
TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 189/2024

PROCEDENTE

Contro

ESECUTATO 1

e

ESECUTATO 2

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

Giudice dell'esecuzione
dott. Antonio Maria Codeca

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Lotto unico

a) BENI:

- 1) appartamento sito al piano secondo composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno, due balconi ed annessa cantina al piano terreno.
 - Fg. 15, Part. 2537, Sub 4; Via santo Stefano. Piano T-2, Cat., Cat A/2, Classe 1. Vani 4,5, Rendita 278,89.

intestazione



dell'appartamento: a nord vuoto sulla corte comune, ad est particella 2354 della mappa del catasto terreni; a sud vuoto sulla corte comune; ad ovest vano scala e appartamento d'altri.

della cantina: a nord corridoio comune da cui si accede; a est cantina di proprietà di terzi; a sud corte comune; a ovest vano scala comune.

2) Autorimessa al piano terra

- Fg. 15, Part. 2286, Sub 15, Via Paolo Cova, Piano T, Cat. C/6, Classe 2, mq 14, Rendita 31,09

intestazione



Confini:

a nord: corte comune e autorimessa n.16 di proprietà di terzi; a est: corte comune; a sud: autorimessa n.14 di proprietà di terzi; a ovest: particella 2234 della mappa del catasto terreni

b) QUOTA DI PROPRIETÀ:

½ ciascuno in capo agli esecutati

c) REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO:

all'acquisto gli esecutati erano sposati in regime di separazione dei beni, attualmente di stato libero

d) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

dal 04/06/2025

Iscrizioni

- 13051/2717 del 21/12/2009 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/12/2009 Numero di repertorio 1194/960 Notaio Maccagno Giovanni Sede Novate Milanese (MI) a favore di OMISSIS), contro ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 capitale 52.240,00 Totale € 78.450,00 Tasso interesse annuo

2,75% durata 14 anni per la quota di ½ ciascuno dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 15 mappali 582 (attuale 2437) sub. 4 e 2586 sub. 15

- Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il 11/04/2024 ai nn. 3339/447 derivante da decreto ingiuntivo per Euro 5.018,43 capitale Euro 3.018,43 spese € 2.000,00, pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Vigevano data 03/09/2020 rep 212, a favore di PROCEDENTE contro ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 per la quota di ½ ciascuno dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 15 mappali 2437 sub. 4 e 2586 sub. 15
- Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il 11/04/2024 ai nn. 3340/448 derivante da decreto ingiuntivo per Euro 11.645,56 capitale Euro 7.645,56 spese € 4.000,00, pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Vigevano data 21/02/2024 rep 102, a favore di Condominio Santo Stefano sede a Robbio Cod, Fisc. 83001540182 contro ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 per la quota di ½ ciascuno dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 15 mappali 2437 sub. 4 e 2586 sub. 15

Trascrizioni

- Atto esecutivo del 17/04/2024 Tribunale di Pavia rep 3270/2024, trascritto a Vigevano il 06/05/2024 ai n.ri 4142/3205 - a favore di PROCEDENTE contro ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 per la quota di ½ ciascuno dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 15 mappali 2437 sub. 4 e 2586 sub. 15

e) STATO DI POSSESSO:

Al 13.02.2025, i beni erano occupati dall'esecutato per assegnazione della casa coniugale per sentenza di divorzio (Giuridicamente liberi)

f) VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:

Valore della quota intera:	€	66.500,00
Riduzione del valore del 15%,	€	9.900,00
Regolarizzazione catastale	€	500,00
Prezzo base d'asta	€	56.100,00

g) DIVISIBILITÀ:

i beni sono costituiti da due unità immobiliari separate ed autonome. Per una miglior vendibilità si ritiene utile vendere unito l'appartamento con il box

RELAZIONE PERITALE

Beni in ROBBIO (PV)
Proprietà intera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

..... il Condominio " SANTO STEFANO", intende sottoporre ad esecuzione per espropriazione forzata i beni immobili dei quali i debitori sono proprietari per la quota di un mezzo ciascuno, dei quali fornisce la seguente

DESCRIZIONE

unità immobiliare ad uso abitazione Robbio (PV), Via Santo Stefano, 18 ed autorimessa sita in Robbio (PV), Via Paolo Cova, così catastalmente individuati:

- Catasto Urbano, Comune di ROBBIO (PV):

Appartamento

Fg. 15, Part. 2537. Sub 4; Via santo Stefano. Piano T-2, Cat., Cat A/2, Classe 1. Vani 4,5, Rendita 278,89, prop. per ½ ESECUTATO 1 ed ½ ESECUTATO 2.

