TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione Civile – Esec. Imm.

E.I. -R.G. N° 19/2026

Promossa da

[redacted]

Contro

[redacted]

Immobile

Via della Stazione 1 -

Bastida Pancarana (PV)

Giudice dll'Esecuzione

Dr. Alessandro Maiola

Relazione di stima immobiliare

Tecnico incaricato

Geom. Gabriele Daprà

Firmato Da: DAPRA' GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47e3bd

Il sottoscritto Geom. Gabriele Daprà, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al numero 2134,con studio professionale in Bressana Bottarone (PV) Via A. Depretis 89 , ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. Dr. Alessandro Maiola nella causa R.G. n.19/2026 E.I. promossa da [redacted] contro i Sigg. [redacted] e [redacted] (cf. [redacted],in adempimento all'incarico e decreto nomina datato 23/02/2026, ritenendo esaurienti le indagini esperite espone in appresso le risultanze a seguito dei sopralluoghi eseguiti.

BENI IN Bastida Pancarana (PV) -Via della Stazione n. 1- LOTTO UNICO

1-Identificazione dei beni oggetto della vendita

Fabbricato di civile abitazione indipendente disposta su tre piani, seminterrato, terra e primo con annessi locale sgombero in adiacenza ,autorimessa, locale sgombero e fienile sovrastante in corpo staccato con giardino e corte di mq 1.577 pertinenziale.

Fabbricato di abitazione con al piano seminterrato vano scala, due cantine e lavanderia, al piano terra scala d'accesso esterna ,atrio ingresso e disimpegno, cucina, soggiorno, camera e vano scala di collegamento ai piani, al piano primo vano scala, disimpegno, tre locali ,bagno, balcone ed annesso locale sgombero al piano terra. In corpo separato si trova un fabbricato pertinenziale accessorio con al piano terra box, locale di sgombero e sovrastante fienile, il tutto insistente nella corte in esclusiva proprietà.

Gli immobili iscritti catastalmente in via della Stazione civico n. 1 attualmente corrispondono al civico n.35 con accessi diretti pedonale dalla strada comunale e carraio dalla strada di proprietà lungo il confine di est gravata di servitù di passo a favore delle proprietà limitrofe.

La casa si sviluppa in pianta su una superficie di mq 88,00 circa,il locale sgombero adiacente è di circa mq 13,00, il fabbricato pertinenziale in corpo separato è di superficie mq 69,00 circa

I beni in oggetto si collocano ai margini di via della Stazione nella zona centrale di Bastida Pancarana con ampia area cortilizia delimitata, l'abitazione si affaccia sulla via che conduce alla stazione ferroviaria in località Bottarone nel Comune di Bressana Bottarone, il locale accessorio pertinenziale è collocato nella parte retrostante dell'area cortilizia

Firmato Da: DAPRA' GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47e3bd

Il bene in oggetto risulta in Catasto Fabbricati del Comune di Bastida Pancarana come segue:

intestati a [redacted] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni e [redacted] proprietà di ½ in regime di separazione dei beni- catasto fabbricati- Fg.12 particella 982 subalterno 2 categoria A/7 classe 1 consistenza 8,5 vani- dati di superficie totale mq 205 totale escluse aree scoperte 204 mq rendita € 377,53, via della Stazione n.1 piano S1-T-1-Fg.12 particella982 subalterno 3 categoria C/6 classe 1 consistenza mq 23 totale mq 44,rendita € 39,20 via della Stazione n. 1 piano T-1

Coerenze a corpo- via della Stazione strada comunale per Bottarone, mappale 95 , mappale 98 e 978 e comunque come meglio in fatto salvo errore.

Dalla visura catastale risulta altresì in proprietà dei Sigg. [redacted] per ½ in regime di separazione dei beni e [redacted] per ½ in regime di separazione dei beni piccolo appezzamento identificato in Catasto terreni Comune di Bastida Pancarana Fg.14 particella 111 bosco misto classe U are 02. ca 59 R.d.€ 0,74 R.a € 0,08 non compresi nella procedura in oggetto.

