TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

PROCEDURE CONCORSUALI

244/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Luisa VASILE

CUSTODE:

Avv. Federico BRIGHENTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2026

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Maurizio CERANA

[redacted]

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

SOTTOTETTO NON ABITABILE a LUNGAVILLA Via Nicola Calipari 9, della superficie commerciale di **115,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (Sottotetto), interno 22, ha un'altezza interna di 2.75 m. circa misurata al rustico.

Identificazione catastale:

- **foglio 3 particella 2237 sub. 22** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 101,00 mq, rendita 99,11 Euro, indirizzo catastale: Via Nicola Calipari n. 9, piano: Terzo (sottotetto),
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: affaccio su cortile comune ad est: altra u.i.u. a sud: affaccio su cortile comune e vano scala comune ad ovest: vano scala comune e affaccio su cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra.

B

POSTO AUTO SCOPERTO a LUNGAVILLA Via Giovanni Paolo II 19, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 3 particella 1817 sub. 20** (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 27 mq, rendita 46,02 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni Paolo Secondo n. 19, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: Mapp. 1816 a sud: Via Papa Giovanni Paolo Secondo ad ovest: ente comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**142,40 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 44.820,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.820,00**

Data di conclusione della relazione: **05/02/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 18/12/2008 a firma di Notaio Casella di Voghera ai nn. 125/98 di repertorio, trascritta il 22/12/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 10542/7489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a Lungavilla, Fg. 4 mapp. 480, Fg. 3 Mapp. 1712.
Relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 31/10/2001 a firma di Notaio Muzio di Voghera ai nn. 85750 di repertorio, trascritta il 13/11/2001 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 7692/5587, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a Lungavilla, Fg. 3 mapp. 1691, 1692, 1693 .
Relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 11/11/2008 a firma di Notaio Casella Lorenzo di Voghera ai nn. 83/70 di repertorio, iscritta il 13/11/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 9429/1635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.
Importo ipoteca: €. 2.720.000,00.
Importo capitale: €. 1.600.000,00.
Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.
La formalità è riferita solamente a Lungavilla, Fg. 4 mapp. 480, Fg. 3 Mapp. 1712

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 23/07/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24184/4865 di repertorio, iscritta il 29/07/2010 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 5916/1223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a

garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €. 2.400.000,00.
Importo capitale: €. 1.200.000,00.
Durata ipoteca: 3 anni.
La formalità è riferita solamente a Lungavilla, Fg. 3 Mapp. 2192 ora Mapp. 2237

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 15/05/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 3791/2902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.
Grava tra altri beni anche su: Lungavilla, Fg. 3 Mapp. 1817 sub. 20 e Mapp. 2237 sub. 22

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**

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: STUDIO TECNICO ED AMMINISTRATIVO GEOM. GIANLUIGI VANUTELLI - Via Emilia n. 262 - Voghera, Tel. 3921873696.

RELATIVAMENTE AL SOTTOTETTO NON ABITABILE:

Millesimi: 59,40

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 288,53

Spese scadute ed insolute alla data della perizia: €. 4.272,62

RELATIVAMENTE AL POSTO AUTO SCOPERTO:

Millesimi: 14,10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 86,44

Spese scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0.00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE IDENTIFICATO CON IL MAPP. 1817 SUB. 20 (BOX)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/2003), con atto stipulato il 07/02/2003 a firma di Notaio Caridi Di Voghera ai nn. 140830/12845 di repertorio, registrato il 26/02/2003 a Voghera ai nn. 335 serie 1V, trascritto il 25/02/2003 a Pavia sezione Voghera ai nn. 1351.
Il titolo è riferito solamente a Lungavilla, Fg. 3 mapp. 1702

RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE IDENTIFICATO CON IL MAPP. 2237 SUB. 22 (SOTTOTETTO NON ABITABILE)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2008), con atto stipulato il 11/11/2008 a firma di Notaio Casella Di Voghera ai nn. 82/69 di repertorio, registrato il 12/11/2008 a Voghersa ai nn. 5225, trascritto il 13/11/2008 a Pavia sezione Voghera ai nn. 9427/6700.
Il titolo è riferito solamente a Lungavilla, Fg. 3 mapp. 1712

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE IDENTIFICATO CON IL MAPP. 2237 SUB. 22

In data antecedente all'anno 1981, gli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti in diversa e maggiore consistenza catastale) appartenevano alle signore *** DATO OSCURATO *** , in comune ed indivisi tra loro.

- In data 20 dicembre 1982, in Voghera (PV) (luogo del suo ultimo domicilio) decedeva, ab intestato, la signora *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzata, lasciando a sè superstite il figlio *** DATO OSCURATO *** ; nell'eredità relitta della defunta *** DATO OSCURATO *** cadevano, tra l'altro, i diritti di proprietà, in ragione di un terzo (1/3) indiviso, sugli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti insieme a maggiore consistenza con il mapp. 298 del foglio 3 e con il mapp. 232 del foglio 4); la relativa dichiarazione di successione è stata registrata a Voghera (PV) in data 23 aprile 1983 al n. 21, vol. 418, ed ivi trascritta in data 4 luglio 1983 ai nn. 1776/3063.

