



TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE -



Esecuzione Forzata

promossa da



SUPERCONDOMINIO C.T. Q.re F. TESTI Lotto C

contro



XXXXXXXXXX

n. Gen. Rep. 50 / 2025

Giudice: Dott. Ssa CUNATI MARIAELENA
Custode: IVG Pavia



RAPPORTO DI STIMA

APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
sito in Vidigulfo (PV) Fr. Vairano Via Grugnetto 8



Tecnico Incaricato: geom. MARIA FRANCESCA BARILI

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3120

Iscritto all'Albo CTU Tribunale di Pavia e Albo Nazionale CTU

C.F. BRL MFR 66M58 G388K – P.IVA n. 01291260188

con studio a Pavia –Via Scopoli 12 -

Telefono 0382 – 311055 e-mail: geom.barili@gmail.com



Giudice: Dott. Ssa CUNATI MARIAELENA
Custode: IVG Pavia

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI



Lotto UNICO
Appartamento e autorimessa
siti in Vidigulfo (PV) Fr Vairano Via Grugnetto 8

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA



PROSPETTO PRINCIPALE

1) DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo con autorimessa a piano terra
in Vidigulfo (PV) Fr.Vairano Via Grugnetto 8
intestati a
XXXXXXXXXX - proprietaria per la quota di 1 / 1

Trattasi di

un appartamento (sez E, mapp 229 sub 8) a primo piano, con accesso pedonale dal civico 8 di Via Grugnetto, attraverso il cortile e il vano scala condominiale; l'unità immobiliare composta da soggiorno-cucina, due camere, un bagno e due balconi;
l'appartamento presenta una superficie commerciale lorda di **mq 68,56**;

un'autorimessa (sez E, mapp 229 sub 2) con accesso carraio dal cortile condominiale;
l'autorimessa a piano terra, presenta una superficie commerciale lorda di **mq 16,00**.

Per superficie commerciale lorda complessiva si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 50% della superficie dei terrazzi e dei balconi, al 25% della superficie delle autorimesse e al 5% delle superfici delle aree esclusive.

Giudice: Dott. Ssa CUNATI MARIAELENA
Custode: IVG Pavia
Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

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

Identificazione Catastale:

Intestati a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietaria per la quota di 1 / 1

ABITAZIONE						
COMUNE DI VIDIGULFO – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE - SUB	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
E-1	229 sub 8	Via Grugnetto n.8 Piano 1	A/3	3	Vani 4,5 - mq 64,00-69,00	€ 175,60

AUTORIMESSA						
COMUNE DI VIDIGULFO – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE - SUB	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
E-1	229 sub 2	Via Grugnetto n.8 Piano T	C/6	2	mq 19,00	€ 32,23

Coerenze in corpo del mapp 229

A Nord mapp 226 di altra proprietà, a Est e a Ovest terreno mapp 228 e 231 di altre proprietà, a Sud cortile condominiale.

L'appartamento e l'autorimessa sono edificati sul mapp 229 definito Ente Urbano.

Finiture

L'appartamento, al primo piano presenta:

pavimenti in ceramica,
il bagno è completo di lavabo, vaso igienico, bidet, lavabo e doccia,
i serramenti sono in legno e parte in alluminio con doppi vetri, zanzariere e persiane in alluminio ,
impianto di riscaldamento autonomo con caldaia
impianto di climatizzazione

L'autorimessa presenta :

pavimento in ceramica
portone d'ingresso basculante carraio in ferro.

2) STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, il 19/09/2025, l'appartamento e l'autorimessa risultavano giuridicamente liberi, (occupati dal debitore).

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Giudice: Dott. Ssa CUNATI MARIAELENA

Custode: IVG Pavia

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

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

A carico di XXXXXXXXXXXX

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di BANCA CARIGE S.P.S. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede a GENOVA (GE) ; Pubblico Ufficiale Notaio Baiocchi Marco di GODIASCO (PV) repertorio 6306/549 del 04/03/2005; iscrizione presso la Conservatoria di Milano 2 in data 19.03.2005 ai nn. 38810/8725, concessione a garanzia di mutuo importo capitale € 120.000,00 – Totale € 240.000,00 – Tasso interesse semestrale 1,85% - durata 25 anni contro XXXXXXXXXXXX.

Trascrizione contro - Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di SUPERCONDOMINIO C.T. Q.RE FULVIO TESTI LOTTO C; Pubblico Ufficiale Unep c/o Tribunale di Pavia rep. 9565 del 31.01.2025, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 25.02.2025 ai nn. 4697 / 23754 - contro XXXXXXXXXXXX.

Ipoteca in rinnovazione derivante da 0676 ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, a favore di BANCA CARIGE S.P.S. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede a GENOVA (GE) ; Pubblico Ufficiale Notaio Baiocchi Marco di GODIASCO (PV) repertorio 6306/549 del 04/03/2005; formalità di riferimento iscrizione presso la Conservatoria di Milano 2 in data 19.03.2005 ai nn. 38810/8725 - contro XXXXXXXXXXXX.