Autorimessa

Fg. 15, Part. 2286, Sub 15, Via Paolo Cova, Piano T, Cat. C/6, Classe 2, mq 14, Rendita 31,09, prop. per ½ ESECUTATO 1 ed ½ ESECUTATO 2.

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

- 1) appartamento sito al piano secondo composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno, due balconi ed annessa cantina al piano terreno.

- Fg. 15, Part. 2537. Sub 4; Via santo Stefano. Piano T-2, Cat., Cat A/2, Classe 1. Vani 4,5, Rendita 278,89.

intestazione

- ESECUTATO 1, proprietà per ½
- ESECUTATO 2, proprietà per ½

Confini

dell'appartamento: a nord cortili comuni; ad est proprietà d'altri; a sud cortile comune; ad ovest enti comuni

della cantina: a nord ente comune; a est vano scala comune; a sud corridoio comune; a ovest cantina d'altri

- 2) Autorimessa al piano terra

- Fg. 15, Part. 2286, Sub 15, Via Paolo Cova, Piano T, Cat. C/6, Classe 2, mq 14, Rendita 31,09

intestazione

- ESECUTATO 1, proprietà per ½
- ESECUTATO 2, proprietà per ½

Confini:

a nord: corte comune e autorimessa n.16 di proprietà di terzi; a est: corte comune; a sud: autorimessa n.14 di proprietà di terzi; a ovest: particella 2234 della mappa del catasto terreni

accesso: si pratica provenendo dalla via Paolo Cova transitando su area di proprietà comune con altre autorimesse

precisazione catastale:

il mappale 2437 sub 4 del foglio 15 deriva dal mappale 582 sub 4 del foglio 15 per "Variazione del 30/10/2012 Pratica n. PV0216394 in atti dal 30/10/2012 bonifica identificativo catastale (n.35502.1/2012)"

il mappale 2286 sub 15 del foglio 15 deriva dal mappale 1783 sub 15 del foglio 15 per "Variazione modifica identificativo del 03/10/2006 pratica n. pv0169770 in atti dal 03/10/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni sono costituiti da due unità immobiliari fisicamente distinte. L'unità immobiliare principale ad uso residenziale posta al secondo piano di un fabbricato condominiale prospiciente l'ampio contesto della chiesa di Santo Stefano e da un'autorimessa posta in corte separata, con ingresso dal senso unico di Via Cova. L'appartamento è composto dal vano ingresso che separa cucina, soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio; L'appartamento ha un doppio affaccio con altrettanti balconi. Le finiture interne si presentano in discreto stato. Al piano terreno è posta la cantina

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

dal 26/01/2025

Iscrizioni

- Iscrizione 13051/2717 del 21/12/2009 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/12/2009 Numero di repertorio 1194/960 Notaio Maccagno Giovanni Sede Novate Milanese (MI) a favore di OMISSIS, contro ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 capitale 52.240,00 Totale € 78.450,00 Tasso interesse annuo 2,75% durata 14 anni per la quota di ½ ciascuno dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 15 mappali 582 (attuale 2437) sub. 4 e 2586 sub. 15
- Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il 11/04/2024 ai nn. 3339/447 derivante da decreto ingiuntivo per Euro 5.018,43 capitale Euro 3.018,43 spese € 2.000,00, pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Vigevano data 03/09/2020 rep 212, a favore di PROCEDENTE contro ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 per la quota di ½ ciascuno dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 15 mappali 2437 sub. 4 e 2586 sub. 15
- Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il 11/04/2024 ai nn. 3340/448 derivante da decreto ingiuntivo per Euro 11.645,56 capitale Euro 7.645,56 spese € 4.000,00, pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Vigevano data 21/02/2024 rep 102, a favore di PROCEDENTE contro ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 per la quota di ½ ciascuno dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 15 mappali 2437 sub. 4 e 2586 sub. 15

Trascrizioni

- Atto esecutivo del 17/04/2024 Tribunale di Pavia rep 3270/2024, trascritto a Vigevano il 06/05/2024 ai n.ri 4142/3205 - a favore di PROCEDENTE contro ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 per la quota di ½ ciascuno dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 15 mappali 2437 sub. 4 e 2586 sub. 15

3. STATO DI POSSESSO

Al 13.02.2025, i beni erano occupati dall'esecutato ESECUTATO 1 per assegnazione della casa coniugale per sentenza di divorzio (Giuridicamente liberi)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali: **l'esecutata è nubile**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non presenti**

4.1.4. Altre indicazioni d'uso: l'accesso: si pratica provenendo dalla via Paolo Cova transitando su area di proprietà comune con altre autorimesse.

servitù: l'area di accesso e recesso alle autorimesse dalla via Paolo Cova è gravata da servitù passiva di transito pedonale e carraio a favore dei frontisti in lato nord per diritto preesistente ed a favore della proprietà

ai mappali n.ri 600-601 fg.15 nceu, posta in lato sud della detta area, per costituzione del diritto avvenuta con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Gianluca Catalano di Robbio in data 27/12/1995 repertorio n.2976 registrata in Mortara il 05/01/1996 al n.11 serie 2v e trascritta in Vigevano il 17/01/1996 ai n.ri 538/382

4.1.5. Attestato Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.7.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

Iscrizioni

- Iscrizione nn. 1407/9361 del 12/11/2019 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/10/2019 Numero di repertorio 54624/15889 Notaio Ferrara Maurizio Sede Vercelli A favore di OMISSIS, contro ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 capitale 52.240,00 Totale € 78.450,00 Tasso interesse annuo 2,75% durata 14 anni per la quota di ½ ciascuno dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 15 mappali 582 (attuale 2437) sub. 4 e 2586 sub. 15
- Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il 11/04/2024 ai nn. 3339/447 derivante da decreto ingiuntivo per Euro 5.018,43 capitale Euro 3.018,43 spese € 2.000,00, pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Vigevano data 03/09/2020 rep 212, a favore di PROCEDENTE contro ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 per la quota di ½ ciascuno dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 15 mappali 2437 sub. 4 e 2586 sub. 15
- Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il 11/04/2024 ai nn. 3340/448 derivante da decreto ingiuntivo per Euro 11.645,56 capitale Euro 7.645,56 spese € 4.000,00, pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Vigevano data 21/02/2024 rep 102, a favore di PROCEDENTE contro ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 per la quota di ½ ciascuno dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 15 mappali 2437 sub. 4 e 2586 sub. 15

Trascrizioni

- Atto esecutivo del 17/04/2024 Tribunale di Pavia rep 3270/2024, trascritto a Vigevano il 06/05/2024 ai n.ri 4142/3205 - a favore di PROCEDENTE contro ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 per la quota di ½ ciascuno dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 15 mappali 2437 sub. 4 e 2586 sub. 15

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: il palazzo è stato edificato con autorizzazione edilizia n. 26 rilasciata il 28/09/1958 dal Sindaco del Comune di Robbio. Abitabilità rilasciata l'11/04/1960 n.4776 di protocollo. Il box è stato edificato con autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Robbio il 12/08/1993 n. 3629 di protocollo e variante n. 99/6775 del 03/04/1995

Titolo legittimo: conforme

P.G.T. vigente: tessuto medio alta densità – art 32 NA del DpR

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Proprietà per ½ ciascuno di ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2

In Catasto Fabbricati del Comune di Robbio (PV):

- Fg. 15, Part. 2537. Sub 4; Via santo Stefano. Piano T-2, Cat., Cat A/2, Classe 1. Vani 4,5, Rendita 278,89.
- Fg. 15, Part. 2286, Sub 15, Via Paolo Cova, Piano T, Cat. C/6, Classe 2, mq 14, Rendita 31,09