- In data 13 maggio 1988, in Lungavilla (luogo del suo ultimo domicilio) decedeva la signora *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzata, la quale disponeva delle sue sostanze con testamento olografo nominando, quale suo erede universale, il nipote ex sorore *** DATO OSCURATO *** giusta verbale a ministero Notaio Emilio Muzio, da Voghera (PV), in data 23 giugno 1988, repertorio n. 50732/12874, trascritto in Voghera (PV) in data 15 luglio 1988 ai nn. 4327/3516; nell'eredità relitta della defunta *** DATO OSCURATO *** cedevano, tra l'altro, i diritti di proprietà in ragione di un terzo (1/3) indiviso sugli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti insieme a maggiore consistenza con il mapp. 298 del foglio 3 e con il mapp. 232 del foglio 4); la relativa dichiarazione di successione è stata registrata in Voghera (PV) in data 11 novembre 1988 al n. 33, vol. 473, ed ivi trascritta in data 4 gennaio 1989 ai nn. 1934/38, formalità successiva-mente rettificata con trascrizione in data 15 marzo 1999 ai nn. 1739/1291.

- In data 24 marzo 1994, in Voghera (PV) (luogo del suo ultimo domicilio),decedeva, ab intestato, la signora *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzata, lasciando a sè superstite il figlio *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** ; nell'eredità relitta della defunta *** DATO OSCURATO *** cadevano, tra l'altro, i diritti di proprietà, in ragione di un terzo (1/3) indiviso, sugli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti insieme a maggiore consistenza con il mapp. 298 del foglio 3 e con il mapp. 232 del foglio 4); la relativa dichiarazione di successione è stata registrata in Voghera (PV) in data 24 settembre 1994 aln. 24, vol. 544, ed ivi trascritta in data 21 luglio 1995 ai nn. 4613/3614.

- Con atto a ministero Notaio Maurizio De Blasi, da Voghera (PV), in data 22 maggio 2001, repertorio n. 40037/9697, registrato a Voghera (PV) in data primo giugno 2001 al n. 855/1V, ed ivi trascritto 29 maggio 2001 ai nn. 3453/2520:

A) in primo luogo, il signor *** DATO OSCURATO *** donava alle signore *** DATO OSCURATO *** , che accettava-no, in comune ed indivisi tra loro, i diritti di proprietà in ragione di due terzi (2/3) indivisi sull'appezzamento di terreno oggetto del presente certificato oggi distinto con il mapp. 1712 del foglio 3, al tempo distinto insieme a maggiore consistenza con il mapp. 1682 del foglio 3 (ex mapp. 298 del foglio 3);

B) in secondo luogo, il signor *** DATO OSCURATO *** donava alla signora *** DATO OSCURATO *** , che accettava, i diritti di proprietà in ragione di un terzo (1/3) indiviso sull'appezzamento di terreno oggetto della presente relazione oggi distinto con il mapp. 1712 del foglio 3, al tempo distinto - insieme a maggiore consistenza con il mapp. 1682 del foglio 3 (ex mapp. 298 del foglio 3).

- Con atto a ministero Notaio Maurizio De Blasi, in data 15 giugno 2001, repertorio n. 40312/9808,

registrato a Voghera (PV) in data 29 giugno 2001 al n. 1031/1V, ed ivi annotato in data 11 luglio 2001 ai nn. 4738/552, il signor *** DATO OSCURATO *** e la signora *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzati, convenivano di risolvere, con effetto retroattivo tra loro, la precedente donazione a ministero Notaio Maurizio De Blasi del 22 maggio 2001, repertorio n. 40037/9697.

- Con atto a ministero Notaio Maurizio De Blasi, in data 15 giugno 2001, repertorio n. 40313/9809, registrato a Voghera (PV) in data 29 giugno 2001 al n. 1028/1V, ed ivi trascritto in data 2 luglio 2001 ai nn. 4518/3307, il signor *** DATO OSCURATO *** donava ai signori *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , che accettavano in comune ed indivisi tra loro, i di-ritti di proprietà in ragione di un terzo (1/3) indiviso sull'appezzamento di terreno oggetto del presente certificato oggi distinto con il mapp. 1712 del foglio 3, al tempo distinto insieme a maggiore consistenza con il mapp. 1682 del foglio 3 (ex mapp. 298 del foglio 3).

