



TRIBUNALE DI PAVIA



Giudice dell'Esecuzione
GIUDICE DOTT ERMINIO RIZZI



R.G. n°297-2025 delle esecuzioni immobiliare



PROCESSO DI ESECUZIONE

promossa da



contro



RELAZIONE DI STIMA



Esperta di stima
Arch Veronica Giannini



CONCLUSIONI

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Copiano (Pv) via Mulino n°6 e consistono in: Appartamento piano rialzato composto da ingresso, cucina - soggiorno, corridoio, camera 1, camera 2 bagno, balcone 1 , balcone 2 e giardino.

Box al piano terra

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

- DATI CATASTALI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Copiano (Pv) via Mulino n° snc come segue:

APPARTAMENTO

Foglio 5 Particella 1033 Sub. 11 graffato Particella 1031, categoria A\3 abitazione di tipo economico , classe 3, vani 4 superficie catastale totale 83 mq totale escluse le aree scoperte 76 mq, rendita euro 175.60

BOX

Foglio 5 Particella 1033 Sub. 4, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse , classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale totale 28 mq totale, rendita euro 48.34

Intestati

_____ o nato a _____) _____ lice fiscale _____ per
diritto di proprietà per la quota di 1/1

- QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

diritto di proprietà per la quota di 1/1

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Copiano (Pv):

Catasto Fabbricati - Foglio 5 Particella 1033 Sub. 11 graffato Particella 1031, categoria A\3 abitazione di tipo economico , consistenza 4 vani , via Mulino n. snc , piano T

Catasto Fabbricati - Foglio 5 Particella 1033 Sub. 4, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse , consistenza 24 mq, via Mulino n. snc piano T

con atto di compravendita al rogito dal Notaio

7747/5293 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 7761 R.G. 13956 del 01/06/200

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione contro del 01/06/2006 - Registro Particolare 2862 Registro Generale 13957 Conservatoria di PAVIA

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Pubblico ufficiale _____ ede

Repertorio 7748/5294 del 29/05/2006

IPOTECA VOLONTARIA

A favore

Sede MILANO (MI)

contro

Trascrizioni contro del 07/08/2025 – reg. gen. 17061 - reg. part. 11671 Conservatoria di PAVIA

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari sede Pavia

verbale di pignoramento immobiliare del 21/07/2025 n.rep 5127

A favore

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Come da verbale del sopralluogo del 18 ott 2025 gli immobili sono occupati del proprietario, quindi giuridicamente liberi.

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

VALORE DEGLI IMMOBILI = 94.776,80 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:

Riduzione forfettaria per assenza da garanzie da vizi, eventuali spese condominiali insolute e incentivo all'acquisto all'asta 15%

€ 94.776,80 X 15%

€ 14.216,52

Decurtazioni per lo stato di possesso

-

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

-

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti

-

Spese tecniche di regolazione edilizia e catastale 4%

3.791,07

TOT. € 76.769,21

Valore arrotondato € **77.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

Appartamento e box
via Mulino n. 6 – 27010 Copiano (Pv)
Lotto Unico

0. PREMESSA - DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Arch. Veronica Giannini, nominata in data 17 set 2025 dal G.E. dott Erminio Rizzi per redigere la presente relazione di stima, provvedeva ad effettuare il giuramento di rito in data 19 set 2025 e provvedeva preliminarmente allo studio degli atti di causa e alla verifica di:

- | | |
|---|----------------|
| - documentazione di cui all'art 567 secondo comma c.p.c. | completa |
| - avviso ai creditori iscritti ex art 498 secondo comma c.p.c. | non necessario |
| - altri pignoramenti | non presenti |
| - trascrizione accettazioni eredità (del pignorato o del dante causa) | non necessarie |

Nel proseguo delle operazioni peritali, si è eseguito:

- accessi telematici alla documentazione catastale - Agenzia delle entrate;
- accessi telematici ispezioni ipotecarie presso conservatoria - Agenzia delle entrate;
- in data 19 set 2025 si inviavano all'IVG le risultanze delle ricerche relative al Catasto.
- in data 16 ott 2025 veniva inviata istanza di accesso atti al Comune di Copiano (prot. 6336 del 17 ott 2025), e la visione dei documenti presso gli uffici Comunali è avvenuta il 10 nov 2025 e l'11 nov 2025.
- in data 18 ott 2025 si faceva accesso agli immobili compiendo misure e foto, alla presenza del proprietario.
- in data 31 ott 2025 e 26 nov 2025 si contattava via pec l'Amministratrice di condominio.
- si eseguivano controlli sulle banche dati disponibili (omi, borsino immobiliare, maggior siti internet di intermediazione immobiliare ecc..) e si provvedeva a visitare le agenzie immobiliari della zona.

