

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:
ALTEA SPV SRL

Sede legale: VIDIGULFO
Sede operativa: VIDIGULFO

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. 000409/24

Giudice Dr. **Alessandro Maiola**
Custode Giudiziario **IVG Pavia-Lodi**

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: 0382/478993

email: barcherimarco@libero.it

Heim dall Studio - www.hestudio.it

**Beni in Vidigulfo (Pavia) Via Di Vittorio n. 4
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. appartamento sito in Vidigulfo (Pavia) Via Di Vittorio n. 4 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da

SOGGIORNO-CUCINA

DISIMPEGNO

2 CAMERE

BAGNO

BALCONE

CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO posto al piano SECONDO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **66**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio A/2 mappale 355 subalterno 13, categoria A/3, classe 3, superficie catastale mq. 66, composto da vani Vani 4, posto al piano 2-S1, - rendita: €. 175.60.

Coerenze:

NORD: U.I. PROPRIETA' DI TERZI E VANO SCALA COMUNE

EST: VANO SCALA COMUNE E CORTE COMUNE

SUD: VANO SCALAVANO SCALA COMUNE E U.I. PROPRIETA' DI TERZI

OVEST: U.I. PROPRIETA' DI TERZI (SUB. 12-18)

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

B. box singolo sito in Vidigulfo (Pavia) Via Di Vittorio n. 4 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da

BOX SINGOLO posto al piano SEMINTERRATO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio A/2 mappale 355 subalterno 39, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 15, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: €. 28.20.

Coerenze:

NORD: BOX PROPRIETA' DI TERZI Sub. 38

EST: CORRIDOIO COMUNE CANTINE

SUD: BOX PROPRIETA' DI TERZI Sub. 40

OVEST: CORTE COMUNE

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Eseguito accesso in data 16/4/2025

Caratteristiche zona:

semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:

farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali

Collegamenti pubblici (km):

autobus (0,300).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutati in qualità di proprietario del bene

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:

Giudice Dr. Alessandro Maiola
Curatore/Custode: IVG Pavia-Lodi
Perito: Geom. MARCO BARCHERI

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di **BANCA PER LA CASA S.P.A CON SEDE IN MILANO CF 13263030150 PER LA QUOTA DI 1/1, contro** a firma di Notaio Cesario Massimo in data 20/02/2007 ai nn. 6031/4149 iscritto a Milano 2 in data 26/02/2007 ai nn. 29258/6799
importo ipoteca: €. 370.000,00
importo capitale: €. 185.000,00
Durata anni 30.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di ALTEA SPV S.R.L con sede in Milano CF 12398590963 per la quota di 1/1 contro a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 25/10/2024 ai nn. 7250 trascritto a Milano 2 in data 12/11/2024 ai nn. 150499/106252

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

790,00 €

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:

1.609,50 €

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Spese straordinarie 2025 €. 233,33

Spese straordinaria scadute €. 1081,05

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

..... proprietario dal 20/02/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Cesario Massimo in data 20/02/2007 ai nn. 6030/4148 trascritto a Milano 2 in data 26/02/2007 ai nn. 29257/15383

6.2 **Precedenti proprietari:**

..... proprietario dal 30/05/2001 al 20/02/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sapuppo Stefano in data 30/05/2001 ai nn. 1119 trascritto a Milano 2 in data 05/06/2001 ai nn. 57520/37332

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 41/99 per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE intestata a PRATICA EDILIZIA presentata in data 02/12/1999- n. prot. 6484 rilasciata in data 09/03/2000 l'agibilità è stata rilasciata in data 30/08/2002- n. prot. 4770

P.E. n. 07/2001 per lavori di VARIANTE ALLA PE 41/99 int R.L. DIA IN VARIANTE presentata in data 17/03/2001- n. prot. 1601

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

appartamento sito in Vidigulfo (Pavia) Via Di Vittorio n. 4 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da

SOGGIORNO-CUCINA

DISIMPEGNO

2 CAMERE

BAGNO

BALCONE

CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO posto al piano SECONDO, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 66

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio A/2 mappale 355 subalterno 13, categoria A/3, classe 3, superficie catastale mq. 66, composto da vani Vani 4, posto al piano 2-S1, -rendita: €. 175.60.

