)

---- (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Varzi

Sezione A Foglio 38 mappale 443 A/04 vani 8 Località Castano T-1 graffato con

Sezione A Foglio 38 mappale 444 *graffati (ora mappale 894 per bonifica identificativo catastale)*

Ipoteca in Rinnovazione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. c.f. 00651990582 con sede in Roma (RM) con Atto Notaio ---- del 01/02/---- Rep. ---- iscritta con Nota n. ---- del 10/01/---- R.G.n. -------- R.P.n. ---- per un Capitale di € 77.468,00 e per complessivi € 154.936,00

A carico di

---- (soggetto esecutato)

---- (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Varzi

Sezione A Foglio 38 mappale 894 A/04 vani 7,5 Frazione San Martino snc S1

Identificazione dell'immobile nella formalità precedente:

Sezione A Foglio 38 mappale 443

Sezione A Foglio 38 mappale 444

3.2.1B A carico di PELIZZARI Tamara Adina

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. VIA VITTORIO VENETO 119 con sede in Roma (RM) c.f. 00651990582 con Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Voghera del 30/07/---- Rep. ---- iscritto con Nota N. ---- di presentazione del 08/10/---- R.G.n. ---- R.P.n. ----.

A carico di

---- (soggetto esecutato)

---- (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Varzi

Sezione A Foglio 38 mappale 443 A/04 vani 8 Località Castano T-1 graffato con

Sezione A Foglio 38 mappale 444 graffati (ora mappale 894 per bonifica identificativo catastale)

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di MARTE SPV SRL con sede in Conegliano (TV) c.f. 04634710265 con Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia - UNEP del 22/08/---- Rep. ---- iscritto con Nota N. ---- di presentazione del 19/09/---- R.G.n. ---- R.P.n. ----.

A carico di

---- (soggetto esecutato)

---- (soggetto esecutato)
Accesa sui seguenti beni:
Comune di Varzi
Sezione A Foglio 38 mappale 893 sub. 2 graffato con
Sezione A Foglio 38 mappale 894 A/04 vani 7,5 Frazione San Martino S1 (ora mappale 894 per bonifica identificativo catastale)

ISCRIZIONI
Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. c.f. 00651990582 con sede in Roma (RM) con Atto Notaio ---- del 01/02/---- Rep. ---- iscritta con Nota n. ---- del 20/02/---- R.G.n. ---- R.P.n. ---- per un Capitale di € 77.468,00 tasso di interesse del 5.9 %, per complessivi € 154.936,00 della durata di anni 15
A carico di
---- (soggetto esecutato)
---- (soggetto esecutato)
Accesa sui seguenti beni:
Comune di Varzi
Sezione A Foglio 38 mappale 443 A/04 vani 8 Località Castano T-1 graffato con
Sezione A Foglio 38 mappale 444 graffati (ora mappale 894 per bonifica identificativo catastale)

Ipoteca in Rinnovazione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. c.f. 00651990582 con sede in Roma (RM) con Atto Notaio ---- del 01/02/---- Rep. ---- iscritta con Nota n. ---- del 10/01/---- R.G.n. ---- R.P.n. ---- per un Capitale di € 77.468,00 e per complessivi € 154.936,00
A carico di
---- (soggetto esecutato)
---- (soggetto esecutato)
Accesa sui seguenti beni:
Comune di Varzi
Sezione A Foglio 38 mappale 894 A/04 vani 7,5 Frazione San Martino snc S1
Identificazione dell'immobile nella formalità precedente:
Sezione A Foglio 38 mappale 443
Sezione A Foglio 38 mappale 444

3.2.1C A carico del mappale 894 del foglio A/38

TRASCRIZIONI
Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di MARTE SPV SRL con sede in Conegliano (TV) c.f. 04634710265 con Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia - UNEP del 22/08/---- Rep. ---- iscritto con Nota N. ---- di presentazione del 19/09/---- R.G.n. ---- R.P.n. ----.
A carico di
---- (soggetto esecutato)
---- (soggetto esecutato)
Accesa sui seguenti beni:
Comune di Varzi