2- Descrizione sommaria

Le unità immobiliari urbane sono in zona residenziale ai margini della via caratterizzata da edifici mono e bifamiliari principalmente a due piani fuori terra tipologie a villetta in linea sulla strada comunale con aree verdi. La costruzione principale è con struttura portante in muratura e solai in latero cemento, serramenti in legno e vetri tipo normale, copertura in tegole e lattoneria, intonaco civile esterno e tinteggiatura. Il locale di sgombero adiacente è in muratura e falda inclinata in laterizio. Il fabbricato accessorio pertinenziale è con struttura perimetrale e pilastri in muratura, il box è separato dal fienile soprastante con solaio in laterizio, la copertura a falde inclinate è con struttura in legno e tegole. Le costruzioni necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria o ristrutturazione. L'area cortilizia recintata in modo precario è in parte a verde non manutentato e in minor parte pavimentata.

Firmato Da: DAPRA' GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47e3bd

Caratteristiche della zona – Il fabbricato è stato costruito in una zona prevalentemente residenziale ed è dotato di tutti i servizi primari, il Comune di Bastida Pancarana di circa 983 abitanti è parte dell'Oltrepò Pavese situato a est del fiume Po e confina con i territori della provincia di Pavia Bressana Bottarone, Castelletto di Branduzzo, Corana . I centri limitrofi di maggiore importanza, Pavia, Voghera e Casteggio sono facilmente raggiungibili .

Caratteristiche aree limitrofe – Il contesto edificato è principalmente costituito da edifici a due piani fuori terra intervallati da costruzioni singole con una architettura tipica della zona e terreni per attività agricola.

3-Stato di possesso

L'immobile è posseduto dai Signori Ca[redacted] momento del sopralluogo 17 marzo 2026 era occupato dalla [redacted] con due figli.

4-Vincoli ed Oneri Giuridici

Ispezione eseguita il 09/03/2026 presso la Conservatoria dei RR. II Direzione Provinciale di Pavia-Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Voghera

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura relativamente agli immobili in Comune di Bastida Pancarana (PV) catasto fabbricati Fg.12 particella 982 sub. 2 e particella 982 sub.3.

Trascrizioni a favore e contro

Trascrizione -Atto Notarile compravendita del 17/01/2019 di repertorio n.ro 101171/41363 Notaio Villa Alberto compravendita trascritta il 24/01/2019 registro generale n.537 particolare 418 a favore di [redacted] per la quota di proprietà di ½ in regime di separazione dei beni e [redacted] per proprietà quota di ½ in separazione dei beni , venditore [redacted] diritto di proprietà quota ½ in separazione dei beni e [redacted] per il diritto di proprietà quota ½ in separazione dei beni degli immobili in Comune di Bastida Pancarana (PV) catasto fabbricati foglio 12 particella 982 sub.2 ,Cat. A/7 vani 8,5 via della Stazione n. 1 piano S1-T-1 e Fg.12 particella 982 sub. 3 ,C/6- 23 mq via della Stazione n.1. piano T-1.Catasto terreni Fg.14 particella 111 -terreno are 2 e ca 59

Firmato Da: DAPRA' GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47e3bd

Iscrizione contro- Atto concessione garanzia mutuo fondiario del 17/01/2019 rep. 101172/41364 Notaio Villa Alberto trascritto 17/01/2019 registro n.539/51 capitale € 155.000,00 totale € 310.000,00 durata 25 anni Immobili in Bastida Pancarana (PV) Fg.12 particella 982 sub.2- A/7 vani 8,5 via della Stazione n.1 piano S1-T-1 - Fg.12 particella 982 sub 3 C/6 mq 23 via della Stazione n.1, a favore di [redacted] sede [redacted] per il diritto di proprietà quota 1/1 contro [redacted] per la quota ½ proprietà in separazione dei beni e [redacted] per la quota di ½in separazione dei beni – Ipoteca Volontaria immobili in Bastida Pancarana (PV)

Trascrizione contro- Atto Giudiziario del 07/01/2026 repertorio 10155 Tribunale di Pavia-UNEP- atto esecutivo Verbale di pignoramento immobili richiedente Avv. Gabriele Pittarelli Piazza San Giuseppe 6 Asti -Immobili in Comune di Bastida Pancarana (PV) catasto fabbricati Fg.12 particella 982 sub 2-A/7- 8,5 vani - Fg. 12 particella 982 sub.3 cat.-C/6- 23 mq a favore [redacted] sede in [redacted] per il diritto di proprietà quota 1/1 contro [redacted] per la proprietà quota 1/2- e [redacted] per la proprietà quota di ½ -trascritto a Voghera il 05/02/2026 registro generale 779 particolare 602.

5- Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

Gli immobili risultano essere stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967 e dalle ricerche e dichiarazione del Comune di Bastida Pancarana non sono state rintracciate pratiche edilizie relative agli immobili negli anni passati e recente periodo.

Dal confronto delle planimetrie catastali depositate agli atti Agenzia Territorio di Pavia si riscontra una conformità nella costruzione della abitazione e del fabbricato accessorio in corpo separato, all'interno del locale di sgombero adiacente alla casa è stato ricavato un servizio igienico di limitate dimensioni cm. 148x 143 con pareti in cartongesso sprovvista di porta interna con tenda provvisoria di separazione. L'attuale situazione non attesta lo stato legittimo ai fini edilizi urbanistici e catastali, è possibile ottenere Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi art.37 comma 1 del DPR del 6 giugno 2001 n. 380 con modificazioni della legge 24 luglio 2024 n.105 o mediante rimozione delle pareti in cartongesso e vaso igienico.

Firmato Da: DAPRA' GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47e3bd

Conformità catastale

Le visure catastali sono aggiornate come intestazione, gli immobili risultano inseriti in mappa Catasto Terreni al Fg.12 identificati con la particella 982 a seguito tipo mappale 147200 del 21/07/2010. Al Catasto Fabbricati sono presenti le planimetrie delle unità immobiliari del 23/12/2010 prot. n. PV 0318705 e n. PV 03188704 di seguito allegate e riportate in visura per immobili Comune di Bastida Pancarana (PV) nel seguente modo: Fabbricato di abitazione e locale di sgombero Fg.12 particella 982 sub.2 - cat. A/7 classe 1 consistenza 8,5 vani -via della Stazione n.1 piano S1-T-1 dati superficie totale mq 205-totale escluse aree scoperte mq 204 rendita € 377,53 derivanti da variazione del 23/12/2010 pratica PV 0318705 in atti dal 23/12/2010 ampliamento-diversa distribuzione spazi interni 8N. 49621.1/2010-variazione nel classamento del 23/12/2011 pratica n. PV 0325188 del 23/12/2011 (n. 128927.1/2011),variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie-Box ,locale sgombero e fienile Fg.12 particella 982 sub.3 cat. C/6 classe 1 consistenza mq 23 superficie catastale totale mq 44 rendita € 39,20 via della Stazione n. 1 piano T-1 derivanti da unità afferenti edificate su arre di corte del 23/12/2010 pratica PV 0318704 in atti dal 23/12/2010 8n. 4035.1/2010) variazione nel classamento del 23/12/2011 pratica PV 0325188 in atti dal 23/12/2011 8n. 128927.1/2011)variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie- variazione del 18/03/2016 pratica PV 0034627 in atti dal 18/03/2016 aggiornamento planimetrico (n. 17299. 1/2016).

Ai fini della conformità catastale si conferma la rappresentazione grafica come da planimetrie degli immobili estratte dall'Agenzia Territorio di Pavia planimetrie del 23/12/2010 protocollo n.ri PV 0318705 e PV0318704 abitazione e locali accessori allegate alla relazione. Si comunica che per migliore precisazione è da modificare la toponomastica delle unità immobiliari indicata nella visura in via della Stazione n.1 ed attualmente corrispondente al civico n.35 ed aggiornare la planimetria PV 0318705 della casa inserendo all'interno del locale di sgombero il servizio igienico nel caso di Segnalazione Inizio Attività in sanatoria o in alternativa venga rimossa la parete in cartongesso ed il vaso igienico.

6- Altre informazioni per l'acquirente

Nessuna oltre a quanto sopra descritto e riportato nell'atto di compravendita del Notaio Alberto Villa del 17/01/2019 rep.101171/41363 registrato a Milano il 24/01/2019 n. 2678 serie 1T trascritto a Voghera il 24/01/2019 al n. 537 registro generale e particolare n.418. L'accesso e scarico è da via della Stazione e da strada di proprietà lungo il confine di est gravata di servitù di passo a favore delle proprietà limitrofe. In capo agli esecutati [redacted]

Firmato Da: DAPRA' GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47e3bd

come riportato nell'atto notarile Dr. Alberto Villa ed in visura catastale attuale rimane l'appezzamento di terreno in mappa Comune di Bastida Pancarana Fg.14 particella 111 di are 02 e ca.59 escluso dall' atto esecutivo- pignoramento- Per conoscenza allego comunicazione inviata in data 19/03/2026 dalla [redacted] allo scrivente.