1. I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di PIGNORAMENTO immobiliare del 21/07/2025 n.rep 5127, trascritto presso la Conservatoria di Pavia il 07/08/2025 – reg. gen. 17061 - reg. part. 11671,

I _____ \ Codice fiscale _____ per diritto di proprietà per la
quota di 1/1

ha sottoposto a pignoramento la proprietà di:

diritto di proprietà per la quota di 1/1

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di COPIANO (PV):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati - Foglio 5 Particella 1033 Subalterno 4

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati – Foglio 5 Particella 1031 graffato

Foglio 5 Particella 1033 Subalterno 11

Natura A3 - abitazione di tipo economico

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Copiano (Pv) via Mulino n°6 e consistono in:



Appartamento piano rialzato composto da ingresso, cucina - soggiorno, corridoio, camera 1, camera 2 bagno, balcone 1 , balcone 2 e giardino.

Box al piano terra

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

3. DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Copiano (Pv) via Mulino n° snc come segue:

APPARTAMENTO

Catasto fabbricati Foglio 5 Particella 1033 Sub. 11 graffato Particella 1031, categoria A\3 abitazione di tipo economico , classe 3, vani 4 superficie catastale totale 83 mq totale escluse le aree scoperte 76 mq, rendita euro 175.60

Intestati

diritto di proprietà per la quota di 1/1

Coerenze appartamento

Da nord in senso orario

Spazzi comuni - corsello (part 1033 sub 26)

Via Mulino

Altra proprietà (part 1033 sub 23 graff part 1032)

Spazzi comuni – scala condominiale (part 1033 sub 26)

BOX

Catasto fabbricati Foglio 5 Particella 1033 Sub. 4, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse , classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale totale 28 mq totale, rendita euro 48.34

Intestati

diritto di proprietà per la quota di 1/1

Coerenze box

Da nord in senso orario

Altra proprietà (part 1027 sub 1)

Altra proprietà (part 1028 sub 1)

Altra proprietà – box (part 1033 sub 3)

Spazzi comuni - corsello (part 1033 sub 26)

Altra proprietà – box (part 1033 sub 5)



4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DELLA ZONA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati in Comune di Copiano (Pv) via Mulino n°6.



Il condominio in cui sono inseriti gli immobili è denominato "Condominio Orchidea". La palazzina dove è ubicato l'appartamento è di tre piani fuori terra. Il box è ubicato in un edificio separato di un solo piano fuori terra. Gli accessi pedonali e carrai sono su via Mulino. L'edificio è di recente costruzione (2006) e discreta fattura.

Appartamento

Si trova al piano rialzato, per accedervi c'è il camminamento pedonale con ingresso su via Mulino. L'appartamento è composto da ingresso, cucina - soggiorno, corridoio, camera 1, camera 2 bagno, balcone 1, balcone 2 e giardino. L'accesso al giardino avviene dal corsello, non avendo accesso diretto da una porta finestra dell'appartamento. Gli spazi sono comodi e vivibili, con esposizione nord - est. Per le caratteristiche puntuali dell'immobile vedasi paragrafo 11.

Box

Si trova al piano terra. Ha accesso carraio dal corsello, con cancello elettrico ed è quasi prospiciente all'appartamento di cui sopra. Gli spazi sono ampio, con esposizione sud, e può contenere due auto.

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

ZONA

Il comune di Copiano (Pv) è si trova in provincia di Pavia, ed è quasi baricentrico tra le città di Pavia e Lodi. Conta circa 1.716 abitanti, con una densità di 397,2 ab/Kmq; e una superficie di 4,32 Kmq. Situato in zona pianeggiante, circondato dalle campagne. Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nella zona sud ovest dell'abitato, limitrofi al centro del paese.

In Copiano vi sono i principali servizi: ufficio postale, scuola dell'infanzia e nido, scuola primaria, farmacia, banca, qualche negozi di vicinato, campo sportivo, ecc.... Nella zona industriale sono presenti diverse realtà imprenditoriali.

La stazione ferroviaria più vicina si trova a Belgioioso, ad una distanza di 5 km . L'autostrada A1 Milano-Napoli, uscita Lodi, dista 15 km.

