TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

[redacted]

Sede legale: Lomello
Sede operativa: Lomello

N. Gen. Rep. **000299/24**

Giudice Dr. Erminio Rizzi
Custode Giudiziario I.V.G Vigevano

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. MARCO BARCHERI
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3329
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 369
C.F. BRCMRC67B15G388Q- P.Iva 01575970189

con studio in Pavia (Pavia) P.zza Botta 1
telefono: 0382478993

email: barcherimarco@libero.it

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

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

[redacted]

Beni in Lomello (Pavia) Via XX Settembre 6 - Piazza Repubblica 42

Lotto 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   - **A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di RISTORANTE+CANTINA+APPARTAMENTO sito in Lomello (Pavia) Via XX Settembre 6 - Piazza Repubblica 42.
     Composto da **PIANO TERRA**
     LOCALE RISTORANTE CON ACCESSORI(CUCINA E BAGNI)
     PIANO PRIMO
     APPARTAMENTO
     PIANO SEMINTERRATO
     CANTINA DEPOSITO posto al piano T/1/S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **238**
     Identificato al catasto fabbricati: [redacted]o 18 mappale 1694 subalterno 1, categoria D/2, posto al piano T-1-S1, - rendita: €. 1.167,19.
     Coerenze:
     NORD: VIA REPUBBLICA
     EST: PARTE COMUNE
     SUD: U.I PROPR. DI TERZI
     OVEST: U.I PROPR. DI TERZI
     Note: GLOBALMENTE LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO, SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI ANOMALIE:
     PS1 PARTE DELLE PARETI SONO DEMOLITE, IL BOX AL SUB. 18 E' COMUNICANTE CON LA CANTINA
     L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E' COMUNICANTE CON L'ALTRO APPARTAMENTO AL SUB. 2
     (VEDASI PLANIMETRIA CON LE MODIFICHE ALLEGATE IN COLORE ROSSO)
     Quanto reperito da accesso agli atti non corrisponde allo stato di fatto, non sono stare rinvenute altre pratiche, vista la disposizione dei locali interessati sicuramente saranno state fatte delle modifiche di frazionamento e fusione con le unità attigue, ma da archivi Comunali non risulta nulla.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
   Eseguito acceso in data 6/12/2024

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,100).

3. **STATO DI POSSESSO:**
   Occupato da …….. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

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:*

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

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA a favore di **BANCA PROVONCIALE LOMBARDA CON SEDE IN BERGAMO CF 00208230169, contro ……** firma di Notaio Ugo Reitano in data 15/09/1988 ai nn. 48751/9634 iscritto a Vigevano in data 12/10/1988 ai nn. 6271/1013
importo ipoteca: £ 110.000.000
importo capitale: £. 110.000.000

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [redacted] quota di 1/1 contro …….. per la quota di 1/1 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA in data 24/06/2024 ai nn. 4836/2024 trascritto a VIGEVANO in data 05/07/2024 ai nn. 6370/4839

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: regolarizzabili mediante Dai documenti recuperati presso gli archivi Comunali risulta una disposizione diversa dallo stato di fatto per tanto nel caso in cui non venga recuperata altra pratica si dovrà procedere con pratica in sanatoria e successivo aggiornamento catastale.
ad oggi risulta difficile quantificare una spesa per tale aggiornamento in quanto le unità interessate intaccano anche le parti comuni del condominio.
sanatoria + aggiornamento catastale:

4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**3.800,00 €**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**0,00 €**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**3.814,04 €**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

…….. ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ugo Reitano in data 17/12/1993 ai nn. 75325/13142 trascritto a Vigevano in data 11/01/1994 ai nn. 233/180

6.2 Precedenti proprietari:

…… in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ugo Reitano in data 15/09/1988 ai nn. 48750 trascritto a Vigevano in data 12/10/1988 ai nn. 6271/1013

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 97/66 per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO intestata a CATTANEO STEFANO - RIGONE GIOVANNI. Concessione Edilizia rilasciata in data 16/03/1967 l'Agibilità è stata rilasciata in data 05/11/1968 Dai documenti recuperati presso archivi comunali non è presente la pratica iniziale ma solo le abitabilità e alcuni elaborati progettuali e una dichiarazione del sindaco.
Tutto quanto presente nel fascicolo del Comune viene allegato