Sezione A Foglio 38 mappale 893 sub. 2 graffato con
Sezione A Foglio 38 mappale 894 A/04 vani 7,5 Frazione San Martino S1 (ora mappale 894 per bonifica identificativo catastale)

ISCRIZIONI
Ipoteca in Rinnovazione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. c.f. 00651990582 con sede in Roma (RM) con Atto Notaio ---- del 01/02/---- Rep. ---- iscritta con Nota n. ---- del 10/01/---- R.G.n. ---- R.P.n. ---- per un Capitale di € 77.468,00 e per complessivi € 154.936,00
A carico di
---- (soggetto esecutato)
---- (soggetto esecutato)
Accesa sui seguenti beni:
Comune di Varzi
Sezione A Foglio 38 mappale 894 A/04 vani 7,5 Frazione San Martino snc S1
Identificazione dell'immobile nella formalità precedente:
Sezione A Foglio 38 mappale 443
Sezione A Foglio 38 mappale 444

3.2.1D A carico del mappale 893 subalterno 2 del foglio A/38

TRASCRIZIONI
Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di MARTE SPV SRL con sede in Conegliano (TV) c.f. 04634710265 con Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia - UNEP del 22/08/---- Rep. ---- iscritto con Nota N. ---- di presentazione del 19/09/---- R.G.n. ---- R.P.n. ----.
A carico di
---- (soggetto esecutato)
---- (soggetto esecutato)
Accesa sui seguenti beni:
Comune di Varzi
Sezione A Foglio 38 mappale 893 sub. 2 graffato con
Sezione A Foglio 38 mappale 894 A/04 vani 7,5 Frazione San Martino S1 (ora mappale 894 per bonifica identificativo catastale)

3.2.1E A carico del mappale 443 graffato 444 del foglio A/38

TRASCRIZIONI
Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. VIA VITTORIO VENETO 119 con sede in Roma (RM) c.f. 00651990582 con Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Voghera del 30/07/---- Rep. ---- iscritto con Nota N. ---- di presentazione del 08/10/---- R.G.n. ---- R.P.n. ----.
A carico di
---- (soggetto esecutato)
---- (soggetto esecutato)
Accesa sui seguenti beni:
Comune di Varzi
Sezione A Foglio 38 mappale 443 A/04 vani 8 Località Castano T-1 graffato con
Sezione A Foglio 38 mappale 444 graffati (ora mappale 894 per bonifica identificativo catastale)

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. c.f. 00651990582 con sede in Roma (RM) con Atto Notaio ---- del 01/02/---- Rep. ---- iscritta con Nota n. ---- del 20/02/---- R.G.n. ---- R.P.n. ---- per un Capitale di € 77.468,00 tasso di interesse del 5.9 %, per complessivi € 154.936,00 della durata di anni 15

A carico di

---- (soggetto esecutato)

---- (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Varzi

Sezione A Foglio 38 mappale 443 A/04 vani 8 Località Castano T-1 graffato con

Sezione A Foglio 38 mappale 444 graffati (ora mappale 894 per bonifica identificativo catastale)

Ipoteca in Rinnovazione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. c.f. 00651990582 con sede in Roma (RM) con Atto Notaio ---- del 01/02/---- Rep. ---- iscritta con Nota n. ---- del 10/01/---- R.G.n. ---- R.P.n. ---- per un Capitale di € 77.468,00 e per complessivi € 154.936,00

A carico di

---- (soggetto esecutato)

---- (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Varzi

Sezione A Foglio 38 mappale 894 A/04 vani 7,5 Frazione San Martino snc S1

Identificazione dell'immobile nella formalità precedente:

Sezione A Foglio 38 mappale 443

Sezione A Foglio 38 mappale 444

3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali:

3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:

Immobili Comune di Rivanazzano Terme

Foglio 15 Mappale 962 subalterno 7

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varzi tramite pec in data 09/02/2026. In data 04/03/2026 è stato possibile visionare le pratiche edilizie presenti presso l'archivio del comune di Varzi e che riguardavano l'immobile oggetto della presente procedura:

- Autorizzazione Edilizia n. 3/00 rilasciata in data 24/01/2000 per costruzione muretto di cinta e posizionamento cancelli per ingresso pedonale e carraio.
- Denuncia di Inizio Lavori protocollo 1331 de 07/03/2000.