Il comune di Copiano confina con i comuni di Corteolona e Genzone, Filighera, Gerenzago, Maghero, Vistarino.

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati in una via con possibilità di parcheggio e con poco traffico. Il contesto in cui sono ubicati è residenziale, curato e tranquillo.

5. STATO E QUOTE DI PROPRIETA'

diritto di proprietà per la quota di 1/1

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Copiano (Pv):

Catasto Fabbricati - Foglio 5 Particella 1033 Sub. 11 graffato Particella 1031, categoria A\3 abitazione di tipo economico, consistenza 4 vani, via Mulino n. snc, piano T

Catasto Fabbricati - Foglio 5 Particella 1033 Sub. 4, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 24 mq, via Mulino n. snc piano T

con atto di compravendita al rogito dal Notaio /2006 Repertorio 7747/5293 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 7761 R.G. 13956 del 01/06/2006

6. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Come da verbale del sopralluogo del 18 ott 2025 gli immobili sono occupati del proprietario, quindi giuridicamente liberi.

7. PRATICHE EDILIZIE E PROFILO URBANISTICO**PRATICHE EDILIZIE**

Le pratiche edilizie riferite agli immobili sono:

- Convenzione per Lottizzazione con data 11 feb 2003 rep n.24142/11335 a rogito notaio registrata a Corteolona il 26 feb 2003 n. 69 serie I e trascritta a Pavia il 25 feb 2003 nn. 3979/2133
- Permesso di costruire n.2/2005 prot. 1388 del 7 apr 2005 per Variante planivolumetrica al PL convenzionato e costruzione edificio plurifamigliare sul lotto n. 1
- DIA del 03 mag 2005 prot. 1767 per realizzazione di nuova costruzione composta da un edificio di otto unità abitative e realizzazione di box pertinenziali nell'ambito della variante planivolumetrica (c.E. n.2/2005 prot. 1388 del 7 apr 2005) al piano di lottizzazione convenzionato in data 11 feb 2003 rep n.24142/11335 a rogito notaio registrata a Corteolona il 26 feb 2003 n. 69 serie I e trascritta a Pavia il 25 feb 2003 nn. 3979/2133

DOMANDA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 19 mag 2006 prot. 2355 comprendente Certificato di collaudo cementi armati, dichiarazioni conformità impianti elettrici, termoidraulici e trasporto gas e convenzione per servitù fognatura.

PROFILO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico con riferimento vigente PGT del 2009, di cui la variante parziale del 2015, gli immobili oggetto di esecuzione ricadono nel piano delle regole nel TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - "TCR3" (ART. 59 - NTA) .

8. VINCOLI GIURIDICI e CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICO-EDILIZIA

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: Nessuna

Altri pesi e limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, ecc...)

Vedasi atto di compravendita al rogito dal Notaio) del 29/05/2006
Repertorio 7747/5293 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 7761 R.G. 13956 del 01/06/2006 in particolare ART 2 - PRECISAZIONI ED ESCLUSIONI

Per conoscenza si indica anche atto tra vivi - Convenzione per la costituzione di servitù di fognatura pubblica di fognatura a rogito notaio Repertorio 170991 del 07/11/2005 trascrizione a Pavia contro del 30/11/2005 - Registro Particolare 14688 Registro Generale 30251

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: Nessuna (come da controllo dei documenti di conservatoria)

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni contro

Iscrizione contro del 01/06/2006 - Registro Particolare 2862 Registro Generale 13957 Conservatoria di PAVIA

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Pubblico ufficiale) Sede)
Repertorio 7748/5294 del 29/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA

Immobili in Comune di Copiano (Pv):

Catasto Fabbricati - Foglio 5 Particella 1033 Sub. 11 graffato Particella 1031, categoria A\3 abitazione di tipo economico, consistenza 4 vani, via Mulino n. snc, piano T

Catasto Fabbricati - Foglio 5 Particella 1033 Sub. 4, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 24 mq, via Mulino n. snc piano T

A favore

Codice fiscale) diritto di proprietà per quota 1 / 1

contro

Cognome

Natc

Codice fiscale (

Per il Capitale € 133.000,00 e per un Totale € 199.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®**Trascrizioni contro**Trascrizioni contro del 07/08/2025 – reg. gen. 17061 - reg. part. 11671 Conservatoria di PAVIA

Atto Giudiziario
 Pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari sede Pavia
 verbale di pignoramento immobiliare del 21/07/2025 n.rep 5127

Immobili in Comune di Copiano (Pv):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati - Foglio 5 Particella 1033 Subalterno 4
 Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati – Foglio 5 Particella 1031 graffato
 Foglio 5 Particella 1033 Subalterno 11

A favore

per la quota di 1/1
 contro

per diritto di proprietà

per diritto di proprietà per la quota di 1/1

8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale**Accertamento conformità urbanistico edilizia**

Dal confronto dello stato reale e le pratiche edilizie si evidenzia le seguenti differenze:

APPARTAMENTO: internamente all' ingresso è stato costruito un piccolo disimpegno, correttamente pensato così da fare da filtro tra la zona giorno e l'ambiente esterno. In oltre, nel bagno è presente una nicchia per la doccia, che in progetto non era segnata. Ci sono due controsoffitti ispezionabili uno in cucina e uno in corridoio.

In esterno si segnala che i balconi sono appoggiati sul terreno, e non sospesi come nel progetto iniziale.

BOX : l'altezza di tutto il fabbricato dei box è leggermente più elevata di quella di progetto.

Per sanare le modifiche interne dell'appartamento è possibile presentare una cila in sanatoria . Mentre per la variante al box e alla posizione dei balconi la pratica andrà presentata per tutto il condominio nel suo insieme , concordando con il Comune la linea da adottare.

Accertamento conformità catastale

Dal confronto dello stato reale e le planimetrie catastali si riscontra:

APPARTAMENTO: internamente all' ingresso è stato costruito un piccolo disimpegno, correttamente pensato così da fare da filtro tra la zona giorno e l'ambiente esterno. E ci sono due controsoffitti ispezionabili uno in cucina e uno in corridoio.

BOX : nella planimetria non sono indicate correttamente le altezze e il nord.

Per sanare le modifiche , dopo la pratica edilizia, andranno presentati due docf

La cifra stimata per sanare sia le difformità edilizie che catastali è quantificata circa nel 4 % del valore dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®**9. DATI CONDOMINIALI**ASTE
GIUDIZIARIE®

Amministratore di condominio: Studio Gaggia s.r.l.s in San Angelo Lodigiano (Lo)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: circa 500 € anno, come riferito dalla proprietà durante il sopralluogo.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non presenti, come riferito dalla proprietà durante il sopralluogo.

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: a seguito richieste per l'Amministrazione di condominio non ha dato alcuna comunicazione.

Millesimi di proprietà:

Appartamento : tabella A 69.839 mill

Box: tabella A 12.715 mill

come riportato nell'atto di compravendita al rogito dal Notaio del
29/05/2006 Repertorio 7747/5293 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 7761 R.G. 13956 del 01/06/2006

Regolamento di condominio: vedasi in allegato all'atto notarile citato al punto precedente

10. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

è proprietario in data 29/05/2006 per quota 1/1 in proprietà

contro

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Copiano (Pv):

Catasto Fabbricati - Foglio 5 Particella 1033 Sub. 11 graffato Particella 1031, categoria A\3 abitazione di tipo economico, consistenza 4 vani, via Mulino n. snc, piano T

Catasto Fabbricati - Foglio 5 Particella 1033 Sub. 4, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 24 mq, via Mulino n. snc piano T

con atto di compravendita al rogito dal Notaio del 29/05/2006 Repertorio
7747/5293 trascritto in conservatoria di Pavia R.P. 7761 R.G. 13956 del 01/06/2006

----- : diventata proprietaria in data 20/01/2005 per quota 1/1

contro

i beni immobili in Comune di Copiano (Pv):

Catasto Terreni - Foglio 5 Particella 902, 903, 904, 905,
906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 914, 915, 916, 917, 918, 920, 921

con atto a rogito Notaio del 20/01/2005 Repertorio 25840/12583 trascritto in
conservatoria di PAVIA R.P. 1502 R.G. 963 del 31/01/2005

11. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

APPARTAMENTO

Caratteristiche strutturali del bene

Fondazioni:	non visibile, ma dal progetto si ricava che sono in c.a travi rovesce su cui poggiano muratura in cls armato fino al piano di campagna. E' presente il vespaio areato con igloo.
Strutture verticali:	non visibile, ma dal progetto si ricava che sono presenti pilastri in c.a e muratura portante in poroton.
Solaio:	non visibile, ma dal progetto si ricava che è formato da solaio in laterizio e travetti prefabbricati, con corree di collegamento in c.a.
Pareti esterne:	muratura portante in poroton

Pareti interne: in muratura in forati
 Scale Condominiali in struttura in cemento armato.

