

Esecuzione immobiliare

████████████████████

Contro

████████████████████

N. Gen. Rep. 271.2024

Giudice: Dott. FRANCESCO ROCCA

Custode: IVG VIGEVANO

RAPPORTO DI STIMA:

Tecnico Incaricato: Ing. 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. FRSEBR82T42B201G - P.IVA N. 02299500187

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

Cellulare:377.9766633 327/5312903

e-mail: frustagli@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 ROBBIO (PV), VIA CORSO DUCA AMEDEO D'AOSTA n. 10, in ragione di:

- Diritto di: Proprietà 1/1

Identificato in Catasto:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	15	2549	12			A/2	1	4,5 vani	Totale: 84 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 80 m ²	Euro 278,89

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato nord: STRADA PUBBLICA; lato est: MAPP.2551; lato sud: MAPP. 2165-2166-2167-2168-2550; lato ovest: MAPP. 2550-2549-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:

1. PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE del 29/11/2018 - Registro Particolare 6863
Registro Generale 10111
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 674/2018 del
23/10/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore del condominio BIANCA-NEVE codice fiscale 92011810220;

2. IMPOTECA GIUDIZIALE

ISCRIZIONE del 12/06/2024 - Registro Particolare 785 Registro Generale 5487 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 899/2024 del 30/04/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. PIGNORAMENTO

trascritto a Vigevano in data 02.07.2024 ai numeri 4717/624 (nel quale veniva erroneamente indicato il mappale 2548 anziché il mappale 2549;

4. PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE del 30/08/2024 - Registro Particolare 6146
Registro Generale 8120 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO
Repertorio 6393/2024 del 16/08/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

STATO DI POSSESSO DEL BENEAttuale proprietario:

dalla ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare, gli immobili oggetto della presente relazione risultano per diritto di piena

- [REDACTED]
pervenuto per decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Vigevano il 09.07.2012 Rep. N.889/2012, trascritto a Vigevano il 26.07.2012 ai numeri 6531/4737, dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] sopra generalizzato, i già menzionati beni pervennero per atto di compravendita in data 14.09.2005 n. 14.398/3.741 di Repertorio NOTAIO DIAFERIA FABIO registrato in Milano 6 il 15.09.2005 al numero 13412, trascritto a Vigevano in data 16.09.2005 ai numeri 11622/6593, dai Sig.ri [REDACTED]

- [REDACTED]
generalizzati, i già menzionati beni pervennero per atto di compravendita autenticato in data 18.03.1997 n. 119.903 di repertorio NOTAIO LUIGI LIGORI, registrato a Vigevano il 27.03.1997 al numero 139 e trascritto a Vigevano il giorno 08.04.1997 ai numeri 2549/1990, dalla signora [REDACTED]





Stato di possesso: All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato NON OCCUPATO dal debitore e in stato di abbandono.

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

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

Valore di stima	€ 35.245,00
Decurtazioni: (RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15%)	€ 5.286,75
Decurtazioni: (OPERE VARIE DI PULIZIA E DISINFESTAZIONE)	€ 2.500,00
Decurtazioni:	-
	€27.458,25

4. CRITICITA' VARIE

IMMOBILE IN STATO DI ABBANDONO E CONDIZIONI IGIENICHE PESSIME.



Bene immobile sito in ROBBIO -PV-,
VIA CORSO DUCA AMEDEO D'AOSTA n. 10
Lotto 001

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

. **ABITAZIONE** sita in ROBBIO (PV), VIA CORSO DUCA AMEDEO D'AOSTA n. 10, in ragione di:

- Diritto di: Proprietà 1/1

Trattasi attualmente di ABITAZIONE in complesso condominiale, con accesso da zona comune condominiale; disposta al piano SESTO è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, n.1 bagno, n.1 camere, N.2 balconi.

L'abitazione si raggiunge da spazi interni comuni condominiali, precisamente da vano scala condominiale con ascensore.

Risultano annesse all'abitazione principale pertinenze ad uso cantina al piano seminterrato e al piano sottotetto.

L'abitazione si sviluppa su una superficie lorda di circa mq 80.00 circa.

