

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 358 / 2025 R.G.ES.

ASTE
GIUDIZIARIE®

creditore precedente

ASTE
GIUDIZIARIE® XXX

contro

XXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Rocca

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico Incaricato: Ing. Nicola Verdi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981



SOMMARIO

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE.....	3
2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
3 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.....	6
4 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	6
5 SUPERFICIE NETTA, ALTEZZE, ESPOSIZIONE E CONDIZIONI D'USO	8
6 QUOTA DI PROPRIETA'	9
7 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO	9
8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	9
9 STATO DI POSSESSO DEL BENE	9
10 DIVISIBILITA'	9
11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE.....	12
13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	12
14 SUPERFICIE COMMERCIALE	13
15 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI.....	13



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/2 di proprietà XXX
- per la quota 1/2 di proprietà XXX

Provenienza: atto di compravendita del 20/05/2005 – Numero di repertorio 7976/747 –
Registro generale n. 4988 - Registro particolare n. 3265 Presentazione n. 33 del
06/06/2005 - Pubblico ufficiale Notaio XXX

- REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Gli esecutati risultano:

- XXX coniuge in separazione dei beni;
- XXX coniuge in separazione dei beni;

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Nota di trascrizione Registro generale n. 4989 - Registro particolare n. 1047

Presentazione n. 34 del 06/06/2025

Data 20/05/2005 Numero di repertorio 7977/748

Notaio XXX

A favore

XXX

Contro

XXX

XXX

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Nota di trascrizione Registro generale n. 3819 - Registro particolare n. 493

Presentazione n. n. 3 del 16/05/2025



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Data 20/05/2005 Numero di repertorio 7977

Notaio XXX

A favore

XXX

Contro

XXX

XXX

Trascrizioni

Compravendita

Nota di trascrizione Registro generale n. 4988 - Registro particolare n. 3265

Presentazione n. 33 del 06/06/2005

Data 20/05/2005 Numero di repertorio 7976/747

Notaio XXX

A favore

XXX

XXX

Contro

XXX

XXX

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 7776 Registro particolare n. 5917

Presentazione n. 12 del 08/10/2025

Data 11/09/2025 Numero di repertorio 6975

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Codice fiscale 80013930187

A favore

XXX

Contro

XXX

XXX

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®

- STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato il 31/10/2025 i beni immobili risultavano liberi (occupati dagli esecutati, non opponibili alla procedura)

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

Valore dell'immobile:	euro 91.185,00
Abbattimenti di valore applicati:	
- forfettario 15% e altre spese	euro 16.677,75
Valore della piena proprietà al netto degli abbattimenti di valore:	euro 74.507,25
Valore arrotondato a:	euro 74.507,00

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Beni immobili siti in comune di CASTEGGIO (PV) in via Vigorelli n. 105 nel fabbricato condominiale denominato RESIDENCE PARK.

Trattasi di appartamento posto a piano primo di una palazzina residenziale composto da composto di tre vani e servizi, con annessa autorimessa al piano seminterrato.

Gli immobili sono identificati al catasto come segue:

Appartamento

Dati identificativi: Comune di CASTEGGIO (C053) (PV) Foglio 16 Particella 318 Subalterno 1
Indirizzo: VIA VIGORELLI Piano 1 Dati di classamento: Rendita: Euro 242,73, Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 5,0 vani Dati di superficie: Totale: 89 m2 Totale escluse aree scoperte b): 87 m2 Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CASTEGGIO (C053) (PV) Foglio 16 Particella 318

Autorimessa

Dati identificativi: Comune di CASTEGGIO (C053) (PV) Foglio 16 Particella 318 Subalterno 23
Indirizzo: VIA VIGORELLI Piano S1 Dati di classamento: Rendita: Euro 52,94, Categoria C/6c), Classe 2, Consistenza 25 m2 Dati di superficie: Totale: 24 m2 Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CASTEGGIO (C053) (PV) Foglio 16 Particella 318

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Confini a corpo:

- dell'appartamento: a nord appartamento n. 1, vani ascensore e scala comuni; ad est cortile comune; a sud appartamento n. 3; ad ovest area cortilizia verso via Vigorelli
- dell'autorimessa: a nord autorimessa n. 5, ad est spazio di manovra comune, a sud autorimessa n. 7, ad ovest terrapieno

Il sopralluogo è stato effettuato in data 31/10/2025

3 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono collocati nella periferia sud dell'agglomerato urbano.

Il comune di CASTEGGIO (PV), che conta circa 6.000 abitanti e si estende su una superficie di circa 18 chilometri quadrati, dista da Pavia circa 22 km e Milano circa 60 Km, i collegamenti sono garantiti attraverso linee ed autolinee extraurbane.

Il comune è dotato di stazione ferroviaria posta sulla linea Alessandria–Piacenza.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il comune è servito altresì dai principali servizi: posta, banca e farmacia. Sono presenti scuole d'infanzia, primarie e secondarie.

