



TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare



UNICREDIT S.P.A.



Contro



N. Gen. Rep. **264.2025**

Giudice: Dott. **ERMINIO RIZZI**

Custode: **IVG VIGEVANO**



RAPPORTO DI STIMA:



Tecnico Incaricato: Ing. Arch. BARBARA FRUSTAGLI

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di PAVIA al n. 2802

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di PAVIA al n. 1335

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia

C.F. **FRSBBR82T42B201G** - P.IVA N. **02299500187**

Con studio a **CIGOGNOLA (Pavia)** -Via **DEI MARTIRI N.2** -27040-

Cellulare: **377.9766633** **327/5312903**

e-mail: **frustaglib@gmail.com**

PEC : **barbara.frustagli@ingpec.eu**

www.barbarafrustagli.it



CONCLUSIONI DEFINITIVE**1. DESCRIZIONE DEL BENE E QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO**

A. ABITAZIONE sita in GRAVELLONA LOMELLINA (PV), VIA ALESSANDRO MANZONI n. 14, in ragione di:

Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		15	782	7			A/3	3	5 vani	Totale: 100 m ² Totale: escluse aree scoperte**.: 91 m ²	Euro 242,73

Indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI n. 14 Piano S1-2

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato NORD: MAPP.795; lato OVEST: MAPP. 763-764-765; lato SUD: MAPP. 774; lato EST: STRADA PUBBLICA.

B. AUTORIMESSA sita in GRAVELLONA LOMELLINA (PV), VIA ALESSANDRO MANZONI n. 14, in ragione di:

Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		15	782	11			C/6	2	16 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 35,53

Indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI n. 14 Piano S1

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato NORD: MAPP.795; lato OVEST: MAPP. 763-764-765; lato SUD: MAPP. 774; lato EST: STRADA PUBBLICA.

2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'analisi della certificazione ipotecaria reperita ha evidenziato le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni a carico dell'immobile oggetto della procedura esecutiva:

- IPOTECA n. 410 del 21/03/2025 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n.763 del 05/04/2005 favore: UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna, e contro:

; per Euro 260.000,00 di cui Euro 130.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Rizzi Francesco, Notaio in Vigevano, in data 30/03/2005 rep.7884/3735.

- - ISCRIZIONE CONTRO del 21/03/2025 - Registro Particolare 410 Registro Generale 2565 Pubblico ufficiale RIZZI FRANCESCO Repertorio 7884/3735 del 30/03/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GRAVELLONA LOMELLINA (PV) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 763 del 2005

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 6254 del 29/08/2025 favore: UNICREDIT S.P.A. con sede in Milano, e contro:

; Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale Di Pavia in data 29/08/2025 rep.4972.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attuale proprietario:

Dalla ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare, gli immobili oggetto della presente relazione risultano proprietà di

A nato Atto notarile pubblico
di Compravendita a rogito Dott. Rizzi Francesco, Notaio in
Vigevano, del 30/03/2005 rep.7883/3734, trascritto presso l'Agenzia
del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il
05/04/2005 al n. 2048 di formalità; **favore:**

; **contro:**

Stato di possesso: All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato
OCCUPATO dal debitore

*L'immobile non risulta locato, come da risposta alla richiesta
presso l'Agenzia delle entrate.*

**3. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL
COMPENDIO PIGNORATO E ABBATTIMENTI VALORE
APPLICATI**

Valore di stima	€ 91.970,00
Decurtazioni: (RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15%)	€ 13.795,50
Decurtazioni: (OPERE VARIE DI PULIZIA E DISINFESTAZIONE)	€ 0.00
Decurtazioni:	€ 6.494,00
spese condominiali in sospeso	

€71.680,19

4. CRITICITA' VARIE

**Bene immobile sito in GRAVELLONA LOMELLINA -PV-,
VIA ALESSANDRO MANZONI n. 14
Lotto 001**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. ABITAZIONE sita in GRAVELLONA LOMELLINA (PV), VIA ALESSANDRO MANZONI n. 14, in ragione di:

Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		15	782	7			A/3	3	5 vani	Totale: 100 m ² Totale: escluse aree scoperte** : 91 m ²	Euro 242,73

Indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI n. 14 Piano S1-2

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato NORD: MAPP.795; lato OVEST: MAPP. 763-764-765; lato SUD: MAPP. 774; lato EST: STRADA PUBBLICA.

