

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. 17/2024

Giudice Dr. **Cunati Mariaelena**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Davide Michelazzo
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3464
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 367
C.F. MCHDVD71T07G388M - P. Iva 02708580184

Con studio in Pavia –Viale Indipendenza, 26
telefono: 038228743
fax: 038228743

email:

davide.michelazzo@libero.it
davide.michelazzo@geopec.it

**Beni siti in Comune di Garlasco,
XXXXXXXX**

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono costituiti da diversi corpi di fabbrica facente parte di un gruppo di immobili in località XXXXXXXX situata a circa 2 Km a nord-ovest della frazione Bozzole di Garlasco.



L'accesso avviene attraverso una strada campestre da Via Baraggia.

**Beni siti in Comune di Garlasco,
XXXXXXXXXXXXX
LOTTO UNICO**

CORPO A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità abitativa posta in Comune di Garlasco - Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX

In ragione di:

Proprietà per la quota di XXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per la quota di XXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

piano terra: soggiorno, bagno, cucina/pranzo oltre a cortile esclusivo

piano primo: 2 camere, 3 ripostigli, bagno, corridoio e balcone

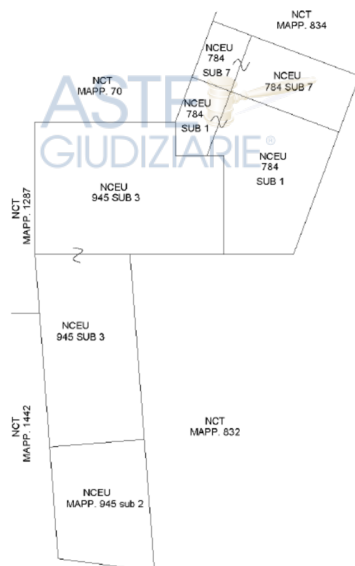
Identificata catastalmente come segue:

foglio 15, mappale 945, sub.3 graffato al mappale 1492, sub. 6, categoria A/3, classe 3, vani 6,
sup. cat. Mq. 150, rendita € 340,86

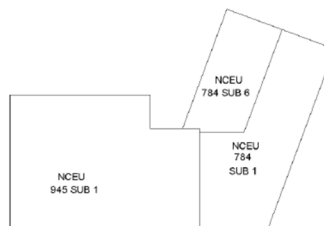
Unità immobiliare dal 09/02/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	945 1492	3 6			A/3	3	6 vani	Totale: 150 m ² Totale: escluse aree scoperte** 142 m ²	Euro 340,86	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/02/2017 Pratica n. PV0014322 in atti dal 09/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4519.1/2017)
Indirizzo		CASCINA VENTURINA n. 6 Piano T-1										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. PV0036067 del 05/04/2017				Partita		Mod.58				
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Giudice Dott. Cunati Mariaelena
Perito: Geom. Davide Michelazzo

Coerenze del lotto:

a nord: mapp. 70 CT
a est: mapp. 1207 CT
a ovest: mapp. 1287 CT
a sud: mapp. 1498 CT

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: periferico rurale con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO

Occupata XXXXXXXXXXXXXXXX

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. Convenzione edilizia: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili: **Nessuna**

4.1.4. Servitù: **Nessuna esplicita**

Si segnala che, seppur non esplicitata nell'atto notarile di provenienza, l'area cortilizia esclusiva dell'unità abitativa viene di fatto utilizzata come passaggio per l'entrata nel complesso immobiliare.





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

4.2.1. Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO in data 21 luglio 2023, Reg. Part. 954 Reg. Gen. 7308, di Euro 150.000,00, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A." con sede in Sondrio, domicilio ipotecario eletto in Pavia, Corso Strada Nuova n. 75, e contro XXXXXXXXXXXXX, IPOTECA GIUDIZIALE in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia in data 28 ottobre 2022 per Euro 147.309,16, ipoteca gravante sulla quota di 1/4 di proprietà di XXXXXXXXXXXXX degli immobili in oggetto;

- ISCRIZIONE CONTRO in data 24 luglio 2023, Reg. Part. 957 Reg. Gen. 7351, di Euro 32.300,00, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A." con sede in Sondrio, domicilio ipotecario eletto in Pavia, Corso Strada Nuova n. 75, e contro XXXXXXXXXXXXX, IPOTECA GIUDIZIALE in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia in data 28 ottobre 2022 per Euro 30.000,00, ipoteca gravante sulla quota di 3/4 di proprietà di XXXXXXXXXXXXX degli immobili in oggetto;

4.2.2. Trascrizioni:

TRASCRIZIONE CONTRO in data 7 febbraio 2024, Reg. Part. 814 Reg. Gen. 1008, verbale di PIGNORAMENTO immobili, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A." con sede in Sondrio, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 e XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 3/4.