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

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

Descrizione **RISTORANTE+[redacted]ENTO** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di RISTORANTE+CANTINA+APPARTAMENTO sito in Lomello (Pavia) Via XX Settemnbre 6 - Piazza Repubblica 42.
Composto da **PIANO TERRA**
LOCALE RISTORANTE CON ACCESSORI(CUCINA E BAGNI)
PIANO PRIMO
APPARTAMENTO
PIANO SEMINTERRATO
CANTINA DEPOSITO posto al piano T/1/S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **238**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a ……. foglio 18 mappale 1694 subalterno 1, categoria D/2, posto al piano T-1-S1, - rendita: €. 1.167,19.
Coerenze:
NORD: VIA REPUBBLICA
EST: PARTE COMUNE
SUD: U.I PROPR. DI TERZI
OVEST: U.I PROPR. DI TERZI
Note: GLOBALMENTE LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO, SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI ANOMALIE:
PS1 PARTE DELLE PARETI SONO DEMOLITE, IL BOX AL SUB. 18 E' COMUNICANTE CON LA CANTINA L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E' COMUNICANTE CON L'ALTRO APPARTAMENTO AL SUB. 2 (VEDASI PLANIMETRIA CON LE MODIFICHE ALLEGATE IN COLORE ROSSO)
Quanto reperito da accesso agli atti non corrisponde allo stato di fatto, non sono stare rinvenute altre pratiche, vista la disposizione dei locali interessati sicuramente saranno state fatte delle modifiche di frazionamento e fusione con le unità attigue, ma da archivi Comunali non risulta nulla.
L'edificio è stato costruito nel 1968.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa CM 300.

Destinazione urbanistica:
Nello strumento urbanisticoPGT vigente: l'immobile è identificato nella zona ZONA A - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (Art. 21 NTA)
Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
RISTORANTE	Sup. reale lorda	160,00	1,00	160,00
CANTINA-DEPOSITO	Sup. reale lorda	90,00	0,25	22,50
APPARTAMENTO	Sup. reale lorda	56,00	1,00	56,00
	Sup. reale lorda	**306,00**		**238,50**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: LATERO CEMENTO, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Note: SOPRA AI LOCALI E' PRESENTE UN TERRAZZO

Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetri, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: scarse.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.

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

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

[redacted]

Pavim. Interna: material[redacted]i graniglia+ battuto cemento cantina, condizioni: scarse.

Rivestimento: ubicazione: cucina ristorante, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Note: da ristrutturare

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Termico: tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona.
Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di PAVIA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di VIGEVANO, ufficio tecnico di LOMELLO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: SANNAZZARO, BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE OMI- BORSINO IMMOBILIARE.

8.3. Valutazione corpi

A. RISTORANTE+CANTINA+APPARTAMENTO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

L'APPARTAMENTO PRESENTA EVIDENTI SEGNI DI MUFFA CAUSA PONTE TERMICI
RISULTA COMPLETAMENTE DA RISTRUTTURARE
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
RISTORANTE	160,00	500,00 €	80.000,00 €
CANTINA-DEPOSITO	22,50	500,00 €	11.250,00 €
APPARTAMENTO	56,00	300,00 €	16.800,00 €
	238,50		**108.050,00 €**

- Valore corpo: **108.050,00 €**
- Valore accessori: **0,00 €**
- Valore complessivo intero: **108.050,00 €**
- Valore complessivo diritto e quota: **108.050,00 €**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**ristorante+cantina+appartamento**	238	108.050,00 €	**108.050,00 €**

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

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

[redacted]

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **16.207,50 €**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **0,00 €**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA DIVISIBILE (APPARTAMENTO P1° E RISTORANTE CON CANTINA

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **91.842,50 €**

Relazione lotto 001 creata in data 16/01/2025
Codice documento: E102-24-000299-001

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

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

[redacted]