Conseguentemente, alla data del 1° gennaio 2005 l'immobile in oggetto era di pro-prietà dei signori *** DATO OSCURATO *** per 1/6 (un sesto), *** DATO OSCURATO *** per 1/3 (un terzo), *** DATO OSCURATO *** per 1/3 (un terzo), e *** DATO OSCURATO *** per 1/6 (un sesto).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività N. 35/2009, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato ad uso residenziale - Lotto 1 del P.L. n. 3 di Via G. Alberti , presentata il 31/07/2009 con il n. 1940 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Lungavilla, fg. 3 Mapp. 2192.
Il progetto interessa il primo lotto di intervento (Lotto 1)del Piano di Lottizzazione denominato "Pl di iniziativa privats in Via G. Alberti = P.L. n. 3" approvato con Delibera della giunta Comunale n. 044 del 25.07.2008.

Denuncia di inizio attività N. 39/2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA n. 35 del 31.07.2009 prot. 1940, presentata il 15/11/2011 con il n. 3022 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Lungavilla, fg. 3 Mapp. 2192.
In data 06.03.2012 sono stati ultimati i lavori.

In data 21.03.2012 prot. n. 568 è stata richiesto permesso per l'agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa rappresentazione delle aperture in facciata. Il maggior numero di finestre realizzate rispetto a quanto originariamente previsto in progetto, rappresenta un problema nella verifica dei requisiti massimi di aeroilluminazione consentita. Il balcone posto a nord, in progetto non accessibile, in considerazione delle nuove aperture realizzate, risulta ora raggiungibile.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato autorizzato. Nella determinazione del valore di valore si è già tenuto conto delle spese da sostenere per gl interventi di ripristino.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Questa situazione è riferita solamente a Lungavilla, Fg. 3 mapp. 2237 sub. 22

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa rappresentazione delle finestre
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €.500,00
- Oneri catastali: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Lungavilla, Fg. Mapp. 2237 sub. 22

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LUNGAVILLA VIA NICOLA CALIPARI 9

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

SOTTOTETTO NON ABITABILE a LUNGAVILLA Via Nicola Calipari 9, della superficie commerciale di **115,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (Sottotetto), interno 22, ha un'altezza interna di 2.75 m. circa misurata al rustico.

Identificazione catastale:

- **foglio 3 particella 2237 sub. 22** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 101,00 mq, rendita 99,11 Euro, indirizzo catastale: Via Nicola Calipari n. 9, piano: Terzo (sottotetto),
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: affaccio su cortile comune ad est: altra u.i.u. a sud: affaccio su cortile comune e vano scala comune ad ovest: vano scala comune e affaccio su cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	nella media
negozi al dettaglio	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	scarso
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sottotetto non abitabile posto al piano terzo composto da un unico vano, oltre a balconi. L'unità immobiliare è al rustico, priva di finiture ed impianti. Al suo interno è presente materiale da costruzione e scarti di lavorazione.
Si precisa che il sottotetto nello stato autorizzato (s.p.p.) è assimilabile ad un deposito/cantina e come tale deve mantenerne le caratteristiche, anche in relazione alla presenza degli impianti.
E' ammesso il recupero di sottotetto ai fini abitativi. Andranno verificate con l'Ufficio Tecnico le modalità d'intervento ed i costi anche in considerazione delle altezze rilevate.

Le altezze rilevate si riferiscono all'immobile nello stato di fatto in cui si trova.
L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Le Rose" a destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra e ubicato in zona semicentrale del Comune di Lungavilla, comoda con tutti i servizi.
L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Calipari, attraverso il cortile/vialetti ed il vano scala condominiale identicato con la lettera B.
All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sottotetto non abitabile (s.u. mq. 95,00 circa)	110,00	x	100 %	=	110,00
Balcone (mq. circa)	8,00	x	30 %	=	2,40
Balcone (mq. circa)	10,00	x	30 %	=	3,00
Balcone (mq. circa)	11,80	x	0 %	=	0,00
Totale:	**139,80**				**115,40**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	115,40	x	350,00	=	**40.390,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.390,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.390,00**

BENI IN LUNGAVILLA VIA GIOVANNI PAOLO II 19

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO B

POSTO AUTO SCOPERTO a LUNGAVILLA Via Giovanni Paolo II 19, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 3 particella 1817 sub. 20** (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 27 mq, rendita 46,02 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni Paolo Secondo n. 19, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: Mapp. 1816 a sud: Via Papa Giovanni Paolo Secondo ad ovest: ente comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	nella media
negozi al dettaglio	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	scarso
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano terra.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Condominio Fiore di Pesco" a destinazione residenziale ed autorimesse.
L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Papa Giovanni Paolo Secondo attraverso gli enti comuni.
All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti nella media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto (mq.circa)	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	**27,00**				**27,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli

immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Lungavilla, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	SOTTOTETTO NON ABITABILE	115,40	0,00	40.390,00	40.390,00
B	POSTO AUTO SCOPERTO	27,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				45.390,00 €	**45.390,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.820,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.820,00**

data 05/02/2026

il tecnico incaricato
Geom. Maurizio CERANA