TRASCRIZIONE accettazione tacita di eredità accertata giudizialmente con rep. N. 261 del 01/03/2025 e trascritta a Vigevano ai numeri 8751/6402 il 17/09/2025.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

Dall'accesso agli atti sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria PT 188/02, pratica n.98 del 07/09/2002 per ampliamento e ristrutturazione fabbricato residenziale

Dal sopralluogo eseguito si è potuto verificare l'assenza di difformità ad eccezione del pozzo di luce presente sopra al pianerottolo di sbarco della scala al piano primo.

La difformità è regolarizzabile mediante presentazione di Accertamento di compatibilità paesaggistica e successiva SCIA in sanatoria.



6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Strutture verticali:	materiale: muratura; condizioni scarse
Copertura:	tipologia a falde verosimilmente in legno con copertura in coppi; condizioni scarse
Facciate:	Intonaco civile non tinteggiato; condizioni scarse
Infissi esterni:	tipologia ad ante, in legno con vetrocamera e persiane; condizioni buone
Infissi interni:	tipologia ad ante, in legno tamburato; condizioni scarse
Pavimentazione interna:	piastrelle in ceramica; condizioni scarse
Gas metano (impianto):	Reperito nella pratica edilizia 188/02 certificato di conformità del 2005
Elettrico (impianto):	Reperito nella pratica edilizia 188/02 certificato di conformità del 2005
Termico (impianto):	Reperito nella pratica edilizia 188/02 certificato di conformità del 2000

7. CONSISTENZA

Altezza interna pari a mt. 2.70 – alcune zone controsoffittate a mt. 2.40

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonché da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

Destinazione	Affacci	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
PIANO TERRA				
Cucina	sud	25,00	1,00	25,00
Soggiorno	nord/sud	27,16	1,00	27,16
Bagno	nord	8,17	1,00	8,17
Vano scala		7,05	1,00	7,05
cortile		53,17	0,02	1,06
PIANO PRIMO				
Camera matrim.	nord/sud	25,83	1,00	25,83
Corridoio	nord	12,72	1,00	12,72
Ripostiglio	interno	2,68	1,00	2,68
Ripostiglio	interno	3,25	1,00	3,25
Cameretta	sud	14,78	1,00	14,78
Ripostiglio	interno	5,14	1,00	5,14
Bagno	nord	9,71	1,00	9,71
Balcone	sud	8,52	0,50	4,26
Totale				146,81



CORPO B

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità abitativa posta in Comune di Garlasco - Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In ragione di:

Proprietà per la quota di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per la quota di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

piano terra: autorimessa

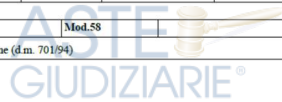
Identificata catastalmente come segue:

foglio 15, mappale 945, sub.2, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, sup. cat. Mq. 34, rendita € 71,12



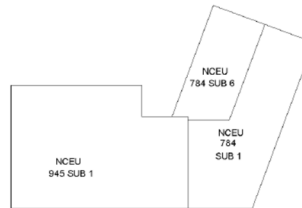
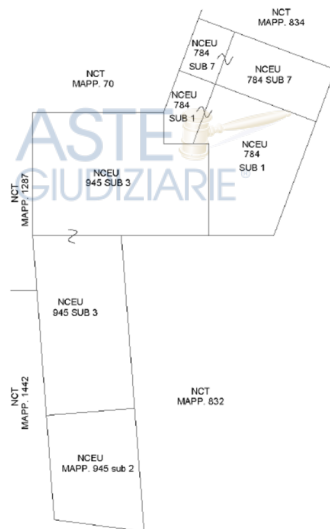
Unità immobiliare dal 11/03/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	945	2			C/6	2	27 m ²	Totale: 34 m ²	Euro 71,12	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2017 Pratica n. PV0027099 in atti dal 11/03/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7891.1/2017)
Indirizzo		CASCINA VENTURINA n. 6 Piano T										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Mod.58										
		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										