L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali a seguito della DGR 3868 del 17/07/2015.

7- Attuali e precedenti proprietà

Consultando la visura storica per immobile in data 25/02/2026 si annota:

Attuale proprietà

Ai Signori [redacted] e [redacted] comproprietari per la quota di ½ di proprietà in regime di separazione dei beni , dai Sigg. [redacted] e [redacted] per atto compravendita Notaio Alberto Villa del 17/01/2019 rep. 101171/41363 registrato a Milano il 24/01/2019 n. 2678 e trascritto a Voghera il 24/01/2019 al n. 537 registro generale e n. 418 del registro particolare con il medesimo atto [redacted] diventano pieni ed esclusivi proprietari per le rispettive quote di 1/2 dei beni in Comune di Bastida Pancarana (PV)-NCEU :Fg.12 particella 982 sub 2 via della Stazione 1 piano S1-T-1 -A/7 cl.1 vani 8,5 sup. catastale totale mq 205 totale escluse aree scoperte 204 mq R.C. € 377,53 ; Fg.12 particella 982 sub.3 via della Stazione 1 piano T/1 -C/6 classe 1 mq 23 sup. totale mq 44 R.C. € 39,20.In precedenza gli immobili sopra descritti censiti al Fg.12 particelle 932 sub.2 e 932 sub.3 per la quota di proprietà ciascuno erano stati ereditati dalla morte di [redacted] nato a [redacted] e deceduto il [redacted] come da dichiarazione di successione registrata a Voghera il 15 /02/2017 volume 9990 n. 126 trascritta a Voghera il 13 /03/2017 ai n.ri 1668/1201.

Risulta atto di accettazione tacita di eredità Notaio Alberto Villa del 17/01/2019 rep. n. 101171/41363 trascritto a Voghera in data 24/01/2019 registro generale 538 e particolare 419 da [redacted] c.f. [redacted] deceduto il [redacted] per i diritti 1/2 piena proprietà in regime di separazione dei beni a favore di [redacted]

Firmato Da: DAPRA' GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47e3bd

[redacted],beni in Comune di Bastida Pancarana censiti al NCEU Fg.12 particella 982 sub. 2 e particella 982 sub.3 ,oltre il terreno NCT fg. 14 particella 111 non oggetto di atto cautelare.

In precedenza detti beni erano pervenuti a [redacted] per atto di divisione in data 30 giugno 1973 n. 23167/4585 di repertorio Notaio Vincenzo Cannizzaro registrato il 02/07/1973 n. 7940 vol.219 e trascritto il 27 luglio 1973 n. 4273/3578.

8-Pratiche edilizie

A seguito richiesta di accesso agli atti datata 06/03/2026 e successiva comunicazione del Responsabile Servizio Tecnico Comune di Bastida Pancarana in data 20/03/2026 prot.888 dalla ricerca storica no sono state reperite pratiche edilizie inerenti alle costruzioni esistenti.

9- Descrizione del lotto unico

Le unità immobiliari fanno parte di un lotto unico nella zona residenziale di va della Stazione e sono rappresentate da:

- Fabbricato di civile abitazione indipendente su tre piani con seminterrato occupato da locali accessori alla residenza ,due locali cantina ,lavanderia con altezze interne cm220; piano terra destinato zona giorno con accesso diretto dal giardino percorrendo alcuni gradini si arriva all' atrio ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno e camera. Piano primo zona notte con due camere, ampio bagno , secondo bagno al rustico da completare (foto 17) disimpegno e balcone, i locali hanno altezze interne di cm 309, la scala interna a due rampe in graniglia collega i piani .La muratura perimetrale è in mattoni , travi e solai in latero cemento e copertura a falde in laterizio completano la struttura portante, all'interno tavolati divisori in laterizio con intonacatura e tinteggiatura formano i locali. I pavimenti sono con piastrelle in ceramica e rivestimento nel bagno, in alcuni locali è stato posato il pavimento soprastante in materiale prefinito e parquet. Serramenti in legno verniciati con vetri normali ed avvolgibili esterni alcuni con sistema elettrico. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas, radiatori in ghisa, contatori acqua, gas ,elettricità con allacci alle reti servizi primari. Porta ingresso in legno tamburato, altre porte interne in legno e vetro deteriorate da riparare e/o sostituire Nel bagno si trovano lavabo con mobile, wc, bidet e doccia. Adiacente alla casa troviamo un locale di sgombero in muratura ad un piano con ingresso dall'esterno e finestra, pavimento in ceramica. piccolo servizio igienico e contro soffittatura in pannelli da completare con rasatura e pittura , altezza interna cm 237 (foto 10)