  La recinzione indicata nell'elaborato grafico non è stata realizzata in loco.

Ai fini della verifica urbanistica, in sede di sopralluogo effettuato in data 13/03/2026 con accesso alla maggior parte della costruzione visto lo stato di conservazione in cui versa l'immobile, ma non potendo accedere in alcune stanze visto la precarietà dei solai che non garantivano la sicurezza, ho potuto verificare quanto segue:

In archivio dell'Ufficio Tecnico, non sono presenti planimetrie che possano dimostrare le regolarità urbanistico-edilizia dell'unità. Di fatto entrando nella parte più accessibile si possono notare che sono state fatte non in epoca recente, delle opere di miglioria che non trovano traccia negli archivi del comune di Varzi. Andando a verificare la scheda catastale di primo impianto si nota che la disposizione interna del piano primo risulta essere differente da quella riscontrata in loco.

Pertanto è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione della disposizione interna, con il versamento della sanzione approssimativamente indicata in €. 1.032,00 oltre al costo della prestazione professionale quantificabile approssimativamente in €. 1.500,00 oltre ad oneri aggiunti per un totale comprensivo di sanzione pari ad **€. 2.953,50** che andranno ad incidere sul valore finale di vendita.

Il compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico è inserito in base al vigente P.G.T. in zona "AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO STORICO'" – art. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 delle NTA del PDR ed in base al piano particolareggiato del centro storico indica l'immobile soggetto a Interventi di Risanamento Conservativo – RC.

3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune Varzi

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 894 del foglio A/38** è stata censita a Catasto Fabbricati in data 14/11/2005 protocollo PV0177226 e risulta conforme allo stato dei luoghi.
- Unica eccezione nella mappa del Catasto Terreni, il confine tra i mappali 894 e 966 risulta catastalmente differente rispetto allo stato dei luoghi, in base alla scrittura privata autenticata per la cessione dei diritti reali, si ha menzione di un Modello 3SPC (Ovvero la presentazione di un Tipo Mappale con identificazione delle aree pertinenziale o di eventuali frazionamenti) presentato nel 1997 e sulla nota di trascrizione è esplicitamente indicato che l'attuale mappa non risulta aggiornata. Per l'aggiornamento è necessario procedere con una Istanza presso l'agenzia del Territorio di Pavia allo scopo di far ricercare il documento e farlo inserire in mappa, al momento non è possibile stimare i costi di presentazione Istanza, sia per i costi di ricerca in archivio del documento, sia per i diritti di trattazione della pratica.

4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di **----** e **----** ciascuno proprietario per la quota di ½ ed entrambi per l'intera quota.

Atto di Compravendita Notaio ---- nel ---- da:

---- nata a Varzi (PV) il 11/07/---- c.f. ---- proprietaria per l'intera quota, con atto di Compravendita del Notaio ---- in data 01/02/---- repertorio ----/---- di raccolta registrato a Vigevano in data 21/02/---- al n. ---- serie ---- e trascritto a Voghera in data 20/02/---- R.G.n. ---- R.P.n. ----.

2. PROVENIENZA di ---- per l'intera quota:

Atto di Compravendita Notaio ---- nel ---- da:

---- nata a Padenghe sul Garda (BS) il 08/03/---- c.f. ---- proprietaria per la quota di 1/2,
---- nato a Monzambano (MN) il 20/08/---- c.f. ---- proprietario per la quota di 1/2,
con atto di Compravendita del Notaio ---- in data 15/01/---- repertorio ----/---- di raccolta registrato a Voghera in data 27/01/---- al n. ---- e trascritto a Voghera in data 23/01/---- R.G.n. ---- R.P.n. ----.

6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

Il compendio immobiliare interessato dal presente Rapporto di stima è sito in Località Castano della Frazione San Martino nel territorio comunale di Varzi.