4 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni oggetto di perizia sono costituiti da un appartamento ed una autorimessa.

L'appartamento è posto a piano primo di una palazzina residenziale condominiale ed è così composto: ingresso-soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due balconi.

L'immobile è dotato di ascensore condominiale.

L'autorimessa è posta al piano seminterrato con accesso carraio dal lato nord-est dell'immobile ed accesso pedonale dall'interno della palazzina, ma con collegamento non diretto ma sempre da corsello di manovra di uso comune.

APPARTAMENTO

Altezza interna utile: 2.70 m

Composizione interna: ingresso-soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due balconi

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Strutture: presumibilmente (in quanto non ispezionabili) pilastri – travi in calcestruzzo armato, solai in latero cemento;

Manto di copertura: presumibilmente (in quanto non ispezionabili) in tegole e lattonerie e pluviali in lamiera di alluminio;

Pavimenti: in gres e ceramica;

Intonaci: al civile tinteggiati,

Soffitti: piani finiti al civile e tinteggiati;

Rivestimenti: ceramica/gres (nei bagni)

Zoccolini: in legno;

Infissi interni: in legno e vetro,

Portoncini di primo ingresso: blindato, in legno

Infissi esterni: in legno con vetrocamera

Oscuranti esterni: avvolgibili in pvc

Inferriate: assenti

Zanzariere: presenti

Soglie e davanzali: in pietra

Impianto elettrico e di illuminazione: presente, di tipo sottotraccia, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto tv: presente, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto allarme: assente

Impianto idrico sanitario: presente, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con radiatori, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto di raffrescamento: presente a split ma solo in soggiorno

Fognatura: presente e allacciata alla rete comunale

Acqua potabile: presente allacciamento all'acquedotto comunale

Allacciamento rete gas: presente

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

AUTORIMESSA

Altezza interna utile: 2.20 m

Composizione interna: ambiente unico

Strutture: presumibilmente (in quanto non ispezionabili) pilastri – travi in calcestruzzo armato, solai in latero cemento;

Pavimenti: in gres;

Intonaci: al civile tinteggiati,

Soffitti: piani finiti al civile e tinteggiati;

Infissi esterni: basculante in metallo ad apertura manuale

Impianto elettrico e di illuminazione: presente, di tipo a vista, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto allarme: assente

5 SUPERFICIE NETTA, ALTEZZE, ESPOSIZIONE E CONDIZIONI D'USO

In questo paragrafo si riporta, per ciascun locale che compone l'immobile in oggetto di stima, la superficie "netta", l'altezza netta interna, l'esposizione e le condizioni d'uso.

piano	locali	Altezza ml	superficie netta mq	esposizione	condizioni
APPARTAMENTO					
primo	soggiorno	2,70	28,40	sud-ovest	normali
primo	cucina	2,70	9,20	nord-est	normali
primo	bagno	2,70	6,90	nord-est	normali
primo	camera	2,70	14,10	nord-est	normali
primo	camera	2,70	10,00	sud-ovest	normali
primo	balcone	-	2,50	nord-est	normali
primo	balcone	-	3,90	sud-ovest	normali
AUTORIMESSA					
seminterrato	autorimessa	2,20	22,40	nord-est	normali

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6 QUOTA DI PROPRIETA'

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/2 di proprietà XXX
- per la quota 1/2 di proprietà XXX

Provenienza: atto di compravendita del 20/05/2005 – Numero di repertorio 7976/747 – Registro generale n. 4988 - Registro particolare n. 3265 Presentazione n. 33 del 06/06/2005 - Pubblico ufficiale Notaio XXX

7 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Gli esecutati risultano:

- XXX coniuge in regime di separazione dei beni;
- XXX coniuge in regime di separazione dei beni;

8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari dal 2005 ad oggi

- attuale proprietario per la quota 1/2 XXX coniuge in regime di separazione dei beni;
- attuale proprietario per la quota 1/2 XXX coniuge in regime di separazione dei beni

Precedenti proprietari dal 1984 al 2005

- per la quota 1/2 XXX
- per la quota 1/2 XXX

9 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo effettuato il 31/10/2025 i beni immobili risultavano liberi (occupati dagli esecutati, non opponibili alla procedura)

10 DIVISIBILITA'

I beni immobili risultano divisibili, ovvero si potrebbe separare l'appartamento dall'immobile abitativo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tuttavia nella presente perizia sono stati valutati come lotto unico a vantaggio della procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- | | |
|---|---------|
| 1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli | Nessuna |
| 2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge | Nessuna |
| 3. Atti di asservimento urbanistico | Nessuno |
| 4. Altri pesi o limitazioni d'uso: | Nessuna |

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Iscrizioni

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Nota di trascrizione Registro generale n. 4989 - Registro particolare n. 1047

Presentazione n. 34 del 06/06/2025

Data 20/05/2005 Numero di repertorio 7977/748

Notaio XXX

A favore

XXX

Contro

XXX

XXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Nota di trascrizione Registro generale n. 3819 - Registro particolare n. 493

