

**Esecuzione Forzata**



Sede legale: Mortara  
Sede operativa: Mortara

N. Gen. Rep. **000440/24**

**Giudice Dr. Alessandro Maiola**  
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*

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Mortara (Pavia) Contrada San Dionigi 1  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** appartamento sito in Mortara (Pavia) Contrada San Dionigi 1 in ragione di:  
- Piena proprietà per la quota di 500/1000  
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da

INGRESSO-SOGGIORNO

RIPOSTIGLIO

CUCINA

DISIMPEGNO/CORRIDOIO

3 CAMERE

BAGNO + SERVIZIO

2 BALCONI

CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO posto al piano TERZO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **123**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... foglio 17 mappale 2421 subalterno 6, categoria A/2, classe 2, superficie catastale mq. 123, composto da vani vani 7,5, posto al piano 3-S1, - rendita: €. 658,48.

Coerenze:

NORD: PIAZZA SILVABELLA

EST: CORRIDOIO COMUNE E U.I. PROPRIETA' DI TERZI

SUD: FABBRICATO PROPRIETA' DI TERZI

OVEST: VIA S. DIONIGI

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Eseguito accesso con ausilio di IVG in data 17/2/2025

Caratteristiche zona:

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

Servizi della zona:

asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente), ospedali (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

commerciali

Collegamenti pubblici (km):

ferrovia (0,4), autobus (0,4).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da esecutato 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:

[REDACTED].....  
a firma di Di Mauro Rosanna in data 09/04/2004 ai nn. 6559/4149 iscritto a Vigevano in data 03/05/2004 ai nn. 4279/999  
importo ipoteca: €. 251.250,00  
importo capitale: €. 100.500,00  
Durata mutuo anni 20.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA DI RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di

a firma di Di Mauro Rosanna in data 29/04/2004 ai nn. 9595/4149 iscritto a Vigevano in data 29/04/2024 ai nn. 3931/529  
importo ipoteca: €. 251.250,00  
importo capitale: €. 100.500,00  
LA DATA INDICATA DI STIPULA NELLA VISURA IPOTECARIA (2004) POTREBBE ESSERE UN ERRORE (2024).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di con per la quota di 1/1 contro ..... a firma di UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI PAVIA in data 25/10/2024 ai nn. 8066 trascritto a Vigevano in data 14/11/2024 ai nn. 10402/7723

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:	2.700,00 €
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:	1.548,00 €

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

..... proprietario dal 13/04/2023 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Andrea Milano in data 13/04/2023 ai nn. 48374 trascritto a Vigevano in data 18/04/2023 ai nn. 3862/2755

6.2 **Precedenti proprietari:**

..... per la quota di 1/1 proprietario dal 29/04/2004 al 13/04/2023 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Rosanna Di Mauro in data 09/04/2004 ai nn. 6594 trascritto a Vigevano in data 03/05/2004 ai nn. 4278/2630

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 15/63** per lavori di Demolizione di fabbricato intestata a Giudice Mario. Pratica Edilizia presentata in data 17/01/1963- n. prot. 784 rilasciata in data 16/02/1963

**P.E. n. 46/63** per lavori di Costruzione di fabbricato per negozi e abitazioni intestata a Giudice Mario e Giovanni. Pratica Edilizia presentata in data 21/03/1963- n. prot. 4135 rilasciata in data 05/06/1963

**P.E. n. 30/64** per lavori di Modifica copertura tetto intestata a Giudice Pietro. Pratica Edilizia presentata in data 04/04/1964- n. prot. 4579 rilasciata in data 16/04/1964

**P.E. n. 63/17** per lavori di DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DI NUOVI TRAMEZZI - REALIZZAZIONE DI NUOVO SERVIZIO IGIENICO - ADEGUAMENTO IMPIANTI intestata a ..... CILA presentata in data 28/07/2017- n. prot. 17725

**P.E. n. 166/2024** per lavori di SOSTITUZIONE CALDAIA CONDOMINIALE A CONDENSAZIONE intestata a COND S. DIONIGI AMM.RE BOCCA GIANNI. SCIA presentata in data 18/07/2024

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

appartamento sito in Mortara (Pavia) Contrada San Dionigi 1 in ragione di:

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

Composto da  
INGRESSO-SOGGIORNO  
RIPOSTIGLIO  
CUCINA  
DISIMPEGNO/CORRIDOIO  
3 CAMERE  
BAGNO + SERVIZIO  
2 BALCONI

CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO posto al piano TERZO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 123

Identificato al catasto fabbricati intestata a ..... foglio 17 mappale 2421 subalterno 6, categoria A/2, classe 2, superficie catastale mq. 123, composto da vani vani 7,5, posto al piano 3-S1, - rendita: €. 658,48.

Coerenze:

NORD: PIAZZA SILVABELLA

EST: CORRIDOIO COMUNE E U.I PROPRIETA' DI TERZI

SUD: FABBRICATO PROPRIETA' DI TERZI

OVEST: VIA S. DIONIGI

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

L'edificio è stato costruito nel 1964.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa CM 300.

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona TESSUTI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO	Sup. reale lorda	120,00	1,00	120,00
BALCONI	Sup. reale lorda	6,00	0,33	2,00
CANTINA	Sup. reale lorda	6,00	0,25	1,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>132,00</b>		<b>123,50</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Solai:*

tipologia: LATERO CEMENTO, condizioni: sufficienti.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: NON VISIBILE.

*Scale:*

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

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetri semplici, protezione: tapparelle, materiale protezione: parte in legno e parte in Pvc, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno e vetro+ 2 tipo cieco e a soffietto, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: piastrelline di klinker e parte ad intonaco civile, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:*

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

*Rivestimento:*

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

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tipo blindata, condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Citofonico:*

tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non reperita.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: tipo incassato visibilmente a norma salvo verifica da tecnico specializzato.

*Termico:*

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

Note: L'appartamento risulta staccato dall'impianto centralizzato

E' stato realizzato impianto autonomo

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: I.V.G Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI

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 MORTARA, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: MORTARA, BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI - BORSINO IMMOBILIARE.

**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	120,00	700,00 €	84.000,00 €
BALCONI	2,00	700,00 €	1.400,28 €
CANTINA	1,50	700,00 €	1.050,00 €
	<b>123,50</b>		<b>86.450,28 €</b>

- Valore corpo:	<b>86.450,28 €</b>
- Valore accessori:	<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:	<b>86.450,28 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>86.450,28 €</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	123	86.450,28 €	<b>86.450,28 €</b>

**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:

**12.967,54 €**

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:

**73.482,74 €**

Relazione lotto 001 creata in data 29/03/2025

Codice documento: E102-24-000440-001

il perito

Geom. MARCO BARCHERI