Caratteristiche e finiture del bene

Porta ingresso: porta blindata. Stato di conservazione : sufficiente

Serramenti esterni: Serramenti in legno con doppi vetri colore noce, con tapparelle, zanzariere e inferiate. Stato di conservazione: sufficiente

Serramenti interni: Porte tamburate color noce cieche. Manca quella dell'ingresso e i coprifili di quella del bagno. Stato conservazione : sufficiente

Pareti esterne: intonacate e dipinte. In camera 2 parete su lato est con un strato di impermeabilizzazione posato sulla parte interna all'edificio. Stato di conservazione: sufficiente

Pareti interne: Intonacate e dipinte. Stato di conservazione: sufficiente

Soffitti: Intonacate e dipinte. Qualche segno di umidità nella camera 2 e il controsoffitto del corridoio è da dipingere. Stato di conservazione: sufficiente

Pavimentazione: la pavimentazione è uniforme in tutto l'appartamento, in piastrelle di ceramica dimensioni medie di colore grigio. Nei bagni ci sono piastrelle in ceramica più contenute nelle dimensioni, di colore azzurro. In balcone piastrelle per esterni di dimensioni medie colore grigio. Stato di conservazione: più che sufficiente

Rivestimenti: la cucina ha rivestimento dietro il blocco cucina, in piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro di dimensioni contenute.

I bagni hanno rivestimento in piastrelle di ceramica di color grigio e azzurro di dimensioni medie, per un'altezza di circa di 2,00 m

Stato di conservazione: più che sufficiente

Caratteristiche impianti

Impianto elettrico: Impianto del tipo sottotraccia con placche per interruttori e prese, nonché punti luce (in camera 1 manca una presa). Stato di manutenzione: sufficiente.

Impianto idrosanitario: del tipo sottotraccia, rete di distribuzione non visibile. Acquedotto comunale. Stato di manutenzione: sufficiente.
 In giardino c'è il rubinetto dell'acqua

Apparecchi idrosanitari: nel bagno sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica di colore bianco completi di reti di distribuzione, di rubinetteria e scarichi:
 Bagno 1: vaso, bidet, lavabo, doccia.
 Stato di manutenzione: sufficiente

Impianto riscaldamento: Impianto autonomo con caldaia interna a metano e radiatori in alluminio Stato di manutenzione: sufficiente.

Alimentazione cucina: I fuochi sono alimentati a metano. Stato di manutenzione: sufficiente.

Impianto di condizionamento: E' presente uno split in soggiorno e la macchina su un balcone. Stato di manutenzione: sufficiente.

Impianto fognario: fognatura comunale. Stato di manutenzione: sufficiente.
 Per completezza si segnala che c'è un'ispezione combinata della fognatura condominiale posizionata nel giardino dell'appartamento.

Impianto allarme: non è presente ma ci sono la porta blindata e le inferiate. Stato di manutenzione: sufficiente.

BOX**Caratteristiche e finiture del bene**

- Porta : In metallo in color crema. Stato di conservazione : discreto
- Soffitto: Tetto in legno rivestito in coppi. Stato di conservazione: discreto.
- Pareti Muratura intonacate sia internamente che esternamente Stato di conservazione: sufficiente
- Pavimentazione: in piastrelle di colore grigio dimensioni medie. Stato di conservazione: sufficiente

Caratteristiche impianti

- Impianto elettrico: Impianto sotto traccia . Stato di manutenzione: sufficiente.

Si specifica che tutti gli impianti non hanno le utenze allacciate ai gestori, come dichiarato dal proprietario durante il sopralluogo. Quindi gli impianti si sono visionati solo esternamente, senza provarli. Nelle pratiche edilizie è presente la richiesta di agibilità completa delle Certificazioni Impianti elettrico e termoidraulico e gas e il Certificato di collaudo statico, e della convenzione per la fognatura del complesso.