L'unità pignorata consiste in un edificio di remota edificazione facente parte del nucleo storico della località Castano e si compone da un edificio a due piani fuori terra adibito ad abitazione con annessa piccola area di pertinenza con diritto di passaggio pedonale e carraio a favore di terzi.

Varzi. nota località turistica dell'Oltrepò Pavese facilmente raggiungibile da Voghera tramite la S.S. 461, è servito da mezzi di trasporto urbani quali autobus, nel centro di Varzi sono presenti servizi di prima necessità. Varzi dista circa 30 Km da Voghera, circa 22 Km da Rivanazzano Terme, 68 Km da Pavia e da Milano dista circa 100 Km.

L'unità pignorata si compone da un due edifici adiacenti costituenti un'unica unità immobiliare, composta da due piani fuori terra con diritto di passaggio pedonale per l'accesso dalla via pubblica tramite l'androne pedonale posto al di sotto dell'edificio.

Il fabbricato di remota edificazione risulta attualmente in pessimo stato di conservazione ed in completo stato di abbandono.

L'accesso pedonale all'immobile avviene dalla strada comunale tramite un androne che collega all'area di pertinenza su cui insiste il passaggio pedonale e la proprietà dello stesso a favore di terzi attualmente proprietari del mappale 966.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, i solai sono in legno e in putrelle e voltini di laterizio con tamponamenti perimetrali in muratura. Il solaio di copertura dello stabile in legno con gronde e soprastante mando in tegole.

La muratura esterna è intonacata con segni di una vecchia pitturazione, le facciate risultano in pessimo stato di conservazione con forte presenza di infiltrazioni.

La porta di accesso è del tipo blindata con pannello esterno completamente ammalorato.

L'accesso all'unità immobiliare si pratica direttamente dall'area esterna di pertinenza, tramite una piccola scala di accesso al piano.

L'edificio necessita di un intervento completo di ristrutturazione.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è così distinta:

A) Comune di Varzi Catasto Fabbricati
Sezione A Fg 38 mapp.le 894 Cat. A/04 cl. 3 vani 7,5 RC€. 216,91

Unità immobiliare adibita ad abitazione così composta:
Ingresso, vano scala di accesso al piano primo, cucina con accesso diretto al soggiorno, altro locale ad uso soggiorno; al piano primo camera, bagno e piccolo locale ad uso ripostiglio.

Il fabbricato adiacente si compone da un piano terra adibito a cantina e un piano primo adibito a stanza, il tutto in precario stato di conservazione;

Internamente l'unità immobiliare si trova in pessimo stato di manutenzione, presenta notevole macchie per infiltrazioni dalla copertura.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica; il bagno e l'attuale zona cucina presentano rivestimenti in piastrelle.

Il bagno è completo con vaso dotato di cassetta esterna, bidet, lavello, doccia e vasca;
Le pareti risultano intonacate al civile;
Le porte interne presenti sono in legno di fattura bassa commerciale;
Nell'unità immobiliare sono stati riscontrati i presenti impianti:
Impianto di riscaldamento non presente;
Boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria posto nel bagno;
Impianto elettrico realizzato sottotraccia, non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.
Impianto idrosanitario presente, non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato;
Impianto antintrusione, non presente.
Impianto citofonico, non presente.
Impianto telefonico, non presente.
Impianto televisivo non presente.

Piano Terra altezza media utile interna da ml. 2,10 – ml. 2,60

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Ingresso vano scala	Mq 4,72	1,00	Mq 4,72	Nord	Pessime
Cucina	Mq 14,40	1,00	Mq 14,40	Nord	Pessime
Soggiorno	Mq 30,78	1,00	Mq 30,78	Sud	Pessime
Sala	Mq 14,37	1,00	Mq 14,37	Est	Pessime
Scala Esterna	Mq 2,02	0,30	Mq 0,61	Nord	Pessime
Cantina	Mq 19,41	0,40	Mq 7,76	Nord	Pessime

Sottoscala	Mq 6,61	0,30	Mq 1,98	Nord	Pessime
		Totale	**Mq 74,62**		

Piano Primo altezza media utile interna da ml.