Beni in Lomello (Pavia) Via XX Settembre 6 - Piazza Repubblica 42
Lotto 002

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   - **A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lomello (Pavia) Via XX Settembre 6 - Piazza Repubblica 42.
     Composto da APPARTAMENTO posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **57**
     Identificato al catasto fabbricati: intestata a …… foglio 18 mappale 1694 subalterno 2, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 57, composto da vani vani 2,5, posto al piano 1, - rendita: €. 82,63.
     Coerenze:
     NORD: VIA REPUBBLICA
     EST: U.I PROPR. DI TERZI
     SUD: U.I PROPR. DI TERZI
     OVEST: U.I SUB. 1
     Note: L'APPARTAMENTO SUB 1 e 2 SONO COMUNICANTI
     Quanto reperito da accesso agli atti non corrisponde allo stato di fatto, non sono stare rinvenute altre pratiche, vista la disposizione dei locali interessati sicuramente saranno state fatte delle modifiche di frazionamento e fusione con le unità attigue, ma da archivi Comunali non risulta nulla.
   - **B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di BOX sito in Lomello (Pavia) Via XX Settembre 6 - Piazza Repubblica 42.
     Composto da BOX posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28**
     Identificato al catasto fabbricati: intestata a ……..foglio 18 mappale 1694 subalterno 18, categoria C/6, classe 3, superficie catastale mq. 28, composto da vani mq. 28, posto al piano S1, - rendita: €. 53,50.
     Coerenze:
     NORD: U.I SUB 1
     EST: U.I PROPR. DI TERZI
     SUD: PARTE COMUNE
     OVEST: U.I SUB. 1
     Note: IL BOX RISULTA CON LE PARETI INTERNE DEMOLITE E COMUNICANTE CON LA CANTINA AL SUB. 1
     (VEDASI PLANIMETRIA CON LE MODIFICHE ALLEGATE IN COLORE ROSSO)

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
   Eseguito acceso in data 6/12/2024

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,100).

3. **STATO DI POSSESSO:**
   Occupato da …….. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

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:*
   - **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
     - *4.2.1. Iscrizioni:*

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

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

[redacted]

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA a favore di **BANCA PROVONCIALE LOMBARDA CON SEDE IN BERGAMO CF 00208230169, contro ……..** a firma di Notaio Ugo Reitano in data 15/09/1988 ai nn. 48751/9634 iscritto a Vigevano in data 12/10/1988 ai nn. 6271/1013
importo ipoteca: £ 110.000.000
importo capitale: £. 110.000.000

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a fa[redacted]er la quota di 1/1 contro …… per la quota di 1/1 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA in data 24/06/2024 ai nn. 4836/2024 trascritto a VIGEVANO in data 05/07/2024 ai nn. 6370/4839

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: regolarizzabili mediante Dai documenti recuperati presso gli archivi Comunali risulta una disposizione diversa dallo stato di fatto per tanto nel caso in cui non venga recuperata altra pratica si dovrà procedere con pratica in sanatoria e successivo aggiornamento catastale.
ad oggi risulta difficile quantificare una spesa per tale aggiornamento in quanto le unità interessate intaccano anche le parti comuni del condominio.
sanatoria + aggiornamento catastale:

4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**165,00 €**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**0,00 €**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**165,48 €**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:
…….. proprietario dal 17/12/1993 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ugo Reitano in data 17/12/1993 ai nn. 75325/13142 trascritto a Vigevano in data 11/01/1994 ai nn. 233/180

6.2 Precedenti proprietari:
…….. in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ugo Reitano in data 15/09/1988 ai nn. 48750 trascritto a Vigevano in data 12/10/1988 ai nn. 6271/1013

7. PRATICHE EDILIZIE:
P.E. n. 97/66 per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO intestata a CATTANEO STEFANO - RIGONE GIOVANNI. Concessione Edilizia rilasciata in data 16/03/1967 l'Agibilità è stata rilasciata in data 05/11/1968 Dai documenti recuperati presso archivi comunali non è presente la pratica iniziale ma solo le abitabilità e alcuni elaborati progettuali e una dichiarazione del sindaco.
Tutto quanto presente nel fascicolo del Comune viene allegato

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lomello (Pavia) Via XX Settembre 6 - Piazza Repubblica 42.
Composto da APPARTAMENTO posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **57**

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

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

[redacted]

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ……. foglio 18 mappale 1694 subalterno 2, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 57, composto da vani vani 2,5, posto al piano 1, - rendita: €. 82,63.
Coerenze:
NORD: VIA REPUBBLICA
EST: U.I PROPR. DI TERZI
SUD: U.I PROPR. DI TERZI
OVEST: U.I SUB. 1
Note: L'APPARTAMENTO SUB 1 e 2 SONO COMUNICANTI
Quanto reperito da accesso agli atti non corrisponde allo stato di fatto, non sono stare rinvenute altre pratiche, vista la disposizione dei locali interessati sicuramente saranno state fatte delle modifiche di frazionamento e fusione con le unità attigue, ma da archivi Comunali non risulta nulla.
L'edificio è stato costruito nel 1968.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa CM 300.