PIANO TERRA

PIANO PRIMO



Giudice Dott. Cunati Mariaelena
Perito: Geom. Davide Michelazzo



Coerenze del lotto:

a nord: mapp. 945 sub.1

a est: mapp. 1498 CT

a ovest: mapp. 1442 CT

a sud: mapp. 1442 CT

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: periferico rurale con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO

Occupata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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. Convenzione edilizia: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili: **Nessuna**

4.1.4. Servitù: **Nessuna esplicita**



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

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO in data 21 luglio 2023, Reg. Part. 954 Reg. Gen. 7308, di Euro 150.000,00, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A." con sede in Sondrio, domicilio ipotecario eletto in Pavia, Corso Strada Nuova n. 75, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, IPOTECA GIUDIZIALE in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia in data 28 ottobre 2022 per Euro 147.309,16, ipoteca gravante sulla quota di 1/4 di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX degli immobili in oggetto;

- ISCRIZIONE CONTRO in data 24 luglio 2023, Reg. Part. 957 Reg. Gen. 7351, di Euro 32.300,00, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A." con sede in Sondrio, domicilio ipotecario eletto in Pavia, Corso Strada Nuova n. 75, e contro XXXXXXXXXXXXX, IPOTECA GIUDIZIALE in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia in data 28 ottobre 2022 per Euro 30.000,00, ipoteca gravante sulla quota di 3/4 di proprietà XXXXXXXXXXXXXdegli immobili in oggetto;

Trascrizioni:

TRASCRIZIONE CONTRO in data 7 febbraio 2024, Reg. Part. 814 Reg. Gen. 1008, verbale di PIGNORAMENTO immobili, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A." con sede in Sondrio, e contro XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 e XXXXXXXXXXXXX per la quota di 3/4.

TRASCRIZIONE accettazione tacita di eredità accertata giudizialmente con rep. N. 261 del 01/03/2025 e trascritta a Vigevano ai numeri 8751/6402 il 17/09/2025.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

Dall'accesso agli atti sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia PT 15/03, pratica n.12 del 10/02/2003 per costruzione di portico ad uso autorimessa.
- Permesso di costruire in variante alla CE n.12 PT 20/04, pratica n.9 del 11/03/2004

Dal sopralluogo eseguito si è potuto verificare l'assenza di difformità.

Conformità catastale

Dal sopralluogo eseguito si è potuto verificare l'assenza di difformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli immobili risultano di proprietà per la quota di 1/4 (un quarto) del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per la restante quota di 3/4 (tre quarti) della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, meglio sopra generalizzati, ad essi pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno in forza di successione in morte del rispettivo padre e coniuge XXXXXXXXXXXXXXXX che era nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, eredità pro quota agli stessi devoluta in forza di legge, giusta dichiarazione di successione registrata a Pavia il 12 settembre 2022 al n. 376205 Volume 88888 e trascritta a Vigevano il 19 settembre 2022 ai n.ri 8517/6078;
- per la restante quota di 2/4 (due quarti) di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto di compravendita in data 8 aprile 2016 n. 137778/52407 di repertorio a rogito Notaio Antonio Trotta di Pavia, registrato a Pavia il 28 aprile 2016 al n. 6336 serie IT e trascritto a Vigevano il 28 aprile 2016 ai n.ri 3245/2240, atto con cui i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzati, in parti uguali hanno acquistato quanto in oggetto dai XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Al ventennio (1 gennaio 2004) gli immobili in oggetto risultavano di proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per acquisto anteriore al ventennio (e precisamente in forza di atto di compravendita in data 22 luglio 1997 n. 2519 di repertorio Notaio Nicola Di Mauro di Galliate, registrato a Novara il 1° agosto 1997 al n. 2992 e trascritto a Vigevano il 25 luglio 1997 ai n.ri 5610/4162 e 5611/4163, atto con cui i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno acquistato quanto in oggetto dai XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In forza dell'atto di compravendita in data 8 aprile 2016 n. 137778/52407 di repertorio a rogito Notaio Antonio Trotta di Pavia e della successione in morte del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, meglio sopra descritte, gli immobili oggetto del presente certificato sono divenuti di proprietà, per le quote meglio sopra specificate, dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Attuali proprietari).