Coerenze:

NORD: U.I. PROPRIETA' DI TERZI E VANO SCALA COMUNE

EST: VANO SCALA COMUNE E CORTE COMUNE

SUD: VANO SCALA VANO SCALA COMUNE E U.I. PROPRIETA' DI TERZI

OVEST: U.I. PROPRIETA' DI TERZI (SUB. 12-18)

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

L'edificio è stato costruito nel 2001/2002.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 270.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente, l'immobile è identificato nella zona Città Consolidata - Ambiti Residenziali

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	62,00	1,00	62,00
Balcone	Sup. reale lorda	9,50	0,33	3,17
Cantina	Sup. reale lorda	2,50	0,25	0,63
	Sup. reale lorda	74,00		65,79

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: latero-cemento, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: Metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetrocamera, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Manto di copertura:

materiale: Tegole in cemento, coibentazione: non rilevata, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: non rilevata, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: Piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: Piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: Piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Note: Bagno costituito da

lavabo

vater

bidet

vasca

Impianti:

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: Visibilmente a norma salvo verifica da tecnico specializzato.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: Visibilmente a norma salvo verifica da tecnico specializzato.

Note: Caldaia esterna

Accessori:

Descrizione **box singolo** di cui al punto **B**

box singolo sito in Vidigulfo (Pavia) Via Di Vittorio n. 4 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da

BOX SINGOLO posto al piano SEMINTERRATO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio A/2 mappale 355 subalterno 39, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 15, composto da vani mq. 14, posto al piano S1, - rendita: € 28.20.

Coerenze:

NORD: BOX PROPRIETA' DI TERZI Sub. 38

EST: CORRIDOIO COMUNE CANTINE

SUD: BOX PROPRIETA' DI TERZI Sub. 40

OVEST: CORTE COMUNE

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

L'edificio è stato costruito nel 2001/2002.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 240.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Città Consolidata - Ambiti Residenziali

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
BOX SINGOLO	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale lorda	15,00		15,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: latero-cemento, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: Metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni:

tipologia: Porta Basculante, materiale: Lamiera, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura:

materiale: Tegole in cemento, coibentazione: non rilevata, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: non rilevata, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: Visibilmente a norma salvo verifica da tecnico specializzato.

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 Milano 2, ufficio tecnico di Vidigulfo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Vidigulfo e limitrofi, Banca dati agenzia delle Entrate - OMI - Borsino Immobiliare.

Giudice Dr. Alessandro Maiola
Curatore/Custode: IVG Pavia-Lodi
Perito: Geom. MARCO BARCHERI

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	62,00	1.250,00 €	77.500,00 €
Balcone	3,17	1.250,00 €	3.959,13 €
Cantina	0,63	1.250,00 €	781,25 €
	65,79		82.240,38 €

- Valore corpo:	82.240,38 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	82.240,38 €
- Valore complessivo diritto e quota:	82.240,38 €

B. box singolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	10.000,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	10.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	10.000,00 €

- Valore corpo:	82.240,38 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	82.240,38 €
- Valore complessivo diritto e quota:	82.240,38 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	66	82.240,38 €	82.240,38 €
B	box singolo	15	10.000,00 €	10.000,00 €
			92.240,38 €	92.240,38 €

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:

13.836,06 €

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'unità 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:

78.404,32 €

Relazione lotto 001 creata in data 12/05/2025

Codice documento: E102-24-000409-001

il perito
Geom. MARCO BARCHERI

Giudice Dr. Alessandro Maiola
Curatore/Custode: IVG Pavia-Lodi
Perito: Geom. MARCO BARCHERI