Trattasi attualmente di ABITAZIONE in fabbricato condominiale con accesso da zona comune (scala); l'abitazione è disposta al piano SECONDO ed è così composta: soggiorno, cucina, disimpegno, n.1 bagno, n.2 camere, n.1 ripostiglio, n.3 balconi.

PIANO INTERRATO n.1 cantina;

L'abitazione e la cantina si raggiungono da spazi interni comuni e da vano scala comune, precisamente da vano scala condominiale senza ascensore.

L'abitazione si sviluppa su una superficie lorda catastale di circa mq **100.00** circa.

B. AUTORIMESSA sita in GRAVELLONA LOMELLINA (PV), VIA ALESSANDRO

Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		15	782	11			C/6	2	16 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 35,53
Indirizzo					VIA ALESSANDRO MANZONI n. 14 Piano S1						

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato NORD: MAPP.795; lato OVEST: MAPP. 763-764-765; lato SUD: MAPP. 774; lato EST: STRADA PUBBLICA.

Trattasi attualmente di locale ad uso autorimessa con accesso da zona comune (cortile condominiale); disposto al PIANO SEMINTERRATO risulta così composto: n.1 AUTORIMESSA;

Gli accessori si sviluppano su una superficie lorda di circa mq 16.00 circa.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'abitazione risulta far parte di unico fabbricato residenziale la cui costruzione è stata iniziata nell'anno 1995.

Il contesto edificato conserva la sua caratterizzazione tipologica di un'architettura degli anni 90/2000, le finiture fanno intendere che non sono state eseguiti interventi di manutenzione rilevante a seguito della costruzione.

Il fabbricato è sito nel comune di GRAVELLONA LOMELLINA in zona periferica.

La collocazione urbanistica e geografica dell'immobile non limita il valore dell'immobile, essendo lo stesso prospiciente su una strada pubblica del comune di GRAVELLONA LOMELLINA interessata da un traffico locale.

La zona in generale risulta ben servita da mezzi pubblici di superficie, con la possibilità di usufruire anche di un mezzo proprio per il raggiungimento dei servizi di primaria necessità.

L'abitazione si delinea con una sagoma regolare, in buono stato di manutenzione internamente e discreto per tutte le parti comuni.

Caratteristiche zona: Gravellona Lomellina è un comune

italiano di 2 702 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia.

Si trova nella Lomellina nordorientale alle porte di Vigevano,



nella pianura alla destra del Terdoppio.



Principali collegamenti pubblici (Km):

Gravellona Lomellina è collegata al capoluogo lomellino Vigevano (dotato di una stazione ferroviaria sulla linea Alessandria-Mortara-Milano) dalla SP 192, che si dirama verso Cassolnovo e Cilavegna. Gravellona è inoltre collegata ai comuni piemontesi di Tornaco, tramite la SP 54 e Borgolavezzaro (dotato di una stazione ferroviaria lungo la linea Novara-Alessandria) tramite la SP 104.



Gravellona è collegata tramite autolinee, lungo la linea Mortara-Vigevano, la Gravellona-Cassolnovo-Vigevano e la Novara-Cilavegna



Trasporto pubblico

Il paese è servito da una linea di autobus.

Servizi offerti dalla zona: I servizi principali sono presenti nel comune di VOGHERA.

Presenti le scuole di diverso grado.



3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato OCCUPATO DAL DEBITORE e risultava in buono stato di manutenzione.

L'accesso NON è avvenuto grazie all'ausilio di Forze dell'Ordine ma con l'ausilio dell'Ivg.

Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle entrate per la richiesta di contratti di locazione, NON risultano locazioni attive con contratto registrato.



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**



ASTE
GIUDIZIARIE®

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni:

L'analisi della certificazione ipotecaria reperita ha evidenziato le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni a carico dell'immobile oggetto della procedura esecutiva:

- IPOTECA n. 410 del 21/03/2025 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n.763 del 05/04/2005 favore: UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna, e contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

; per Euro 260.000,00 di cui Euro 130.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Rizzi Francesco, Notaio in Vigevano, in data 30/03/2005 rep.7884/3735.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- - ISCRIZIONE CONTRO del 21/03/2025 - Registro Particolare 410 Registro Generale 2565 Pubblico ufficiale RIZZI FRANCESCO Repertorio 7884/3735 del 30/03/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GRAVELLONA LOMELLINA (PV) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 763 del 2005

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 6254 del 29/08/2025 favore: UNICREDIT S.P.A. con sede in Milano, e contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

; Pubblico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ufficiale: Unep C/o Tribunale Di Pavia in data 29/08/2025 rep.4972.