Difficoltà riscontrate: l'autorimessa, censita a Catasto Fabbricati al foglio 15

dell'atto in data 09/01/1996 n. 3.028 di repertorio Notaio Gianluca Catalano, registrato a Mortara il 15/01/1996 al numero 42, trascritto a Vigevano il 23/01/1996 ai numeri 711/484 e dell'atto in data 06/07/1998 n. 38.370/4.883 di repertorio Notaio Lorenzo Montenero, trascritto a Vigevano in data 10/07/1998 ai numeri 4445/3191 – si precisa che la sezione D della nota di acquisto riporta "AUTORIMESSA DISTINTA AL MAPPALE 1783/15 DEL FG.15 IL TUTTO MEGLIO RAPPRESENTATO NELLA SCHEDA B-396 ALLEGATA ALLA DENUNCIA DI VARIAZIONE MOD.D (CEU) PRESENTATA ALL'U.T.E. DI PAVIA IN DATA 10 LUGLIO 1995 AL N.371/95 DI PROT., SEGUENTE A DENUNCIA DI CAMBIAMENTO CATASTO TERRENI TIPO MAPPALE N.5735 PRESENTATA ALL'U.T.E. DI PAVIA IN DATA 21 APRILE 1995. IL TUTTO MEGLIO EVIDENZIATO NELLA SCHEDA CATASTALE CHE TROVASI ALLEGATA AL CITATO ATTO SOTTO LA LETTERA A"

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: sostituzione contabilizzatori e rifacimento pavimentazione condominiale (€ 1.100,16)

Altre spese: insoluti condominiali per il mappale 2437 sub 4: importo di € 9.191,16 corrispondente: saldo fine gestione 2023/2024 pari ad € 7.211,63 – rate ordinarie scadute gestione 2024/2025 € 879,37 – rate straordinarie per sostituzione contabilizzatori e pavimentazione cortile € 1.100,46 insoluti condominiali per il mappale 2437 sub 4: nulla

Cause in corso: non individuate

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data d'ispezione del 08/11/2024, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

Per i beni censiti al foglio 15 mappale 2437 sub 4

TITOLARE ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà dei beni dal 06/07/1998 al 08/11/2024, data della visura dei Registri Immobiliari di Vigevano, per atto di compravendita

Pubb. Off.: Dott. Montenero Lorenzo di Mede
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 06/07/1998 Rep. n°: 38370/4883
Data: 10/07/1998 gen/part 4444/3190

TITOLARE: OMISSIS per la quota di 18/38, **OMISSIS**, per la quota di 4/36, **OMISSIS**, per la quota di 7/36 e **OMISSIS** per la quota di 7/36

Per i beni censiti al foglio 15 mappale 2286 sub 15

TITOLARE ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà dei beni dal 06/07/1998 al 08/11/2024, data della visura dei Registri Immobiliari di Vigevano, per atto di compravendita

Pubb. Off.: Dott. Montenero Lorenzo di Mede
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 06/07/1998 Rep. n°: 38370/4883
Data: 10/07/1998 gen/part 4445/3191

Il presente passaggio è avvenuto per acquisto con atto in rogito da **OMISSIS** titolare dell'intera proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE

Dall'atto in data 06/07/1998 n. 38-370/4.883 di repertorio Notaio Lorenzo Montenero risulta che le opere relative alle unità immobiliari in procedura sono state iniziate anteriormente al giorno 01/09/1967 e che per il mappale 2437 sub 4 non sono state eseguite opere suscettibili di sanatoria mentre per il mappale 2286 sub 15 i successivi lavori sono stati eseguiti in conformità a concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Robbio in data 22/08/1994 pratica 99/1993, prot. 6775/1148 e successiva variante in corso d'opera rilasciata in data 03/04/1995 pratica n. 42/1995, prot. n. 3377/3629.

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.
2437	4		2	ingresso	6,60	3,00	int	buone		1	
				cucina	8,40	3,00	sud	buone		1	
				soggiorno	16,90	3,00	nord	buone		1	
				bagno	11,80	3,00	sud	buone		1	
				camera	15,60	3,00	nord	buone		1	
				camera	10,40	3,00	sud	buone		1	
				somma SU	69,70				76,30		76,30
				balcone	6,20		nord	buone	6,3		
				balcone	4,50		sud	buone	4,6		
				cantina	10,30		sud	discrete	12		
				somma ACC	21,00				22,90	0,3	6,87
2286	15	C/6	S1	box	14,00		ovest	buone	17,00	0,5	8,50
totali					90,70				99,20		83,17

Superficie Lorda residenziale: mq **76,30** - *valutazione commerciale 1/1*

Superficie Calpestabile residenziale: mq **69,70** - *valutazione commerciale 1/1*

Superficie Lorda balconi: mq **10,90** - *valutazione commerciale 1/30*

Superficie Lorda cantina: mq **12,00** - *valutazione commerciale 1/30*

Superficie catastale autorimessa: mq **17,00** - *valutazione commerciale 1/50*

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde;
Scale: in muratura
Solai: in laterizio e cls

Tribunale di Pavia
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 189/2024

dott. Architetto Gianni Castellani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pag. 8

Strutture verticali:
Travi:
Componenti Edilizie

Cancello pedonale:

Cancello carraio:

Manto di copertura:

Infissi esterni:

Infissi interni:

Porta d'ingresso:

Pareti esterne:

Pareti interne:

Pavim. interna:

Caratteristiche Impianti (certificazioni non documentate)

Elettrico:

Idrico:

Fognario:

Telefonico:

Termico:

Antenna TV:

Citofonico:

Aria Condizionata:

Ascensore:

laterizio e pilastri in c.a.;
in c.a.

in alluminio e vetro

in ferro a maglia aperta

tegole marsigliesi - canali di gronda e pluviali incassati

finestre in legno verniciato con vetri semplici, in medio stato di usura – avvolgibili in pvc in medio stato di usura.

porte in legno ad anta.

portoncino capiscala ad un'anta cieca

intonaco, in discreto stato

a gesso, bagno con piastrelle di ceramica - Buono stato

pavimento con piastrelle in ceramica – buono stato

presente

presente

collegato con la fognatura pubblica

presente

presente – riscaldamento centralizzato – termosifoni in ghisa – boiler elettrico

presente

presente

assente

presente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

"Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene"

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, del tipo di contesto edilizio urbano, delle destinazioni d'uso, della consistenza, dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione, con percentuali varie in base all'insieme dei citati fattori attentamente ponderati dal perito. Parametri corrispondenti ai valori riportati dall'O.M.I. per l'appartamento. Diversamente è inferiore per il box in quanto la zona è ampiamente servita dai parcheggi pubblici

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di Vigevano.

Comune di Robbio

Archivio notarile

Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

9.3. Valutazione delle superfici

Il bene viene considerato come un'unica entità economica e fisica, La valutazione è a corpo e non a misura poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche. La superficie commerciale riportata è indicativa ed è determinata con eventuali correttivi suggeriti dallo stato e posizione del bene, nonché di parte dei suoi componenti pertinenziali e non. La superficie indicativa, ai fini della stima, corrisponde alla somma della superficie lorda indicativa residenziale con il 25% della superficie indicativa netta del balcone, e degli accessori oltre il 50% della superficie catastale dell'autorimessa

Beni	Sup. convenzionale	stima alloggio+balconi	stima autorimessa	Valore globale
A	83,17	€ 63.100,00	€ 3.400,00	€ 66.500,00

Valore complessivo del lotto: € 66.500,00

Valore della quota 1000/1000 € 66.500,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi incogniti e/o occulti, per mancanza di qualità, per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita, per la rimozione di eventuali rifiuti giacenti, anche speciali

€ 9.900,00

Deduzione per lo stato di possesso:

€ 0

Deduzioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Deduzione per lo stato di possesso opponibile

€ 0

Deduzioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ 0

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 500,00

9.5. Prezzo base d'asta

€ 56.100,00

Pavia 0406/2025

il perito incaricato

Dott. Arch. Gianni Castellani

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®