Destinazione urbanistica:
Nello strumento urbanisticoPGT vigente: l'immobile è identificato nella zona ZONA A - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (Art. 21 NTA)
Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO	Sup. reale lorda	56,00	1,00	56,00
BALCONE	Sup. reale lorda	1,20	0,50	0,60
	Sup. reale lorda	**57,20**		**56,60**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: LATERO CEMENTO, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Note: SOPRA AI LOCALI E' PRESENTE UN TERRAZZO

Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetri, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: scarse.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica+marmette di graniglia, condizioni: scarse.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Note: da ristrutturare

Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
Termico: tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Accessori:

Descrizione **BOX** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di BOX sito in Lomello (Pavia) Via XX Settemnbre 6 - Piazza Repubblica 42.
Composto da BOX posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28**

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

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

[redacted]

Identificato al catasto fabbricati: intestata a …… foglio 18 mappale 1694 subalterno 18, categoria C/6, classe 3, superficie catastale mq. 28, composto da vani mq. 28, posto al piano S1, - rendita: €. 53,50.
Coerenze:
NORD: U.I SUB 1
EST: U.I PROPR. DI TERZI
SUD: PARTE COMUNE
OVEST: U.I SUB. 1
Note: IL BOX RISULTA CON LE PARETI INTERNE DEMOLITE E COMUNICANTE CON LA CANTINA AL SUB. 1
(VEDASI PLANIMETRIA CON LE MODIFICHE ALLEGATE IN COLORE ROSSO)
L'edificio è stato costruito nel 1968.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa CM 300.

Destinazione urbanistica:
Nello strumento urbanisticoPGT vigente: l'immobile è identificato nella zona ZONA A - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (Art. 21 NTA)
Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
BOX	Sup. reale lorda	28,00	1,00	28,00
	Sup. reale lorda	**28,00**		**28,00**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: LATERO CEMENTO, condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Note: da ristrutturare
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: Metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Impianti:
Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima
Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona.
Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione
Catasto di PAVIA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di VIGEVANO, ufficio tecnico di LOMELLO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: SANNAZZARO, BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE OMI- BORSINO IMMOBILIARE.

8.3. Valutazione corpi
A. appartamento
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

[redacted]

L'APPARTAMENTO PRESENTA EVIDENTI SEGNI DI MUFFA E PROBABILI PONTI TERMICI DAL TERRAZZO SOPROSTANTE.
RISULTA COMPLETAMENTE DA RISTRUTTURARE
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
APPARTAMENTO	56,00	300,00 €	16.800,00 €
BALCONE	0,60	300,00 €	180,00 €
	56,60		**16.980,00 €**

- Valore corpo: **16.980,00 €**
- Valore accessori: **0,00 €**
- Valore complessivo intero: **16.980,00 €**
- Valore complessivo diritto e quota: **16.980,00 €**

B. BOX

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

- Valore corpo: **8.000,00 €**
- Valore accessori: **0,00 €**
- Valore complessivo intero: **8.000,00 €**
- Valore complessivo diritto e quota: **8.000,00 €**

- Valore corpo: **16.980,00 €**
- Valore accessori: **0,00 €**
- Valore complessivo intero: **16.980,00 €**
- Valore complessivo diritto e quota: **16.980,00 €**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	57	16.980,00 €	**16.980,00 €**
B	**box**	28	8.000,00 €	**8.000,00 €**
			24.980,00 €	**24.980,00 €**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **3.747,00 €**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **0,00 €**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA DIVISIBILE

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **21.233,00 €**

Relazione lotto 002 creata in data 16/01/2025
Codice documento: E102-24-000299-002

il perito
Geom. MARCO BARCHERI

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

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

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

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41