Presentazione n. n. 3 del 16/05/2025

Data 20/05/2005 Numero di repertorio 7977

Notaio XXX

A favore

XXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Contro

XXX

XXX

Trascrizioni

Compravendita

Nota di trascrizione Registro generale n. 4988 - Registro particolare n. 3265

Presentazione n. 33 del 06/06/2005

Data 20/05/2005 Numero di repertorio 7976/747

Notaio XXX

A favore

XXX

XXX

Contro

XXX

XXX

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 7776 Registro particolare n. 5917

Presentazione n. 12 del 08/10/2025

Data 11/09/2025 Numero di repertorio 6975

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Codice fiscale 80013930187

A favore

XXX

Contro

XXX

XXX

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®

12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE

Accertamento di conformità urbanistica-edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CASTEGGIO in data 6/11/2025 emerge che l'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 191/1980 del 27/08/1980 prot. n. 1366;
- variante concessione edilizia in data 10/12/1981 n. 321/1981 prot. n. 7989;
- abitabilità in data 30/11/1982 prot. n. 7305

L'appartamento in esame non risulta completamente conforme ai titoli edilizi suindicati per le seguenti variazioni riguardanti la distribuzione interna:

- nel soggiorno non è presente una porzione di tavolato che in origine doveva separare il soggiorno dall'ingresso;
- nell'attuale cucina non è presente un vano ripostiglio indicato nelle tavole grafiche autorizzate;

Trattasi di piccole modifiche interne sanabili.

Inoltre il balcone della cucina è stato completamente chiuso con serramenti vetrati, anche questa difformità risulta sanabile.

Mentre l'autorimessa risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Accertamento di conformità catastale

La planimetria catastali che rappresenta l'appartamento in esame non corrisponde completamente allo stato dei luoghi per le medesime variazioni interne indicate nel paragrafo precedente.

Mentre la planimetria catastale che rappresenta l'autorimessa corrisponde allo stato dei luoghi.

13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Oneri e gravami condominiali

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un condominio denominato RESIDENCE PARK

Le spese comunicate al CTU dall'amministratore condominiale sono le seguenti:

- Spese condominiali ordinarie annuali: euro 938,57
- Spese condominiali arretrate non pagate: nessuna
- Spese condominiali straordinarie deliberate: nessuna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®

14 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci :

- superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni ;
- Il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);
- Il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
- il 50% della superficie dei balconi fino a m. 1,20 di larghezza;
- dal 30 al 50% della superficie delle terrazze a seconda del loro livello di piano;
- Il 33% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.) collegati all'abitazione ;
- Il 25% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.) non collegati all'abitazione;
- dal 2 al 10% della superficie delle aree scoperte ad uso esclusivo (giardini, cortili, ecc.) ;

Si riporta nella tabella seguente il calcolo della superficie commerciale:

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (mq)
appartamento	87,45	100%	87,45
balconi	7,50	50%	3,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			91,20

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (mq)
autorimessa	22.50	100%	22.50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			22.50

15 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo sintetico comparativo in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione, del grado di urbanizzazione e dell'esistenza in zona dei servizi primari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione considerate: Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari della zona ed Osservatori Immobiliari.

Si riportano di seguito le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Abitazioni di tipo economico" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 710,00 ed € 960,00 per lo stato conservativo "normale".

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: CASTEGGIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1100	L	3	3,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1500	L	4	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	960	L			
Box	NORMALE	810	930	L	3,4	4	L

Alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, il valore unitario utilizzato per la stima del valore di mercato dell'abitazione è stimato in € 800,00 al metro quadrato.

Per quanto concerne l'autorimessa (box) si desume un valore tra € 810,00 ed € 930,00, il valore unitario utilizzato per la stima del valore di mercato dell'abitazione è stimato in € 810,00 al metro quadrato.

Si riporta di seguito la valutazione:

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE INTERO
Appartamento 91.20 mq x 800,00 €.		€. 72.960,00
Autorimessa 22.50 mq x 810,00 €.		€. 18.225,00
VALORE TOTALE		€. 91.185,00

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®

Adeguamenti e correzioni di stima.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita, per eventuale smaltimento beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto

€. 13.677,75

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

nessuna

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente

nessuna

Spese di regolarizzazione edilizia e/o catastale

€. 3.000,00

Totale adeguamenti di stima

€. 16.677,75

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro **91.185,00** – 16.677,75= **Euro 74.507,25**

Arrotondato a: Euro 74.507,00

Diconsieuro **settantaquattromilacinquecentosette/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico conferitomi.

Pavia, li 10/11/2025

Il Perito Estimatore

Ing. Nicola Verdi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati:

- 1) Copia privacy perizia
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Visure catastali
- 4) Planimetria catastale
- 5) Ispezioni ipotecarie
- 6) Copia atto di provenienza
- 7) Titoli abilitativi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