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Strutture verticali:	materiale: muratura; condizioni sufficienti
Copertura:	tipologia a falde in legno con copertura in coppi; condizioni sufficienti
Facciate:	Mattoni faccia a vista; condizioni sufficienti
Infissi esterni:	nessuno
Infissi interni:	nessuno
Pavimentazione interna:	battuto di cemento; condizioni scarse
Gas metano (impianto):	nessun impianto
Elettrico (impianto):	nessun impianto
Termico (impianto):	nessun impianto

7. CONSISTENZA

Altezza interna pari a mt. 2.50

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonché da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

Destinazione	Affacci	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
PIANO TERRA				
Autorimessa	sud	33,40	1,00	33,40
			Totale	33,40

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Giudice Dott. Cunati Mariaelena
Perito: Geom. Davide MichelazzoASTE
GIUDIZIARIE®



CORPO C

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità locale di deposito posta in Comune di Garlasco - Loc. XXXXXXXXXXXXX

In ragione di:

Proprietà per la quota di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per la quota di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

piano terra: locale di deposito

Identificata catastalmente come segue:

foglio 15, mappale 1492 (ex 784), sub.7, categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, sup. cat.

Mq. 21, rendita € 13,94

Si precisa che l'area cortilizia risulta doppiamente censita anche al Catasto Terreni al foglio 15 mappale 835

Unità immobiliare dal 09/02/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		15	1492	7			C/2	1	15 m ²	Totale: 21 m ²	Euro 13,94	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/02/2017 Pratica n. PV0014323 in atti dal 09/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4520.1/2017)	
Indirizzo		CASCINA VENTURINA n. 6 Piano T				Partita				Mod.58			
Notifica													
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Unità immobiliare dal 08/11/2012

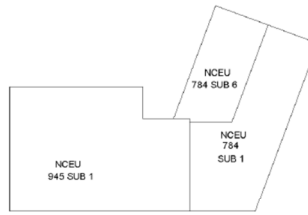
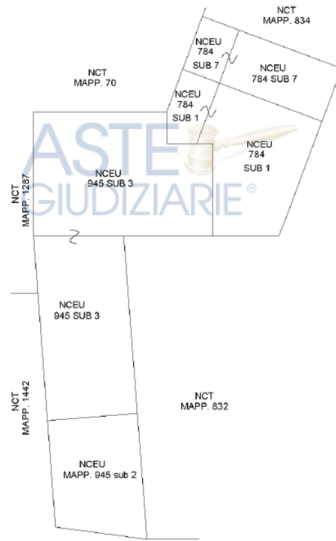
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	15	835		-	AREA RURALE	00 06				VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/11/2012 Pratica n. PV0225417 in atti dal 08/11/2012 (n. 29040.1/2012)	
Notifica						Partita					
Annotazioni		di stadio: SEDIME AZIONE PROPEDEUTICA ALLA COSTITUZIONE DEL CATASTO FABBRICATI									





PIANO TERRA

PIANO PRIMO



Coerenze del lotto:

a nord: mapp. 1491 CT

a est: mapp. 1498 CT

a ovest: mapp. 835 CT

a sud: mapp. 1207 CT



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: periferico rurale con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO

Occupata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

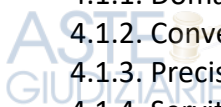
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili: **Nessuna**

4.1.4. Servitù: **Nessuna esplicita**



Giudice Dott. Cunati Mariaelena
Perito: Geom. Davide Michelazzo





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

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO in data 21 luglio 2023, Reg. Part. 954 Reg. Gen. 7308, di Euro 150.000,00, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A." con sede in Sondrio, domicilio ipotecario eletto in Pavia, Corso Strada Nuova n. 75, e contro XXXXXXXXXXXXXXXX, IPOTECA GIUDIZIALE in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia in data 28 ottobre 2022 per Euro 147.309,16, ipoteca gravante sulla quota di XXXXXXXXXXXXXXXX degli immobili in oggetto;

- ISCRIZIONE CONTRO in data 24 luglio 2023, Reg. Part. 957 Reg. Gen. 7351, di Euro 32.300,00, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A." con sede in Sondrio, domicilio ipotecario eletto in Pavia, Corso Strada Nuova n. 75, e contro XXXXXXXXXXXXXXXX, IPOTECA GIUDIZIALE in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia in data 28 ottobre 2022 per Euro 30.000,00, ipoteca gravante sulla quota di 3/4 di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX degli immobili in oggetto;

Trascrizioni:

TRASCRIZIONE CONTRO in data 7 febbraio 2024, Reg. Part. 814 Reg. Gen. 1008, verbale di PIGNORAMENTO immobili, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A." con sede in Sondrio, e contro XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 3/4.