12. SUPERFICI NETTE E LORDE

PIANO	DESTINAZIONE	SUP	SUP	ESPOSIZIO NE	CONDIZIONI
		NETTA MQ	LORDA MQ		
APPARTAMENTO piano rialzato	INGRESSO	2,13	3,15	ovest	sufficiente
	CUCINA-SOGGIORNO	27,09	30,94	nord	sufficiente
	CORRIDOIO	7,06	8,03	centrale	sufficiente
	CAMERA 1	10,96	12,42	nord	sufficiente
	CAMERA 2	13,35	16,07	nord	sufficiente
	BAGNO	5,22	6,77	est	sufficiente
	BALCONE 1	7,69	7,69	nord	sufficiente
	BALCONE 2	4,2	4,2	nord	sufficiente
	GIARDINO	32,72	32,72	est	sufficiente
totale		110,42	121,99		

BOX piano terra	BOX	24,64	27,16	sud	discreto
--------------------	-----	-------	-------	-----	----------

Per superficie netta si intende quella calpestabile.

Per superficie lorda si intende la superficie al lordo di pareti interne, e delle pareti perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, se non confinanti le pareti perimetrali considerate al 100%. Delle scale, qual'ora presenti, valutiamo la proiezione una sola volta.

13. SUPERFICI COMMERCIALI

PIANO	DESTINAZIONE	SUP LORDA		SUP
		MQ	COEFFICIENTE	COMMERCIALE MQ
APPARTAMENTO piano rialzato	INGRESSO	3,15	1	3,15
	CUCINA-SOGGIORNO	30,94	1	30,94
	CORRIDOIO	8,03	1	8,03
	CAMERA 1	12,42	1	12,42
	CAMERA 2	16,07	1	16,07
	BAGNO	6,77	1	6,77
	BALCONE 1	7,69	0,33	2,54
	BALCONE 2	4,2	0,33	1,39
	GIARDINO	32,72	0,1	3,27
	totale	121,99	totale	84,58
BOX piano terra	BOX	27,16		

La superficie commerciale, utile per la valutazione globale dell'immobile, è data dalla superficie lorda moltiplicata per coefficienti in funzione delle destinazioni, che nello specifico sono:

abitazione principale 1, locali complementari direttamente collegati all'abitazione (cantine, soffitte, rustici ecc..) 0,33, locali complementari non direttamente collegati all'abitazione 0,25, balconi 0,33.

14. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA e FONTI

Criterio di stima

Per la valutazione dell'immobile abbiamo utilizzato il metodo del confronto di mercato. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione, rintracciato attraverso le fonti di cui a seguire. Il prezzo così individuato viene personalizzato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Fonti di informazione:

OMI, Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate ,

Scenario Immobiliare Pavese a cura di F.I.M.A.A.

maggiori siti internet di intermediazione immobiliare,

e Agenzie immobiliari della zona.

Dalle quali fonti indichiamo i seguenti dati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI

Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: Pavia Comune: Copiano

zona: centrale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	830	920	L
Abitazioni civili	Ottimo	970	1200	L
Box	Normale	570	670	L

Scenario Immobiliare Pavese a cura di F.I.M.A.A

Provincia: Pavia Comune: Copiano

Anno 2023 - 2024

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Appartamenti	nuovo/ristrut	900	1100
	10/20 anni	700	800
	medio(max 40anni)	450	600
	vecchio/da ristruttur	150	250
Autorimesse	nuovo/ristrut		6000
	vecchio/da ristruttur	2500	

15. VALUTAZIONE DEI BENI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati possano essere allenati in un UNICO LOTTO.

IMMOBILE	SUP COMMERCIALE	VALORE €/MQ	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO	QUOTA PROP
appartamento	84,58	960	€ 81.196,80	€ 81.196,80	1 / 1
box	27,16	500	€ 13.580,00	€ 13.580,00	1 / 1
totale lotto unico			€ 94.776,80		

VALORE DEGLI IMMOBILI = 94.776,80 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:

Riduzione forfettaria per assenza da garanzie da vizi, eventuali spese

condominali insolute e incentivo all'acquisto all'asta 15%

€ 94.776,80 X 15%

€ 14.216,52

Decurtazioni per lo stato di possesso

-

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

-

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti

-

ASTE
GIUDIZIARIE®

Spese tecniche di regolazione edilizia e catastale 4%

ASTE GIUDIZIARIE®	3.791,07
TOT.	€ 76.769,21
Valore arrotondato	€ 77.000,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 27 dic 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperta di stima

Arch. Veronica Giannini

Allegati:

- Relazione di stima formato *privacy*
- documentazione fotografica
- estratto di mappa catastale , visure catastali, planimetrie catastali , elaborato planimetrico
- rilievo di massima
- estratto pratiche edilizie
- visure conservatoria
- ultimo atto
- verbali operazioni peritali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