Riferito limitatamente a corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2.3. Altri oneri: **nessuno**

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

IMMOBILI facenti parte di un fabbricato la cui costruzione è iniziata nell'anno 1995.

Agli atti del comune di GRAVELLONA LOMELLINA, risultano pratiche edilizie presentate presso gli uffici comunali come da risposta all'accesso atti effettuato allo stesso comune.

Presso gli uffici comunali sono state visionate presso gli uffici comunali le pratiche presenti agli atti e sono state rilasciate le copie dei documenti che si allegano.

Precisamente si elencano qui di seguito gli estremi delle pratiche riferite agli immobili oggetto di perizia reperite in parte presso gli uffici comunale e in parte elencate nell'atto di compravendita:

- Costruzione ANNO 1995;
- PRATICA N. 46/94 DEL 14.02.1995
- VIRIANTE N. 15/95 E 16/95 DEL 23.03.1995
- DIA DEL 16.10.1997 PRT. TECNICO 33/97 PRT. GEN. 5072
- AGIBILITA'

Regolarizzazione edilizia-urbanistica:

Lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme con le rappresentazioni grafiche in quanto non risultano esserci difformità rispetto all'ultima pratica edilizia presente agli atti del comune di GRAVELLONA LOMELLINA.

NON risulterebbe quindi necessaria una regolarizzazione con pratica edilizia in sanatoria presso gli uffici comunali.

Costo oblazione:

- sanzione amministrativa €-
- diritti segreteria comune €-
- Costo professionista: €-
- Costo impresa esecutrice per eventuale ripristino dei luoghi: -

TOTALE - €0.00

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme con la planimetria catastale presente presso il Catasto edilizio urbano in quanto non risultano esserci difformità rilevanti al momento del sopralluogo.

Da un accesso atti è risultata la documentazione catastale che si

allega.

Regolarizzazione:

Non risulta necessaria una regolarizzazione/variazione catastale con Docfa presso l'Agenzia del Territorio.

Costo oblazione:

- euro diritti catastali €-

Costo professionista: - €-

Costo impresa esecutrice per eventuale ripristino dei luoghi: -non necessaria

TOTALE €0.00

Riferito limitatamente a corpo unico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dalle indagini effettuate risulta esserci amministratore di condominio.

Precisamente l'amministratore risulta:

Irma Mantegazza

Dottoressa in Economia

Tributarista certificato LAPET

Via Cilavegna 2, Gravellona Lomellina (PV)

Contatto: 3391432772

Risultano esserci spese non pagate come da risposta dell'amministratore, per un totale € 6.494,31 al 2025.

Si allega regolamento del condominio "IL GIARDINO".

Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

Dalla ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare, gli immobili oggetto della presente relazione risultano proprietà di

- nato Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Rizzi Francesco, Notaio in Vigevano, del 30/03/2005 rep.7883/3734, trascritto



presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 05/04/2005 al n. 2048 di formalità; **favore:**



per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, Rognoni Anna Maria nata a Vigevano (PV) il 25/08/1951 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.



Stato di possesso: All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato OCCUPATO dal debitore
NON RISULTANO CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI come da richiesta effettuata allegata.



7. PRATICHE EDILIZIE:

IMMOBILI facenti parte di un fabbricato la cui costruzione è iniziata nell'anno 1995.

Agli atti del comune di GRAVELLONA LOMELLINA, risultano pratiche edilizie presentate presso gli uffici comunali come da risposta all'accesso atti effettuato allo stesso comune.

Presso gli uffici comunali sono state visionate presso gli uffici comunali le pratiche presenti agli atti e sono state rilasciate le copie dei documenti che si allegano.

Precisamente si elencano qui di seguito gli estremi delle pratiche riferite agli immobili oggetto di perizia reperite in parte presso gli uffici comunale e in parte elencate nell'atto di compravendita:

- Costruzione ANNO 1995;
- PRATICA N. 46/94 DEL 14.02.1995
- VIRIANTE N. 15/95 E 16/95 DEL 23.03.1995
- DIA DEL 16.10.1997 PRT. TECNICO 33/97 PRT. GEN. 5072
- AGIBILITA'

8. VARIAZIONI CATASTALI:

- COSTITUZIONE del 29/04/1997 in atti dal 29/04/1997 (n. B01098.1/1997)

- Atto del 16/12/1997 Pubblico ufficiale DR. MAESTRONI Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 5800 - UR Sede VIGEVANO (PV) Registrazione n. 2214 registrato in data 30/12/1997 -



VENDITA Voltura n. 565.1/1998 - Pratica n. 254528 in atti dal 12/12/2000

- VOLTURA D'UFFICIO del 16/12/1997 - Voltura n. 18813.1/2005 - Pratica n. PV0172109 in atti dal 05/11/2005

- Atto del 30/03/2005 Pubblico ufficiale RIZZI FRANCESCO Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 7883 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2048.1/2005 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 06/04/2005

VOLTURA D'UFFICIO del 16/12/1997 - Voltura n. 18813.1/2005 - Pratica n. PV0172109 in atti dal 05/11/2005

-VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 24/05/2006 Pratica n. PV0088795 in atti dal 24/05/2006 -VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 26252.8/2006)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DESCRIZIONE ABITAZIONE DI CUI AL PUNTO A

Trattasi attualmente di ABITAZIONE in fabbricato condominiale con accesso da zona comune (scala); l'abitazione è disposta al PIANO SECONDO ed è così composta: soggiorno, cucina, disimpegno, n.1 bagno, n.2 camere, n.1 ripostiglio, n.3 balconi.

PIANO INTERRATO n.1 cantina;

L'abitazione e la cantina si raggiungono da spazi interni comuni e da vano scala comune, precisamente da vano scala condominiale senza ascensore.

L'abitazione si sviluppa su una superficie lorda catastale di circa mq **100.00** circa.

ABITAZIONE posta in fabbricato la cui costruzione è stata iniziata nell'anno 1995; successivamente non sono stati eseguiti interventi importanti sull'immobile.

Dall'ispezione dei luoghi si precisa che l'unità internamente è in buono stato di manutenzione e cura per lo stato delle finiture.

Si precisa che le finiture interne si presume risalgano alla data di costruzione dell'immobile.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posizionata in locale cucina, il debitore dichiara che non è funzionante. Al momento del sopralluogo non risultano attive le utenze.

DESCRIZIONE AUTORIMESSA DI CUI AL PUNTO B

Trattasi attualmente di locale ad uso autorimessa con accesso da zona comune (cortile condominiale); disposto al PIANO SEMINTERRATO risulta così composto: n.1 AUTORIMESSA;

Gli accessori si sviluppano su una superficie lorda di circa mq 16.00 circa

Le zone comuni al momento del sopralluogo non risultavano con una buona manutenzione anche se non presentavano danni rilevanti.

L'accesso NON è AVVENUTO grazie all'ausilio delle Forze dell'Ordine, ma in presenza dell'Ivg.

L'immobile si presenta occupato dal debitore e in condizioni buone come da documentazione fotografica che si allega.

Non sono pervenute alla scrivente le certificazioni di conformità impianti che quindi non si allegano.

Dotazioni condominiali:

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano far parte di un condominio e dalle indagini effettuate risulta esserci Amministratore condominiale. Si allega quindi Regolamento condominiale.

Particolari pregi: il tutto presenta da un punto di vista dimensionale e distributivo spazi di normale dimensione. Immobile non di pregio e finiture curate- STATO DI MANUTENZIONE BUONO.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
ABITAZIONE - A					
ABIT. PIANO SECONDO	89.60	1	89.60		BUONE
BALCONI	34.60	0.50	17.30		BUONE
PERTINENZE AD USO	10.00	0.25	2.50		BUONE
NTINA					
AUTORIMESSA - B					
BOX	16.00	1	16.00		BUONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale ABITAZIONE - A
Totale AUTORIMESSA -B

ASTE
GIUDIZIARIE®

109.40
16.00

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne e
relazione tecnica/collaudato allegata all'autorizzazione edilizia.

Fondazioni materiale-tipologia: in C.A.
(struttura): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Strutture verticali materiale: strutture in C.A.
(struttura): Condizioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Travi (struttura): materiale: -
Condizioni: -

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Solai (struttura): tipologia: laterocemento
Condizione:

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Muratura (struttura): tipologia: muratura in blocchi semipieni

Condizioni:

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



*Copertura
fabbricato*

tipologia: struttura opaca orizzontale INCLINATA

Condizioni:

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



*Infissi interni
(componente
edilizia):*

tipologia: porte in tamburato

Condizioni: BUONE

materiale:

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



*Infissi esterni
(componente
edilizia):*

Tipologia: serramenti

Protezioni esterne:

Condizioni generali: BUONE

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



*Plafoni (componente
edilizia):*

materiale: solai intonacati

Condizioni: BUONE

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Pareti (interne): materiale: intonacate e tinteggiate.
Condizioni: BUONE

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



*Balconi/terrazzi
(struttura)*

Presenti: con pavimentazione e parapetto in ferro

Condizioni: BUONE

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



*Rivestimento
(componente
edilizia):*

ubicazione: CUCINA

materiale: piastrelle in ceramica

ubicazione: BAGNO

materiale: piastrelle in ceramica

Condizioni: BUONE

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



ASTE
GIUDIZIARIE

Pavimenti:
(componente
edilizia):

ubicazione: appartamento
materiale: piastrelle
Condizioni: BUONE

ASTE
GIUDIZIARIE

Pavimenti esterni:
(componente
edilizia):

ubicazione: balconi
materiale: piastrelle
Condizioni: BUONE
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Portone di ingresso
(componente
edilizia):

materiale:
Condizioni: BUONE
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE

Antenna
(componente
edilizia):

tipologia: -
Condizioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE

Antifurto
(componente
edilizia):

tipologia: -
certificazioni: non reperite
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Gas (impianto):

alimentazione: -
condizioni: -
certificazioni: -
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE

Elettrico
(impianto):

tipologia: sottotraccia
condizioni: visivamente BUONE
Certificazioni: non presenti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE

Fognatura
(impianto):

tipologia: -
Condizioni: -
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

Telefonico
(impianto):

Tipologia: -
Condizioni:-
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE

Citofonico
(impianto):

Tipologia: -
condizioni: -
Certificazioni: non reperite
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Idrico (impianto):

Tipologia: -
Condizioni: BUONE
Certificazioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE

Termico (impianto):

Tipologia: sistema di emissione presente con caldaia
AUTONOMA
Condizioni:
Certificazioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE

Scala interna
(componente
edilizia):

tipologia: scala condominiale per accesso al piano
Materiale:
Condizioni: BUONE
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Certificazione
energetica:

-
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE

Ascensore(impianto) NON presente

Condizioni:
Certificazioni: -
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Condizionamento
(componente
edilizia):

Tipologia-
Condizioni:
Certificazioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**8.1 Criterio di stima**

Si allegano i riferimenti del prezzo €/mq di cessione proposto, rilevazione Prezzi Omi/Camera di Commercio Pavia, sono state analizzate unità oggetto di esecuzione nella stessa zona, con medesima tipologia già presente sul portale delle aste del Tribunale di Pavia

Si applica una riduzione rispetto ai valori riscontrati sulle quotazioni immobiliari per la condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare e per lo stato pessimo in cui si trova l'immobile.

8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di: provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato Prezziario Immobili in Pavia e provincia, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del comune, Ufficio Anagrafe/stato civile del comune, archivi Notarile atti del Notaio, Amministrazione condominiale se presente.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. ABITAZIONE	109.40	€ 82.050,00	€ 82.050,00
B. AUTORIMESSA	16.00	€ 9.920,00	€ 9.920,00
Totale			€ 91.970,00

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale;

La valutazione più bassa rispetto alle quotazioni è data dal contesto e dallo stato di manutenzione dell'immobile.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**A+B****Totale----- € 91.970,00**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 13.795,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e/o opere edili: OPERE VARIE DI PULIZIA, DISCARICA E DISINFESTAZIONE	€ 0.00
Spese condominiali in sospeso.	€ 6.494,31

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a **€71.680,00 (Euro SETTANTUNMILASEICENTOTTANTA/00)**

Cigognola, 18.02.2025

Il perito estimatore:**Ing. Arch. Barbara Frustagli****Timbro e firma**

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PAVIA
DOTT. INGEGNERE BARBARA FRUSTAGLI
LAUREA SPECIALISTICA IN INGEGNERIA
SETTORE: A CINE ED ARCHITETTURA
ANNO DI ISCRIZIONE: 2005
N° 2802

Allegati in copia:

- Perizia con rilievo fotografico
- Incarico e quesito



Documentazione richiesta dal perito:

- Richiesta certificato di residenza e stato di famiglia
- Richiesta all'ufficio Tecnico del comune visura/copia pratiche edilizie
- Richiesta contratti locazione attivi
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Posizione condominiale + regolamento di condominio
- Estratto di mappa
- Visure aggiornate
- Schede catastali attuali