TRASCRIZIONE accettazione tacita di eredità accertata giudizialmente con rep. N. 261 del 01/03/2025 e trascritta a Vigevano ai numeri 8751/6402 il 17/09/2025.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

Dall'accesso agli atti NON sono state reperite pratiche edilizie
Non è pertanto possibile esprimere un giudizio di conformità



Conformità catastale

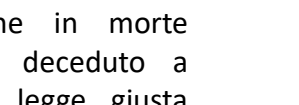
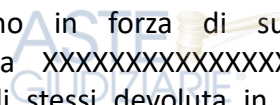
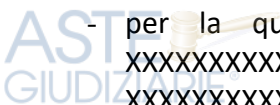
Dal sopralluogo eseguito si è potuto verificare l'assenza di difformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali.



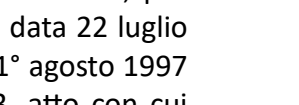
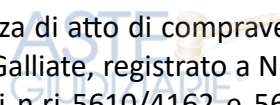
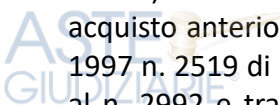
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli immobili risultano di proprietà per la quota di 1/4 (un quarto) del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per la restante quota di 3/4 (tre quarti) della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, meglio sopra generalizzati, ad essi pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno in forza di successione in morte XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che era nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, eredità pro quota agli stessi devoluta in forza di legge, giusta dichiarazione di successione registrata a Pavia il 12 settembre 2022 al n. 376205 Volume 88888 e trascritta a Vigevano il 19 settembre 2022 ai n.ri 8517/6078;
- per la restante quota di 2/4 (due quarti) di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXX in forza di atto di compravendita in data 8 aprile 2016 n. 137778/52407 di repertorio a rogito Notaio Antonio Trotta di Pavia, registrato a Pavia il 28 aprile 2016 al n. 6336 serie IT e trascritto a Vigevano il 28 aprile 2016 ai n.ri 3245/2240, atto con cui i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzati, in parti uguali hanno acquistato quanto in oggetto dai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



Al ventennio (1 gennaio 2004) gli immobili in oggetto risultavano di proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per acquisto anteriore al ventennio (e precisamente in forza di atto di compravendita in data 22 luglio 1997 n. 2519 di repertorio Notaio Nicola Di Mauro di Galliate, registrato a Novara il 1° agosto 1997 al n. 2992 e trascritto a Vigevano il 25 luglio 1997 ai n.ri 5610/4162 e 5611/4163, atto con cui XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno acquistato quanto in oggetto dai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



In forza dell'atto di compravendita in data 8 aprile 2016 n. 137778/52407 di repertorio a rogito Notaio Antonio Trotta di Pavia e della successione in morte del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, meglio sopra descritte, gli immobili oggetto del presente certificato sono divenuti di proprietà, per le quote meglio sopra specificate, dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Strutture verticali:	materiale: muratura; condizioni scarse
Copertura:	nessuna
Facciate:	Intonaco civile tinteggiato; condizioni scarse
Infissi esterni:	porta in legno e serramento in legno vetro singolo; condizioni scarse
Infissi interni:	nessuno
Pavimentazione interna:	battuto di cemento; condizioni scarse
Gas metano (impianto):	nessun impianto
Elettrico (impianto):	nessun impianto
Termico (impianto):	nessun impianto

7. CONSISTENZA

Altezza interna pari a mt. 2.90

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonché da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

Destinazione	Affacci	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
PIANO TERRA				
Locale di deposito	sud	33,40	1,00	19,95
Area scoperta		6,00	0,02	0,12
			Totale	20,07



CORPO D

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità portico con ripostiglio posta in Comune di Garlasco - Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX

In ragione di:

Proprietà per la quota di XXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per la quota di XXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

piano terra: locale di deposito

Identificata catastalmente come segue:

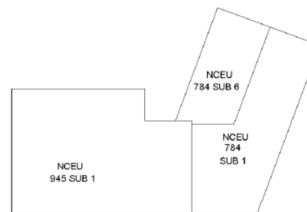
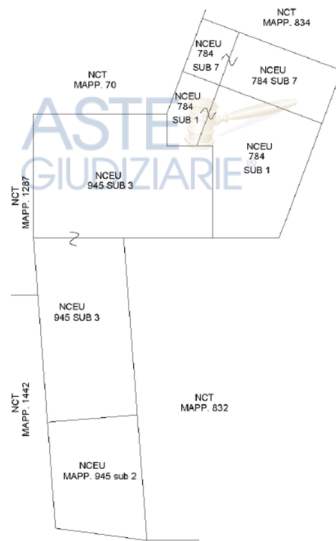
foglio 15, mappale 1491 (ex 782), sub.1, categoria C/7, classe U, consistenza 80 mq, sup. cat. Mq. 80, rendita € 35,12

Unità immobiliare dal 28/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	1491	1			C/7	U	80 m ²	Totale: 80 m ²	Euro 35,12	Variazione del 28/04/2016 Pratica n. PV0060378 in atti dal 28/04/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 33099.1/2016)
Indirizzo		CASCINA VENTURINA n. 6/3 Piano T										
Notifica		Partita										
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 15 pla 782 sub 1 per allineamento mappe Mod.58										

PIANO TERRA

PIANO PRIMO



Giudice Dott. Cunati Mariaelena
Perito: Geom. Davide Michelazzo

Coerenze del lotto:

a nord: mapp. 1205 CT

a est: mapp. 1498 CT

a ovest: mapp. 70 CT

a sud: mapp. 1498 e 1492 CT

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: periferico rurale con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO

Occupata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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. Convenzione edilizia: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili: **Nessuna**

4.1.4. Servitù: **Nessuna esplicita**



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

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO in data 21 luglio 2023, Reg. Part. 954 Reg. Gen. 7308, di Euro 150.000,00, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A." con sede in Sondrio, domicilio ipotecario eletto in Pavia, Corso Strada Nuova n. 75, e contro XXXXXXXXXXXXXXXX, IPOTECA GIUDIZIALE in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia in data 28 ottobre 2022 per Euro 147.309,16, ipoteca gravante sulla quota di 1/4 di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX degli immobili in oggetto;

- ISCRIZIONE CONTRO in data 24 luglio 2023, Reg. Part. 957 Reg. Gen. 7351, di Euro 32.300,00, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A." con sede in Sondrio, domicilio ipotecario eletto in Pavia, Corso Strada Nuova n. 75, e contro XXXXXXXXXXXXXXXX, IPOTECA GIUDIZIALE in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia in data 28 ottobre 2022 per Euro 30.000,00, ipoteca gravante sulla quota di 3/4 di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX degli immobili in oggetto;

Trascrizioni:

TRASCRIZIONE CONTRO in data 7 febbraio 2024, Reg. Part. 814 Reg. Gen. 1008, verbale di PIGNORAMENTO immobili, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A." con sede in Sondrio, e contro XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 3/4.

TRASCRIZIONE accettazione tacita di eredità accertata giudizialmente con rep. N. 261 del 01/03/2025 e trascritta a Vigevano ai numeri 8751/6402 il 17/09/2025.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

Dall'accesso agli atti NON sono state reperite pratiche edilizie
Non è pertanto possibile esprimere un giudizio di conformità

Conformità catastale

Dal sopralluogo eseguito si è potuto verificare nel confronto tra le planimetrie catastali reperite in banca e lo stato dei luoghi le seguenti difformità:

- Formazione di tamponamento delle pareti perimetrali del portico al piano primo andando a creare un locale completamente chiuso
- Formazione di servizio igienico all'interno del locale del piano primo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di variazione catastale Docfa ai sensi del DM 701/94.

I costi sono quantificabili in € 500,00.

Prima di procedere con l'eventuale variazione catastale si consiglia di verificare e procede con la sanatoria delle opere a livello comunale.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli immobili risultano di proprietà per la quota di 1/4 (un quarto) del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e per la restante quota di 3/4 (tre quarti) della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, meglio sopra generalizzati, ad essi pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno in forza di successione in morte del rispettivo padre e coniuge Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX che era nato a XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto a XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, eredità pro quota agli stessi devoluta in forza di legge, giusta dichiarazione di successione registrata a Pavia il 12 settembre 2022 al n. 376205 Volume 88888 e trascritta a Vigevano il 19 settembre 2022 ai n.ri 8517/6078;
- per la restante quota di 2/4 (due quarti) di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto di compravendita in data 8 aprile 2016 n. 137778/52407 di repertorio a rogito Notaio Antonio Trotta di Pavia, registrato a Pavia il 28 aprile 2016 al n. 6336 serie IT e trascritto a Vigevano il 28 aprile 2016 ai n.ri 3245/2240, atto con cui i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzati, in parti uguali hanno acquistato quanto in oggetto dai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX.

Al ventennio (1 gennaio 2004) gli immobili in oggetto risultavano di proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno dei XXXXXXXXXXXXXXXX, per acquisto anteriore al ventennio (e precisamente in forza di atto di compravendita in data 22 luglio 1997 n. 2519 di repertorio Notaio Nicola Di Mauro di Galliate, registrato a Novara il 1° agosto 1997 al n. 2992 e trascritto a Vigevano il 25 luglio 1997 ai n.ri 5610/4162 e 5611/4163, atto con cui i XXXXXXXXXXXXXXXX hanno acquistato quanto in oggetto dai XXXXXXXXXXXXXXXX.

In forza dell'atto di compravendita in data 8 aprile 2016 n. 137778/52407 di repertorio a rogito Notaio Antonio Trotta di Pavia e della successione in morte del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, meglio sopra descritte, gli immobili oggetto del presente certificato sono divenuti di proprietà, per le quote meglio sopra specificate, dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX.

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Strutture verticali:	materiale: muratura; condizioni scarse
Copertura:	tipologia a falde in legno con copertura in coppi; condizioni sufficienti
Facciate:	Parzialmente intonacate e tinteggiato; condizioni scarse
Infissi esterni:	porta in legno e serramenti in legno vetro singolo; condizioni scarse
Infissi interni:	porta tamburata in legno
Pavimentazione interna:	battuto di cemento; condizioni scarse
Gas metano (impianto):	nessun impianto
Elettrico (impianto):	conformità da verificare
Termico (impianto):	nessun impianto

7. CONSISTENZA

Altezza interna pari a mt. 2.70 nel ripostiglio del piano terra e mt. 3,8 nel locale al piano primo

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonché da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

Destinazione	Affacci	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
PIANO TERRA				
Portico	Sud/est	48,90	1,00	48,90
Ripostiglio	Est/ovest	35,30	1,00	35,30
sedime		13,40	0,02	0,27
PIANO PRIMO				
Ripostiglio	Est/ovest	33,73	1,00	33,73
			Totale	118,20



CORPO E

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Terreno agricolo posto in Comune di Garlasco - Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In ragione di:

Proprietà per la quota di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per la quota di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

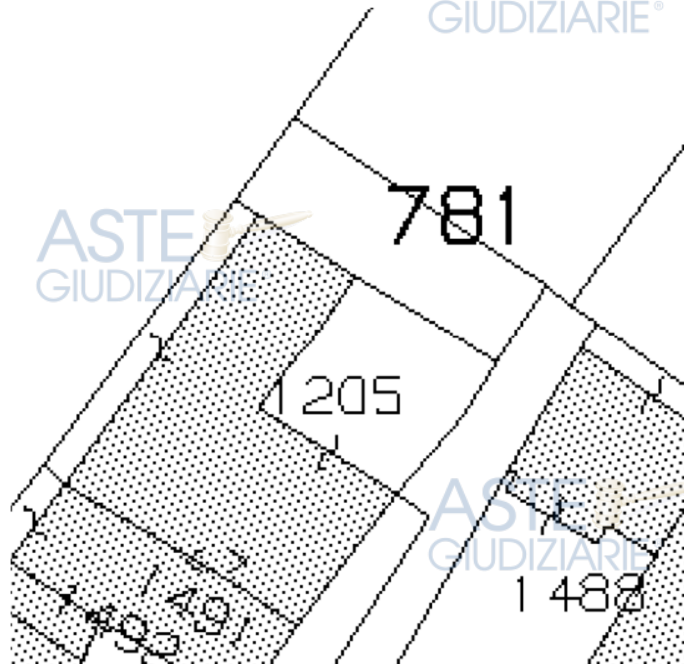
piano terra: terreno agricolo

Identificata catastalmente come segue:

foglio 15, mappale 781, qualità Vigneto, classe 2, superficie 90 mq., reddito Dominicale € 0,60, reddito Agrario € 0,46.

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	15	781		-	VIGNETO 2	00 90		Dominicale Euro 0,60 L. 1.170	Agrario Euro 0,46 L. 900	Impianto meccanografico del 31/12/1976
Notifica							Partita	7954		



Giudice Dott. Cunati Mariaelena
Perito: Geom. Davide Michelazzo

Coerenze del lotto:

a nord: mapp. 71 CT
a est: mapp. 783 CT
a ovest: mapp. 70 CT
a sud: mapp. 1205 CT

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: periferico rurale con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO

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. Convenzione edilizia: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili: **Nessuna**

4.1.4. Servitù: **Nessuna esplicita**



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

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO in data 21 luglio 2023, Reg. Part. 954 Reg. Gen. 7308, di Euro 150.000,00, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A." con sede in Sondrio, domicilio ipotecario eletto in Pavia, Corso Strada Nuova n. 75, e contro XXXXXXXXXXXXXXXX, IPOTECA GIUDIZIALE in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia in data 28 ottobre 2022 per Euro 147.309,16, ipoteca gravante sulla quota di 1/4 di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX degli immobili in oggetto;

- ISCRIZIONE CONTRO in data 24 luglio 2023, Reg. Part. 957 Reg. Gen. 7351, di Euro 32.300,00, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A." con sede in Sondrio, domicilio ipotecario eletto in Pavia, Corso Strada Nuova n. 75, e contro XXXXXXXXXXXXXXXX, IPOTECA GIUDIZIALE in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia in data 28 ottobre 2022 per Euro 30.000,00, ipoteca gravante sulla quota di 3/4 di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX degli immobili in oggetto;

Trascrizioni:

TRASCRIZIONE CONTRO in data 7 febbraio 2024, Reg. Part. 814 Reg. Gen. 1008, verbale di PIGNORAMENTO immobili, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A." con sede in Sondrio, e contro XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 3/4.

TRASCRIZIONE accettazione tacita di eredità accertata giudizialmente con rep. N. 261 del 01/03/2025 e trascritta a Vigevano ai numeri 8751/6402 il 17/09/2025.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Destinazione urbanistica

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Garlasco il terreno, si trova:

P.G.T. VIGENTE

- Zona del Parco lombardo della Valle del Ticino
- Interessato dalle zone di interesse archeologico (areali di rischio – individuate dal PTCP) tutelate ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera M, del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

VARIANTE GENERALE P.T.C.

- In zone G2 – Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola (G2).

8. VALUTAZIONE DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Il valore degli immobili è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, al reale utilizzo, alla consistenza e alla capacità edificatoria.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Ufficio Tecnico di Garlasco, Agenzie Immobiliari, VAM (Valore Agricolo Medio)

8.3. Valutazione corpi

Tenuto conto che dei riferimenti OMI per abitazione, autorimessa, locali di deposito e i valori VAM in cui non è presente la qualità Vigneto così come riportata dalla visura catastale trattandosi di una qualità anomala per la zona, si ritiene congruo assegnare i valori desunti dal borsino FIMAA della Provincia di Pavia pari a €/mq 200,00 per il corpo A, €/mq 100,00 per i corpi B, C, D e di utilizzare il valore VAM dell'Orto Irriguo, qualificata come la coltura più redditizia per la zona per il corpo E pari a €/Ha 42500,00.

Corpi	Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Abitazione	146,81 mq.	29.362,00 €	29.362,00 €
B	Autorimessa	33,40 mq.	3.340,00 €	3.340,00 €
C	Locale di deposito	20,07 mq.	2.007,00 €	2.007,00 €
D	Locale di deposito	118,20 mq.	11.820,00 €	11.820,00 €
E	Terreno agricolo	90,00 mq.	382,50 €	382,50 €
TOTALE				46.911,50 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 7.036,72
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Oneri notarile e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile CON riduzione del 15%

Valore dell'immobile al netto di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4
Nello stato di fatto in cui si trova

€ 33.874,78

8.6. Prezzo base d'asta dell'immobile SENZA riduzione del 15%

Valore dell'immobile al lordo di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4
Nello stato di fatto in cui si trova

€ 40.911,50

Pavia, 04 marzo 2026

Il perito
Geom. Davide Michelazzo