Identificato in Catasto:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	15	2549	12			A/2	1	4,5 vani	Totale: 84 m ² Totale: eduse aree scoperte**: 80 m ²	Euro 278,89

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato nord: STRADA PUBBLICA; lato est: MAPP.2551; lato sud: MAPP. 2165-2166-2167-2168-2550; lato ovest: MAPP. 2550-2549-STRADA PUBBLICA.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'abitazione risulta far parte di unico fabbricato residenziale la cui costruzione è stata iniziata nell'anno 1957.

Il contesto edificato conserva la sua caratterizzazione tipologica di un'architettura degli anni 50/60, e le finiture fanno intendere che non sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria rilevanti a seguito della costruzione.

Il fabbricato è sito nel comune di ROBBIO in zona centrale.

La collocazione urbanistica e geografica dell'immobile non limita il valore dell'immobile, essendo lo stesso prospiciente su una via al centro di ROBBIO 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'appartamento si delinea con una sagoma regolare, in discreto stato di manutenzione per tutte le parti comuni.

Caratteristiche zona: Robbio è un comune italiano di 5 897 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia.

Principali collegamenti pubblici (Km):

Strade

Robbio è attraversato dalla SS 596 dei Cairoli che unisce Vercelli

Ferrovie

Robbio è servito dall'omonima stazione ferroviaria posta lungo la linea Vercelli-Pavia.

Trasporto pubblico

Il paese è servito anche da una linea di autobus gestita da S.T.N. che collega Novara con Mortara.

Nel periodo estivo il paese è inoltre servito dall'autolinea Biella - Cattolica.

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

Presenti le scuole di diverso grado.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo l'immobile NON è risultato OCCUPATO DAL DEBITORE e risultava in completo stato di abbandono.

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**

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

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:

1. PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE del 29/11/2018 - Registro Particolare 6863
Registro Generale 10111

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 674/2018 del
23/10/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO a
favore del condominio BIANCA-NEVE codice fiscale
92011810220;

2. IMPOTECA GIUDIZIALE

ISCRIZIONE del 12/06/2024 - Registro Particolare 785
Registro Generale 5487 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA
Repertorio 899/2024 del 30/04/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. PIGNORAMENTO

trascritto a Vigevano in data 02.07.2024 ai numeri 4717/624
(nel quale veniva erroneamente indicato il mappale 2548
anziché il mappale 2549;

4. PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE del 30/08/2024 - Registro Particolare 6146
Registro Generale 8120 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO
Repertorio 6393/2024 del 16/08/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altri oneri: **nessuno**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI facenti parte di un unico fabbricato la cui costruzione è stata nell'anno 1957.

Agli atti del comune di ROBBIO, risultano pratica edilizia presentata per la costruzione dell'immobile e abitabilità, presso gli uffici comunali come da risposta all'accesso atti effettuato allo stesso comune.

Precisamente si elencano qui di seguito le pratiche/atti reperiti e si allegano le copie:

- Pratica edilizia n.5/1957 per COSTRUZIONE DI UN CONDOMINIO PER USO ABITAZIONE CIVILE.
- Abitabilità del 25.10._1958 prot. n. 6339
- Pratica Prot. 3175 del 12.04.1990 per rifacimento copertura condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Regolarizzazione edilizia-urbanistica:

Lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme con le rappresentazioni grafiche in quanto risultano esserci difformità tranne per imprecisioni grafiche.

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 -

Riferito limitatamente a corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



necessaria

TOTALE -

Riferito limitatamente a corpo unico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dalle indagini effettuate risulta esserci amministratore di condominio. (si allega quindi regolamento di condominio)

Spese gestioni sino alla gestione 01.07.2022/30.06.2023.....Euro.....9.766,71
Spese condominiali ordinarie gestione 01.07.2023/30.06.2024.....Euro.....742,14
Spese " straordinarie " " " "Euro.....421,50
Rate corrente gestione ordinaria 24/25 scadute per complessivi.....Euro.....548,65
Spese straordinarie per complessivi.....Euro.....355,98

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 per diritto di piena

[REDACTED]

di Vigevano il 09.07.2012 Rep. N.889/2012, trascritto a Vigevano il 26.07.2012 ai numeri 6531/4737, dal sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] propria generalizzata, i già menzionati beni pervennero per atto di compravendita in data 14.09.2005 n. 14.398/3.741 di Repertorio NOTAIO DIAFERIA FABIO registrato in Milano 6 il 15.09.2005 al numero 13412, trascritto a Vigevano in data 16.09.2005 ai numeri

[REDACTED]

generalizzati, i già menzionati beni pervennero per atto di compravendita autenticato in data 18.03.1997 n. 119.903 di repertorio NOTAIO LUIGI LIGORI, registrato a Vigevano il



[REDACTED]
27.03.1997 al numero 139 e trascritto a Vigevano il giorno
08.04.1997 ai numeri 2549/1990, dalla [REDACTED]
[REDACTED]

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

IMMOBILI facenti parte di un unico fabbricato la cui costruzione è stata nell'anno 1957.

Agli atti del comune di ROBBIO, risultano pratica edilizia presentata per la costruzione dell'immobile e abitabilità, presso gli uffici comunali come da risposta all'accesso atti effettuato allo stesso comune.

Precisamente si elencano qui di seguito le pratiche/atti reperiti e si allegano le copie:

- Pratica edilizia n.5/1957 per COSTRUZIONE DI UN CONDOMINIO PER USO ABITAZIONE CIVILE.
- Abitabilità del 25.10.1958 prot. n. 6339
- Pratica Prot. 3175 del 12.04.1990 per rifacimento copertura condominiale.

8. VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/01/2024 Pratica n. PV0006170 in atti dal 09/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6170.1/2024);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 28/03/2013 Pratica n. PV0037619 in atti dal 28/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 15421.1/2013);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE ABITAZIONE DI CUI AL PUNTO A

ASTE
GIUDIZIARIE®

A. ABITAZIONE sita in ROBBIO (PV), VIA CORSO DUCA AMEDEO D'AOSTA

- Diritto di: Proprietà 1/1

Trattasi attualmente di ABITAZIONE in complesso condominiale, con accesso da zona comune condominiale; disposta al piano SESTO è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, n.1 bagno, n.1 camere, N.2 balconi.

L'abitazione si raggiunge da spazi interni comuni condominiali, precisamente da vano scala condominiale con ascensore.

Risultano annesse all'abitazione principale pertinenze ad uso cantina al piano seminterrato e al piano sottotetto.

L'abitazione si sviluppa su una superficie lorda di circa mq **80.00** circa.

Identificato in Catasto:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	15	2549	12			A/2	1	4,5 vani	Totale: 84 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 80 m ²	Euro 278,89

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato nord: STRADA PUBBLICA; lato est: MAPP.2551; lato sud: MAPP. 2165-2166-2167-2168-2550; lato ovest: MAPP. 2550-2549-STRADA PUBBLICA.

ABITAZIONE posta in fabbricato la cui costruzione è stata iniziata nell'anno 1957 e gli interventi effettuati sull'immobile consistono in quelli elencati nelle pratiche edilizie reperite presso gli uffici comunali già sopra citate.

Dall'ispezione dei luoghi si precisa che l'unità è in PESSIMO stato di manutenzione e cura per lo stato delle finiture. L'accesso NON è AVVENUTO grazie all'ausilio delle Forze dell'Ordine, ma in presenza dell'Ivg.

L'immobile si presenta in completo stato di abbandono in condizioni igieniche pessime come da documentazione fotografica che si allega.

[REDACTED]

L'immobile richiede una pulizia con disinfestazione essendoci all'interno dell'appartamento presenza di rifiuti dovuti probabilmente da piccioni, topi e insetti.

Il rilievo è stato eseguito con ovvie difficoltà essendo l'immobile molto sporco e difficilmente agibile nelle sue parti.

Non sono pervenute alla scrivente le certificazioni di conformità impianti.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia posizionata in locale tecnico condominiale (si allega doc. Fotografica) e sistema di emissione a radiatori a colonna in ghisa.

L'impianto sanitario è autonomo con boiler ad accumulo posizionato all'interno dell'appartamento.

Al momento del sopralluogo gli impianti non erano funzionanti e risultava impossibile viste le condizioni igieniche dell'appartamento capire se l'impianto di emissione riscaldamento e sanitario è funzionante.

Dotazioni condominiali:

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano far parte di un condominio e dalle indagini effettuate risulta esserci Amministratore condominiale, esiste targa esterna con indicazioni di AMMINISTRATORE CONDOMINIALE (si allega fotografia), non la targa energetica. Si allega Regolamento condominiale.

AMMINISTRATORE CONDOMINIALE:

Marinelli Rag. Sandra
Commercialista

C.F. MRN.SDR.60D50.H559P. P.I.V.A. 01029070180

Via Cernaia,23 – 27038 Robbio (Pv) – Tel 0384/670795 - 672618 fax 0384 672619

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

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
ABITAZIONE - A					
APPARTAMENTO	65.00	1	65.00		PESSIME
PERTINENZE AD USO CANTINA	4.95	0.25	1.23		PESSIME
Balcone 1	9.40	0.30	2.82		PESSIME
Balconi 2	4.80	0.30	1.44		PESSIME
Totale			70.49		



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

Fondazioni materiale-tipologia: in c.a.

(struttura): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali materiale: strutture in c.a.

(struttura): Condizioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Travi (struttura): materiale: -
Condizioni: -
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Solai (struttura): tipologia: laterocemento
Condizione:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Muratura (struttura): tipologia: muratura
Condizioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Copertura fabbricato
tipologia: struttura opaca orizzontale INCLINATA
come da scheda tecnica che si allega reperita nella
pratica edilizia dell'anno 1991.
Condizioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: porte in tamburato
Condizioni: pessime
materiale:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Infissi esterni (componente edilizia): Tipologia: serramenti in legno vetro singolo
Protezioni esterne:
Condizioni generali: pessime
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Plafoni (componente edilizia): materiale: solai intonacati
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pareti (interne): materiale: intonacate e tinteggiate.
Condizioni: mediocri
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



[REDACTED]

presenti
Condizioni: mediocri
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Rivestimento
(componente edilizia):
ubicazione: CUCINA
materiale: piastrelle in ceramica
ubicazione: BAGNO
materiale: piastrelle in ceramica
Condizioni: pessime
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pavimenti:
(componente edilizia):
ubicazione: appartamento
materiale: piastrelle
Condizioni: pessime

Pavimenti esterni:
(componente edilizia):
ubicazione: balconi
materiale: piastrelle in ceramica
Condizioni: pessime
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Portone di ingresso
(componente edilizia):
materiale: porta in legno
Condizioni: mediocri
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antenna
componente edilizia):
tipologia: -
Condizioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antifurto
(componente edilizia):
tipologia: -
certificazioni: non reperite
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Gas (impianto):
alimentazione: -
condizioni: -
certificazioni: -
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Elettrico
(impianto):
tipologia: sottotraccia
condizioni: visivamente mediocri
Certificazioni: non presenti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Fognatura
(impianto):

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

Telefonico
(impianto):

Tipologia: non trovato
Condizioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Citofonico
(impianto):

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

Idrico (impianto):

Tipologia:
Condizioni:
Certificazioni: non sono presenti certificazioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto): Tipologia: sistema di emissione presente con caldaia condominiale.

Condizioni: visivamente buone
Certificazioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Scala interna
(componente
edilizia):

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

**Certificazione
energetica:**

-
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore (impianto) presente

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



Condizionamento
(componente
edilizia):

Tipologia-
Condizioni:
Certificazioni:

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

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		70.49	€ 35.245,00	€ 35.245,00
Totale				€ 35.245,00

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 PESSIMO dell'immobile.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A. ABITAZIONE

Totale----- € 35.245,00



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	€ 5.286,75
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	€ 2.500€
Spese condominiali in sospeso.	-

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 €27.458,25 (Euro VENTISETTEMILAQUATTROCENTOCINQUANTOTTO/00)

Cigognola, 18.02.2025

Il perito estimatore:

Ing. Barbara Frustagli

Timbro e firma

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PAVIA
DOTT. INGEGNERE BARBARA FRUSTAGLI
LAUREA SPECIALISTICA IN INGEGNERIA
SETTORE: A CIVILE ED URBANISTICA
ANNO DI ISCRIZIONE: 2009
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