4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietaria

XXXXXXXXXXXX - proprietaria per la quota di 1 / 1

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, sono state acquistate dall' esecutata, per la quota di 1/1, dal sig. Merli Giovanni con atto a rogito del notaio Dr. Marco Baiocchi del 04.03.2005 rep. 6305 raccolta n 548, registrato telematicamente a Voghera il 17/03/2005 al n. 717 1T, trascritto a presso la Conservatoria di Milano 2 in data 19/03/2005 el nn 38809/19829.
La sig.ra XXXXXXXXXXXX è **proprietaria dal 04.03.2005 ad oggi.**

5) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari si trovano nel comune di Vidigulfo (PV), frazione Vairano.

La frazione di Vairano, si trova a Sudest del centro abitato di Vidigulfo (PV).

Il contesto edificato presenta fabbricati residenziali.

La zona non presenta traffico; la strada di accesso ha buona possibilità di parcheggio.

La zona in generale risulta poco servita da mezzi pubblici di superficie e dei servizi di primaria necessità.

Le unità immobiliari si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: Frazione periferica del Comune di Vidigulfo (PV), nella Frazione Vairano

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, nel centro del Comune di Vidigulfo (PV).

Principali collegamenti pubblici (Km): il comune di Vidigulfo (PV) frazione Vairano si trova a circa km 15 Km da Pavia e a circa km 35 da Milano.

Servizi offerti dalla zona: il Comune di Vidigulfo (PV) presenta scuole, negozi al dettaglio, supermercati, bar, luoghi di culto.

Giudice: Dott. Ssa CUNATI MARIAELENA

Custode: IVG Pavia

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

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

6) PRATICHE EDILIZIE

Dall'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Vidigulfo, sono state riscontrate le pratiche edilizie depositate presso l'archivio, come di seguito :

1. P.E n. 28/2002 concessione edilizia,
2. DIA 72/2002 E e successiva DIA del 17/12/2003 n. 8392,
3. SCIA 14/2021 relativo al Superbonus per interventi di cappotto termico posato sulle pareti verticali e installazione di fotovoltaico sulla copertura

Durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità :

- Serramenti esterni posati per la chiusura del balcone anteriore e del balcone retrostante.

E' necessario valutare con l'Ufficio Tecnico del Comune di Vidigulfo la fattibilità della sanatoria e con il condominio l'autorizzazione da parte dell'Assemblea condominiale per modifica del decoro architettonico oppure, in alternativa, se la situazione non fosse sanabile, provvedere alla rimozione.

7) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il complesso condominiale, di cui fanno parte l'u.i. oggetto di pignoramento, è denominato [REDACTED] dallo Studio DMP Amministrazione Stabili Srl della [REDACTED] Giovanni XXIII n.2, 20090 -

All'appartamento competono millesimi 130,00 e all'autorimessa competono millesimi 36,00.

L'Amministratore ha comunicato che le spese preventive ordinarie (esercizio 01.01.2025-31.12.2025) ammontano a € 214,50 per l'appartamento e a € 59,40 per l'autorimessa, inoltre, alla data della presente relazione, non risulta alcun passivo degli esercizi condominiali precedenti.

Il condominio si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione; è provvisto di cortile condominiale.

Nel 2022 il condominio ha beneficiato del Superbonus 110, terminando i lavori il 01/03/2023.

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
LOTTO UNICO					
1) Locali residenziali	60,32	1	60,32	Nord/Sud	Buone
1) Balconi	16,48	0,50	8,24		
Superficie commerciale			68,56		
2) Autorimessa PS1	16,00		16,00	Est	Buone

Criterio di stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Vidigulfo, per immobili analoghi a quello della presente stima paria a **€/mq 1.300,00 per i locali residenziali e €/mq 625,00 per l'autorimessa**, tenendo conto della condizione di particolare sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Pavia e Provincia rilevazione prezzi OMI 2° semestre 2024, Scenario Immobiliare Pavese 2024-2025.

VALUTAZIONE

Giudice: Dott. Ssa CUNATI MARIAELENA

Custode: IVG Pavia

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

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

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Appartamento P1	mq 68,56	€ 89.128,00	€ 89.128,00
Autorimessa PT	mq 16,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Totale			€ 99.128,00

Si informa che il valore intero è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale.

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	€ 14.869,20
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese condominiali insolute	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale	

9) PREZZO A BASE D'ASTA

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle riduzioni:

LOTTO UNICO – beni in Vidigulfo (PV) Fr Vairano - € 84.258,80

Euro ottantaquattromila duecentocinquantotto / 80

Pavia, 20 Ottobre 2025

IL PERITO
Geom. M.Francesca Barili

Allegati in copia:

- Relazione fotografica
- Estratto di mappa
- Visure catastali aggiornate
- Planimetrie catastali
- Visure ipotecarie
- Estratto pratiche edilizie comune di Vidigulfo
- Copia rogito Notaio Marco Boiocchi del 04.03.2005
- Regolamento di condominio
- Estratto Scenario Immobiliare 2024/2025
- Quotazioni immobiliari OMI 2° semestre 2024

Giudice: Dott. Ssa CUNATI MARIAELENA
Custode: IVG Pavia
Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI