



Tribunale di Pavia  
Esecuzione Immobiliare n. 77/2025 R.G.E.I.



**TRIBUNALE DI PAVIA®**  
**SEZIONE I CIVILE**

Sezione prima Civile  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



N. **0077/25 R.G.E.I.**



avverso

**la Debitrice**



**Giudice delle Esecuzioni  
Dott.ssa Francesca Claris Appiani**



data di nomina per l'incarico: 08/05/2025  
data del giuramento: 09/05/2025  
data prossima udienza: 21/10/2025



**RAFFIGURAZIONE  
RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**



**- Lotto unico -**

Tecnico incaricato: XXXX. XXXXXXX XXXXXXX  
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia N. XXX  
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX - P.Iva XXXXXXXXXXXX  
indirizzo: XXXXXXXX XXXX XXXXXXXXX N° XX - XXXXX  
cellulare: XXXXXXXXXX  
email: XXXXXXX@XXXXXX.XX



Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani  
Perito:

1 di 9

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





**Unità immobiliare ad uso autorimessa al piano semi-interrato del fabbricato  
denominato "Condominio Hermitage" in Vigevano Corso Novara n. 98**  
**- Lotto unico -**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO  
IMMOBILIARE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:**

**A.1** Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, riferita all'unità immobiliare ad suo autorimessa, con un solo locale posto al piano semi-interrato, all'interno del fabbricato condominiale, indicato con il n. 3 e denominato "Hermitage", in Comune di Vigevano -Pv- in Corso Novara n. 98, amministrato dall'amministratrice Michela Pedroncelli di Vigevano.

Oltre al bene immobile sopra descritto, sono compresi nella presente relazione valutativa anche le quote di comproprietà descritte nell'atto di acquisto ovvero la quota indivisa pari a 10.207/3.989.742 riferite ai beni e spazi comuni, del Supercondominio, così come esistenti.

L'edificio condominiale, in cui si trova il bene immobile sopra descritto, è individuato con il n. 3 di un supercondominio formato da n. 4 edifici residenziali di cinque piani di cui quattro fuori terra ed uno semi-interrato, comprende complessivamente sedici appartamenti per l'uso abitativo, oltre a dieci locali ad uso autorimessa, è stato edificato nell'anno 1970.

La proprietà immobiliare in esame, come indicata nell'atto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Direzione Provinciale di Pavia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 28/02/2025 al Reg. Gen. n. 1771 e Reg. Part. n. 1278, è iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Vigevano -Pv- in Corso Novare n. 98, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 21 mapp. 1440 sub. 20 cat. C/6 cl. 3 cons. 15 Sup. Cat. mq. 15 Corso Novara n. 98 S1, R.C. €. 51,13.

Coerenze dell'autorimessa al sub 20:

a nord: autorimessa altra proprietà al sub 24;

a est: corridoio cantine;

a sud: autorimessa altra proprietà al sub 22;

a ovest: strada carraia.

Presso l'Agenzia del Territorio di Pavia il bene immobile sopra descritto, un'abitazione al piano terreno, con cantina al piano interrato, è correttamente intestato alla proprietaria:

- XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXX -XXXXXX- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX;

titolare della quota, intera, piena ed esclusiva, pari a 1000/1000, nubile.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

La proprietà immobiliare indicata al punto A.1, oggetto della presente relazione di stima, comprende la piena ed esclusiva proprietà di un'autorimessa con un solo locale, al piano semi-terreno, primo fuori terra, oltre alle quote di comproprietà riferite alle parti comuni del fabbricato condominiale, sito in Comune di Vigevano, Corso Novara n. 98.

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani  
Perito:



Detta unità immobiliare si trova all'interno di un edificio multipiano, compreso in un supercondominio, composto da quattro fabbricati, tutti per l'uso residenziale con appartamenti ed autorimesse, denominato "Hermitage". I quattro fabbricati, di cinque piani, di cui uno realizzato a livello semi-interrato e quattro fuori terra, di forma rettangolare, sono stati edificati all'interno di un lotto di terreno di mq. 9.709, utilizzato, in parte, per la costruzione dei condomini esistenti, in parte per la formazione di passaggi pedonali e carrabili, completamente pavimentati ed in parte per la realizzazione della piscina. L'accesso alla costruzione avviene, a piedi dal cancello che si trova al civico numero 98 del Corso Novara, e dai due cancelli carrabili con accesso dalla stessa pubblica strada, in prossimità del confine che delimita a nord e sud la proprietà condominiale che si descrive.

Dai cancelli carrabili, percorrendo le due stradine di passaggio condominiale, che delimitano a nord e sud la proprietà del supercondominio, si arriva all'edificio indicato nella mappa NCT allegata con il numero 1440 in cui si trova l'autorimessa qui descritta.

L'accesso a questa unità immobiliare avviene dalla stradina condominiale, posta sul lato sud della costruzione al numero di mappa 1440, su cui apre la porta carrabile per accedere all'autorimessa.

La costruzione dell'edificio condominiale è iniziata in seguito al rilascio del titolo autorizzativo del 29/07/1969 e successivamente a tale data, la costruzione condominiale ed in particolare l'unità immobiliare abitativa, non sono state interessate da opere edili che hanno modificato la destinazione ad uso, la volumetria o la superficie esistente come originariamente autorizzate, ma solo per l'esecuzione di lavori di manutenzione periodiche.

Complessivamente l'immobile e l'intero supercondominio, presenta un buono stato di conservazione senza richiedere l'esecuzione di particolari opere, ad eccezione di quelle a carattere ordinario: esternamente, le pareti perimetrali sono state rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiato e la costruzione, pur non presentando particolari elementi architettonici, è stata realizzata con buoni materiali e soluzioni architettoniche accurate tali da conferire all'immobile un gradevole aspetto: all'interno del condominio al mappale 1440 ci sono sedici abitazioni e dieci autorimesse.

L'unità immobiliare ad suo autorimessa che si descrive, di un solo locale di forma rettangolare, con porta di accesso a due ante in lamiera ed apertura a bandiera, posta sul lato ovest della costruzione, ha una superficie complessiva pari a mq. **17,25<sup>1</sup>**, l'altezza, all'interno dei locali dell'abitazione, misura mt. 2,30.

L'intera proprietà oggetto della presente relazione valutativa, come indicato nel pignoramento, comprende, oltre alla piena proprietà dell'autorimessa al piano semi-interrato, anche le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero supercondominio, pari a 10.207/3.989.742.

Si precisa che le parti comuni risultano essere, oltre a quanto già determinato per legge, anche il giardino, la piscina ed i percorsi esterni per l'accesso all'autorimessa oltre a quelle indicate dal Codice Civile e meglio preciseate nell'atto notarile di acquisto.

Come documentato nelle fotografie indicate, durante il sopralluogo del 15/07/2025, effettuato dallo scrivente alla presenza di persona incaricata dall'IVG, custode giudiziario nominato, il locale compreso in questa unità immobiliare era completamente sgombro da materiali ed effetti

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani

Perito:



personalini della proprietari



Complessivamente l'autorimessa presenta uno stato di conservazione sufficiente, privo di impianto elettrico, con porta di accesso in lamiera con apertura a due ante a bandiera.

L'autorimessa è correttamente rappresentata nella scheda catastale allegata alla Denuncia di Accatastamento depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia in data 21/12/1972 e registrata al Prot. n. PV533094: il locali all'interno di questa unità immobiliare è precisamente rappresentato.

Il fabbricato condominiale, compreso nel supercondominio denominato "Hermitage", che comprende l'unità immobiliare in parola, si trova all'interno del territorio edificato del Comune di Vigevano, alla periferia di un tessuto urbano densamente costruito con fabbricati multipiano prevalentemente destinati all'utilizzo residenziale, asservito da tutte le urbanizzazioni ed i servizi comunali, con buona presenza di attività commerciali, per la piccola e grande distribuzione nelle vicinanze e di spazi per posteggi pubblici sufficienti.

La zona in cui si trova l'edificio condominiale, che comprende l'unità immobiliare in parola, si trova nel tessuto residenziale periferico al centro edificato cittadino, completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici con destinazione ad uso diverse, residenziali, commerciali e produttivi, con sufficienti spazi per posteggi pubblici.

Nelle immediate vicinanze ci sono numerose attività commerciali, sia di piccola che di grande distribuzione, di servizio alla persona, farmacie, scuole e giardini pubblici, il fabbricato dista mt. 500 dal centro storico del Comune di Vigevano.

Caratteristiche zona: territorio densamente edificato nel Comune di Vigevano in prossimità della Strada Provinciale 206, circonvallazione esterna, in questo tratto denominata Via Aldo Moro: il Corso Novara è una strada collegamento tra il centro cittadino e la periferia esterna, caratterizzata da intenso traffico veicolare generato prevalentemente dal passaggio di autoveicoli e di mezzi per il trasporto privato dei residenti, oltre che dal transito dai mezzi al servizio delle attività commerciale esistenti.

Principali distanze dai centri urbani: Milano (Km. 33), Novara (Km. 21), Pavia (Km. 29).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A4 Mi-To (Km. 19), autostrada A7 Mi-Ge (km. 20), autostrada A26 To-Pc (Km. 38), Stazione Ferroviaria Mi-Al (Km. 0,7), Aeroporto Milano Linate (Km. 37), aeroporto Milano Malpensa (Km. 35).

Nelle vicinanze della costruzione descritta, ci sono molti servizi alla persona e negozi di vicinato: nell'immediato circondario ci sono negozi al dettaglio (buono), farmacia (buono), ufficio postale e banche (buono), scuola dell'infanzia e primaria (buono), scuola secondaria (buono), parchi e giardini (buono).

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Raggiungibile	Esposizione	Condizioni
<b>Autorimessa al piano semi-terrato fg 21 mapp 1440 sub 20</b>					
Ingresso	15,30	05	7,65	Interno	Sufficienti
<b>Totali</b>	<b>15,30</b>		<b>7,65</b>		

#### Caratteristiche descrittive:

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani  
Perito:

4 di 9  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fondazioni (struttura):	tipologia: in c.a., non accertata.
Strutture verticali (struttura):	materiale: struttura portante con pilastri e travi in c.a. muratura di tamponamento, condizioni: buone.
Travi (struttura):	materiale: in c.a., condizioni: buone.
Solai (struttura):	tipologia: solai in struttura mista ferro e cls, condizioni: buone.
Copertura (struttura):	tipologia: a falde in pendenza, condizioni: buone.
Gronda (struttura):	tipologia: in c.a., condizioni: buone.
Manto di copertura (componente edilizia):	materiale: lastre in lamiera ondulate, condizioni: buone.
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: muratura, rivestimento: intonaco con tinteggiatura, condizioni: buone.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente con vetri semplici, materiale: legno, condizioni: buone.
Protezione infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: tapparelle, condizioni: buone.
Impianti elevatori o servoscala (componente edilizia):	tipologia: all'interno di apposito vano in muratura, condizioni: buone.
Rifinitura pareti atrio e vano scala (componente edilizia):	tipologia: intonaco civile con tinteggiatura di rifinitura.

Autorimessa al piano semi-interrato (primo fuori terra) al sub. 20.

Porta d'ingresso dell'abitazione (componente edilizia):	tipologia: a due sola ante a battente, materiale: telaio metallico con pannello in lamiera, condizioni: buone.
Pavimentazioni interne (componente edilizia):	tipologia: pavimento con soletta in cls, condizioni: sufficienti.
Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia):	tipologia: intonaco di tipo civile rifinito con tinteggiatura; condizioni: sufficienti.
Impianto elettrico (componente edilizia):	non presente.
Impianto di riscaldamento (componente edilizia):	non presente.
Impianto di scarico delle acque (componente edilizia):	non presente.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato in data 15/07/2025 dallo scrivente alla presenza di persona incaricata dall' IVG, custode giudiziario nominato, il bene immobile di cui si tratta, come meglio descritto nella documentazione fotografica allegata, era completamente sgombro e libero da arredi, materiali ed effetti personali dell'attuale proprietaria: tale unità immobiliare presentava uno stato di conservazione sufficiente, privo di impianto elettrico e di riscaldamento.

I locali all'interno dell'abitazione in esame presentavano le condizioni che stabiliscono l'agibilità dei locali ad uso autorimessa, con apertura di idonea dimensione e caratteristiche che rispettano le

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani  
Perito:

#### 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**

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

- 4.2.1 Iscrizioni: **Nessuna.**

##### 4.3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura per la parte riferita all'immobile di cui si tratta

- 4.3.1 Iscrizioni:

- 4.3.2. Trascrizioni

- 4.3.2.1. Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario -Verbale di pignoramento

Sezione Distaccata di Vigevano, in data

28/02/2025 al Reg. Gen. n. 1771 e Reg. Part. n. 1278.

Il pignoramento è trascritto sull'intera quota di proprietà, pari a 1000/1000 intestata alla XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXX -XXXXXX- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX ed è riferita all'immobile iscritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al NCEU del Comune di Vigevano -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 21 mapp. 1440 sub. 20 cat. C/6 cl. 3 cons. 15 Sup. Cat. mq. 15 Corso Novara n. 98 S1, R.C. €. 51,13.

##### 4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.4.1. Conformità edilizia: **nessuna difformità.**

In seguito al sopralluogo effettuato in località, esaminata la consistenza e le caratteristiche dell' immobile oggetto della presente relazione valutativa, in particolare la disposizione dell'unità immobiliare ed il suo accesso, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano, vista la rappresentazione grafica contenuta nella scheda catastale che rappresentano l'unità immobiliare in esame unita alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Pavia Pavia in data 21/12/1972 e registrata al Prot. n. PV533094, per l'autorimessa al piano semi-interrato, lo scrivente dichiara che per detta unità immobiliare non risultano difformità ovvero non ci sono opere eseguite in difformità o che necessitano un titolo abilitativo in sanatoria.

Presso il medesimo Ufficio Tecnico, per l'immobile di cui si tratta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani  
Perito:

4.4.2. Conformità urbanistico: **nessuna difformità.**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Vigevano, in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 08/02/2010, con variante al P.G.T. vigente approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 57 del 10.11.2014, pubblicata sul BURL serie n. 53 del 31/12/2014, la zona in cui si trova l'immobile in parola è compresa nella "Città consolidata", nel tessuto definito come "Tessuto aperto a medio bassa densità", con le prescrizioni contenute nel Titolo III Capo III all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.

Per questa zona, le norme urbanistiche ammettono la funzione per l'unità immobiliare di cui si tratta.

In questo ambito, con esclusione dalle aree assoggettate, sono ammessi gli interventi diretti con diverse possibilità edificatorie, con applicazione dei parametri urbanistici indicati.

4.4.3. Conformità catastale: **nessuna difformità.**

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia, la proprietà in esame, che consiste in una autorimessa con un solo locale al piano semi-interrato, iscritta in seguito alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Pavia in data 21/12/1972 e registrata al Prot. n. PV533094, lo scrivente dichiara verificata la corrispondenza tra tale unità immobiliare esaminata e la rappresentazione grafica della stessa nella rispettiva scheda catastale.

L'autorimessa al piano semi-interrato, risulta iscritta al N.C.E.U. del Comune di Vigevano con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 21 mapp. 1440 sub. 20 cat. C/6 cl. 3 cons. 15 Sup. Cat. mq. 15 Corso Novara n. 98 S1, R.C. €. 51,13,

ed è correttamente intestata all'attuale proprietaria:

- XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXX -XXXXXX- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX;

titolare della quota, intera, piena ed esclusiva, pari a 1000/1000, nubile.

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

Spese condominiale scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 194,54

Spese ordinarie per la gestione annuale dell'immobile:

€ 192,54

Atti ablativi della P.A.:

nessuno

6. **ATTUALI PROPRIETARI:**

6.1.1 **Attuale proprietaria del bene al NCEU Comune di Vigevano fg 51 mapp. 1162 sub 1.**

Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXX -XXXXXX- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietaria per l'intera quota pari a 1000/1000, dal 24/02/2020 alla data odierna. Con atto di compravendita redatto dal Dott. XXXXX XXXXX, Notaio in XXXXXXXX -Xx-, in data 24/02/2020, al proprio Rep. n. 198166 e Racc. 20749, registrato all'Agenzia delle Entrate

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani  
Perito:

Ufficio di Pavia in data 10/03/2020 al n. 4186 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Vigevano in data 10/03/2020 al Reg. Gen. 1898 e Reg. Part. 1335, la XXXXX XXXXXX , nata a XXXXXXXX -XX- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXX XXXX vendeva alla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX XXXXX, la piena proprietà dell'autorimessa al piano semi-interrato, con un solo locale, all'interno di un edificio condominiale in Comune di Vigevano -Pv- Corso Novara n. 98, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Territorio – al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

- fg. 21 mapp. 1440 sub. 20 cat. C/6 cl. 3 cons. 15 Sup. Cat. mq. 15 Corso Novara n. 98 S1, R.C. €. 51,13,

## 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2.1 *Precedenti proprietari del bene al NCEU Comune di Vigevano fg 21 mapp. 1440 sub 20.*  
Sig.ra XXXXXX XXXXXX , nata a XXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXX XXXX proprietaria dal 03/10/1997 al 24/02/2020.

- Per titoli anteriori il 01/01/2005.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

La costruzione dell'immobile è stata iniziata nell'anno 1969 senza subire successivamente modifiche per la variazione della destinazione ad uso, per l'ampliamento di superfici o volumi.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano -Pv-, sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie e Titoli abilitativi per la costruzione dell'edificio:

- Licenza Edilizia in data 29/07/1969 registrata al Prot Gen. 14572 e Prot. Tecn. n. 317.

La scheda catastale allegata alla presente relazione, rappresenta esattamente la consistenza, la disposizione e le caratteristiche interne del locale autorimessa al piano semi-interrato.

Presso lo stesso Ufficio Tecnico comunale non ci sono procedimenti amministrativi a carico dell'attuale o dei precedenti titolari.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile qui descritto, lo scrivente determina quanto segue.

La proprietà immobiliare di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le qualità presenti all'esterno dell'edificio ed all'interno dei locali. La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono l'unità immobiliare qui descritta, a cui sono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla destinazione dei locali ed alle titolo di proprietà degli stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve intendersi

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani  
Perito:



comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Pavia, che inserisce il bene immobile in parola in zona omogenea B1 e microzona catastale 1 tra centro storico e circonvallazione interna.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Lorda ragguagliata	Valore €./mq.	Valore complessivo
A.1 Autorimessa al piano semi-interrato	17,25	600,00	€ 10.350,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo.

€ 1.035,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

€ 0,00

Spese condominiali annue

€ 192,54

Spese condominiali scadute

€ 194,54

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia o catastale:

€ 0,00

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'intera, piena ed esclusiva proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 9.315,00

Pavia, 20 settembre 2025

Il Perito

### Allegati:

- Atto di proprietà.
- Elenco iscrizioni e trascrizioni.
- Estratto mappa satellitare.
- Estratto mappa NCT.
- Visura catastale NCEU dell'autorimessa al sub 20.
- Planimetria catastale dell'autorimessa al sub 20.
- Fotografie da 1 a 12.

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani  
Perito:

9 di 9  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009