Firmato Da: DAPRA' GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47e3bd

In corpo staccato retrostante nell'area cortilizia esiste un fabbricato accessorio a due piani destinato al piano terra locale box con porta in ferro e finestra, pavimento in cemento e solaio in latero cemento altezza interna cm 250 attualmente utilizzato come locale deposito (foto7), adiacente locale sgombero a tutta altezza e copertura inclinata da cm. 485 a cm 3,00 , pilastri in muratura con tamponamento sui lato esterni Nella parte soprastante il box si trova un ampio locale destinato a fienile con struttura in laterizio, la copertura della costruzione è con orditura in legno e tegole.

Particolari pregi – Non sono stati rilevati particolari pregi

Specifiche immobili-(misure indicative-rif. Sopralluogo del 17 marzo 2026.)

Superficie netta locali-

1-Abitazione

-Piano seminterrato-

Vano scala mq 10,80

Cantina mq 18,00

Lavanderia mq 19,00

Cantina mq 15,40

Totale superficie netta locali accessori mq 63,20

-Piano Terra-

Atrio ingresso mq 4,15

Disimpegno/ corridoio mq 5,00

Soggiorno mq 20,70

Cucina mq 10,25

Camera mq 13, 70

Vano scala mq 10,80

-Piano Primo-

Disimpegno/corridoio mq 5,00

Camera mq 16,10

Camera mq 13,60

Firmato Da: DAPRA' GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47e3bd

Bagno al rustico mq 5,10

Bagno mq 9,50

Totale superficie netta abitazione mq 177,10

Totale superficie netta balcone mq 4,50

2-Locale sgombero adiacente-totale superficie netta mq 10,40

3-Fabbricato accessorio-

-Piano terra-

Box mq 23,80

Locale di sgombero mq 34,30

-Piano Primo –

Fienile mq 24,60

Totale superficie netta locale accessorio mq 82,70

Per il calcolo della superficie lorda si attribuiscono alle unità immobiliari le seguenti metrature comprese le murature esterne.

1-Abitazione P.S1-T-1 mq 177,10 x 20% = mq 212,00

2-Locale di sgombero adiacente P.T mq 10,40 x 20%= mq 13,00

3- Fabbricato accessorio PT-1- mq 82,70x 20%= mq 100,00

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	sup. lorda mq	coeff.	sup. comm. mq	esposizione	condizioni
Abitazione P.S1-T-1 -	212,00	1	212,00	4 lati	scadente
Balcone	4,50	0,25	1,12	nord-ovest	scadente
1-Totale	mq 216,50		213,12	arrotondato a mq 213,00	
2-Locale sgombero	mq 13,00			3 lati	scadente

3-Fabbricato accessorio

Destinazione	sup. lorda mq		esposizione	condizioni
Box	23,80	arrotondato mq 24,00	3 lati	scadente
Locale sgombero	34,31	arrotondato mq 34,00	3 lati	scadente

Firmato Da: DAPRA' GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47e3bd

Fienile	24,60 arrotondato mq 25,00		3 lati	scadente

La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR n.138 del 23/03/ 1998 e come da norme UNIEN 15733/2011