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Disimpegno	Mq 3,83	1,00	Mq 3,83	nord	Pessime
Bagno	Mq 14,64	1,00	Mq 14,64	Nord	Pessime
Camera	Mq 18,23	1,00	Mq 18,23	Ovest	Pessime
Ripostiglio	Mq 27,69	1,00	Mq 11,08	Nord	Pessime
Balcone	Mq 3,45	0,30	Mq 1,04	Ovest	Pessime
Scala	Mq 5,86	0,30	Mq 1,76	Nord	Pessime
Camera	Mq 20,53	0,50	Mq 10,27	Nord	Pessime
		Totale	**Mq 60,85**		

Piano Terra

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Area di Pertinenza	Mq 54,15				
	Mq 25,00	0,10	Mq 2,50		Pessime
	Mq 29,15	0,02	Mq 0,58		Pessime
		Totale	**Mq 3,08**		

Superficie commerciale dell'unità abitativa è mq 74,62 + mq 60,85 + mq 3,08 = mq 138,55

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Varzi va da un minimo di €. 780,00/mq ad un massimo di €. 880,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, l'accesso all'immobile, il diritto di passaggio pedonale a favore di terzi sulla proprietà, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il contesto residenziale, possiamo stimare un valore medio al metro quadrato pari ad € 200,00/mq.

Valore fabbricato d'abitazione

mq 138,55 x €. 200,00 = €. 27.710,00

Valore di vendita

Decurtato di €. 2.953,50 per sanatoria edilizia.

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 21.043,03 Arrotondato ad **€. 21.000,00**

TOTALE VALORE DI VENDITA

€. 21.000,00

(diconsi euro ventunomila/00)

7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del compendio è da considerarsi a corpo e non a misura e la valutazione di stima complessiva deriva dalla valutazione delle singole unità.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili similari in zona centrale. I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione, considerato lo stato di manutenzione in cui si trova l'immobile, l'ubicazione dell'edificio rispetto al centro di Varzi, l'assenza di posti auto pertinenziale, l'eventuale difficoltà logistica nell'eventuale ristrutturazione, hanno portato ad un abbattimento del valore considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta ragguagliando la metratura delle superfici dei vani residenziali in base alla destinazione d'uso applicando il valore al metro quadrato ritenuto più corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

La riduzione del 15 % applicata al valore originario ottenuto, viene applicata per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

VALORE LOTTO €. 21.000,00

8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Compendio Immobiliare Unico composto da fabbricato ad uso residenziale disposto su due piani fuori terra con annessa area pertinenziale su cui insiste a favore di terzi diritto di passaggio pedonale e carraio, con diritto di passaggio pedonale nell'androne sottostante l'immobile che collega la strada comunale all'area di pertinenza, il tutto in pessimo stato di conservazione e privo di utenze.

Comune di Varzi
Catasto Fabbricati
Sez. A Foglio 38 mapp.le 894 Cat. A/04 cl. 3 vani 7,5 RC€ 216,91 (ex mappale 893 sub. 2 graffato con mappale 894 variato d'ufficio nel 2015 per bonifica identificativo catastale)

COERENZE
Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 894 del foglio 38 Sez. A di C.F. secondo mappa di CT
Abitazione
A nord confine con mappale 221 del foglio A/38; ad est confine con mappale 966 del foglio A/38 proprietà di terzi; a sud confine con mappale 872 del foglio A/38 di catasto terreni; ad ovest confine con il mappale 966 e sedime di pertinenza del mappale 872 del foglio A/38;

Intestata a:

Provenienza dei beni:

La provenienza della proprietà a ---- e ---- ciascuno per la quota di ½ ed insieme per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio ---- nel ----:

con atto di Compravendita del Notaio ---- in data 01/02/---- repertorio ----/---- di raccolta, registrato a Vigevano in data 21/02/---- al n. ---- serie ---- e trascritto a Voghera in data 20/02/---- R.G.n. ---- R.P.n. ----.

VALORE FINALE DEL COMPENDIO UNICO €. 21.000,00

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 18/08/2026. ***Il C.T.U.***