Caratteristiche edilizie ed impianti – stato di fatto al 17/03/2026

Caratteristiche strutturali dell'abitazione

Fondazioni - non valutabili

Strutture verticali – struttura in muratura -integra con presenza di umidità

Pilastri e travi -in c.a. non valutabili- integri

Solai - in laterizio-integri

Balcone - in c.a. da sistemare

Scala interna - in gradini graniglia -integri

Copertura - a falde inclinate e tegole

Rete fognaria - funzionante con allaccio alla rete comunale- non valutabile

Componenti edilizie appartamento

Infissi esterni - serramenti in legno vetro normale e tapparelle da manutentare

Infissi interni - porte in legno da sistemare o sostituire

Pareti esterne - in muratura laterizio intonacate e pitturate

Pareti interne - in laterizio intonacate e tinteggiate

Pavimenti interni - piastrelle ceramica-prefinito e parquet

Rivestimenti -piastrelle ceramica

Soglie e davanzali -in marmo

Parapetti e ringhiere- in ferro integri

Ingresso -porta in legno

Caratteristiche impianti

Elettrico - tensione di rete 220 v. prese e punti luce funzionanti, impianto TV

Idrico - sottotraccia rete distribuzione acqua calda e fredda cucina e bagno

Firmato Da: DAPRA' GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47e3bd

Termico - rete impianto autonomo caldaia a gas radiatori in ghisa

Telefonico - rete sottotraccia e prese

Bagno - wc, bidet. lavabo. doccia.

10 – Valutazione complessiva del lotto unico

Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione del criterio di assimilazione economica e comparativa a quello medio zonale corrente. Il risultato è da ritenersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini escludendo qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive dei contraenti. In particolare è considerata la vetustà degli immobili oggetto di valutazione, la loro consistenza, il grado di finitura, lo stato attuale, l'ubicazione nel contesto urbano, confortati dalle indagini di mercato per immobili similari nell'attuale momento estremamente sfavorevole. L'immobile non risulta divisibile e pertanto si fornisce la valutazione dell'intero comprensiva dell' area cortilizia di mq 1.577

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento.

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari-OMI- Agenzia Entrate per il Comune di Bastida Pancarana in cui si trova l'immobile con stato conservativo normale rileviamo i seguenti valori riferiti al 1° semestre 2025 – minimo € mq 740- max €mq 810, box min €mq 520 -max €mq 610 . Dall'indagine svolta sui siti di varie agenzie immobiliari, aste, sono proposti abitazioni similari con area pertinenziale nella zona interessata e circostante con prezzi variabili da €mq 300 a €mq 400, Pertanto sulla base dei dati riscontrati e per le caratteristiche descritte, per il periodo di costruzione, lo stato di conservazione scadente si ritiene attribuibile alla unità in oggetto nel suo contesto un valore di € 350 al mq per l'abitazione, per il fabbricato accessorio, box, locale sgombero e fienile €mq 170,00

Fonti di informazione

Conservatoria Registri Immobiliari di Pavia

Agenzia Entrate -OMI- banca dati 1°semestre 2025

Altre fonti, operatori immobiliari, consulenti tecnici, agenzie e aste immobiliari

Valutazione abitazione con locale di sgombero mq 213 x € 350,00 = € 74.550,00

Firmato Da: DAPRA' GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47e3bd

superficie commerciale fabbricato accessorio -box, locale sgombero e fienile

mq 83,00 x €mq 170,00 = € 14.110,00

Valore complessi lotto proprietà 1/1 = € 88.660,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reali, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso spese condominiali insolute biennio anteriore alla vendita (15%) € 13.299,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti, spese straordinarie già deliberate €. 00

Decurtazione per lo stato di possesso € 00

Decurtazioni per servitù o altre limitazioni € 00

Spese per smaltimento di eventuali rifiuti (incluse decurtazioni 15%) € 00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente nessuna

Spese di cancellazione trascrizioni e iscrizioni a carico acquirente -nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione per Attestato Prestazione Energetica € 00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale € 00

Prezzo a base d'asta

Valore dell'immobile lotto unico intera proprietà al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova (€ 88.660,00- € 13.299,00) = € 75.361,00 arrotondato a € 75.000,00 diconsi euro settantacinquemila/00-

Valore della quota intera di proprietà degli esecutati Signori [redacted] e [redacted] proprietari degli immobili sopra descritti.

Bressana Bottarone li 23 marzo 2026

Il CTU

Geom. Gabriele Daprà

Geometra DAPRA' GABRIELE - COLLEGIO GEOMETRI N. 2134 PAVIA

Firmato Da: DAPRA' GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47e3bd

Allegati: estratto di mappa

visura catasto fabbricati per soggetto

visura storica catastale

planimetrie catastali immobili

visure ipotecarie aggiornate

documentazione fotografica

atto di provenienza

comunicazione [redacted] del 19/03/2026

dichiarazione pratiche edilizie Comune Bastida Pancarana

Agenzia Entrate -OMI- banca dati 1°semestre 2025

Quotazioni immobiliari

Copia perizia formato privacy

Firmato Da: DAPRA' GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47e3bd