

## TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 33/2026

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

RINVIATA AL 15/09/2026 ore 11:30

\* \* \* \* \*

## RELAZIONE DI STIMA - LOTTO UNICO

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Trattasi di appartamento posto al piano terra del complesso condominiale di tipo residenziale denominato "La Masseria" ubicato in posizione semicentrale del capoluogo del Comune di Gravellona Lomellina (PV), con accesso pedonale dalla Via XX Settembre civico 7, con annessa autorimessa al piano seminterrato il cui accesso si attua sempre dalla via XX Settembre tramite rampa comune carraia, con sbarco sulle parti comuni dei box.

I beni vengono ad oggi così di seguito identificati:

#### • **Abitazione**

Appartamento posto al piano terra di uno degli edifici costituenti il condominio "La Masseria" con accesso tramite rampa di scala esterna di sbarco agli spazi comuni (camminamenti e aiuole) composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e due bagni, portico sul lato nord e piccolo marciapiede sui fronti Sud/Est di proprietà esclusiva.

All'unità Immobiliare ad uso abitativo in base all'Atto di Compravendita redatto in data 14/12/2005 dal Dott. Pandolfi Giovanni Notaio in Mortara - Rep. N. 37081 Racc. 6754 - registrato a Mortara (PV) il 28/12/2005 n. 2834 Serie 1T, avrebbe dovuto competere l'uso esclusivo, perpetuo e gratuito di una porzione di **sedime comune** ad uso corte, che nel rogito risulta evidenziata e contornata in rosso nell'Allegato "D", parte dell'ex sub. 22 del mappale 1579 Fg. 16.

In realtà nel citato Rogito il cortile era stato erroneamente classificato come "Sedime Comune" mentre effettivamente si tratta di un sedime di terreno privato, oggi censito con il mappale 1579 Fg. 16 sub. 35 graffato con il mappale 1604 Fg. 16 - area urbana di mq. 398, intestata alla Soc. "\*\*\*\*\*" parte venditrice nel già citato Atto di Compravendita (vedi allegati 02 e 08).

Oltre a questo, a parere del sottoscritto, essendo la porzione di terreno non conforme alle mappe e ai documenti catastali di oggi e di allora (considerato che l'uso esclusivo, perpetuo e gratuito era stato solo contornato in rosso nell'Allegato "D", che evidenziava la porzione dell'ex sub. 22 del mappale 1579 Fg. 16, che è stato citato esclusivamente nell'Atto di Compravendita) l'uso esclusivo perpetuo e gratuito risulta anche in contrasto con la Sentenza di Cassazione a Sezioni Unite del 17 dicembre 2020, n. 28972 - Uso esclusivo e perpetuo bene comune - che ha stabilito la non validità e dichiarato "atipico" un Diritto reale di uso perpetuo ed esclusivo di una parte comune del Condominio, come riportato nel Rogito.

A sostegno di quanto in precedenza espresso, per ciò che riguarda l'utilizzo dell'area esterna considerata in modo "atipico" ad uso comune, si rimanda al Sig. Giudice ogni considerazione nel merito, facendo anche presente quanto di recente stabilito dall'assemblea condominiale in data 14/04/2026 che, in modo improprio a giudizio del sottoscritto, ha deliberato nello specifico che l'utilizzo della stessa area dovrà essere approvato da una successiva assemblea condominiale concedendo l'utilizzo sotto forma di "comodato gratuito" sino alla vendita all'asta dell'immobile agli attuali utilizzatori

dell'immobile, Sigg. \*\*\*\*\* i quali, mi hanno riferito verbalmente di avere sempre e comunque accaduto al taglio dell'erba quando necessitava (vedi allegato 19).

Per tutte queste ragioni il valore dell'area limitrofa al fabbricato oggetto di pignoramento non verrà conteggiata, ai fini della valutazione dell'immobile.

Catastalmente l'immobile risulta così censito (vedi allegato 03):

N.C.E.U. **Comune di Gravellona Lomellina (PV): Foglio 16 mapp. 1579 sub. 24**, Via XX Settembre n. 7, piano Terra, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita catastale € 312,46;

*Coerenze dell'abitazione desunte dall'elaborato planimetrico (vedi allegato 04):*

- Nord: subalterno 35 del mappale 1579 graffato col mappale 1604 (sedime terreno di proprietà della Soc. \*\*\*\*\*);
- Est: vano scala e camminamenti comuni di cui al sub. 21 del mapp. 1579 e subalterno 35 del mappale 1579 graffato col mappale 1604 (sedime terreno di proprietà della Soc. \*\*\*\*\*);
- Sud: subalterno 35 del mappale 1579 graffato col mappale 1604 (sedime terreno di proprietà della Soc. \*\*\*\*\*);
- Ovest: subalterno 35 del mappale 1579 graffato col mappale 1604 (sedime terreno di proprietà della Soc. \*\*\*\*\*).

- **Autorimessa**

Autorimessa posta al piano interrato del complesso condominiale denominato "La Masseria"; l'accesso avviene dalla via XX Settembre tramite rampa comune carraia, con sbarco sulle parti comuni dei box.

Catastalmente l'immobile risulta così censito (vedi allegato 05)

N.C.E.U. Comune di Gravellona Lomellina (PV):

**Foglio 16 mappale 1579 sub. 18**, Via XX Settembre n. 7, Piano S1, categoria C/6 classe 2, consistenza mq. 36, rendita catastale € 79,95;

*Coerenze dell'autorimessa desunte dall'elaborato planimetrico (vedi allegato 04):*

- Nord: terrapieno e autorimessa di cui al sub. 17 del mapp. 1759;
- Est: enti comuni di cui al sub. 38 del mapp. 1759;
- Sud: autorimessa di cui al sub. 19 del mapp. 1759;
- Ovest: terrapieno.

Ubicazione immobile:



Alle Unità Immobiliari oggetto di esecuzione competono le rispettive quote di comproprietà millesimali sugli enti comuni condominiali generali pari a millesimi 170,00 per l'appartamento e millesimi 77 per il box.

Per quanto riguarda invece le quote di comproprietà condominiali della rampa e degli spazi comuni di accesso al box identificati ad oggi con il subalterno 38 del mappale 1579, la quota complessiva dell'alloggio e del box è pari a 30,50 millesimi.

I dati catastali attuali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento trascritto a Pavia in data 26/02/2026 al Reg. Gen. n. 1847 Reg. Part. n. 1337 (vedi allegato 06)

## **1. DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di appartamento posto al piano terra del complesso condominiale di tipo residenziale denominato "La Masseria" composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e due bagni, portico sul lato nord e piccolo marciapiede sui fronti Sud/Est di proprietà esclusiva con annessa autorimessa posta al piano interrato raggiungibile transitando su di una rampa comune carraia che sbarca sulle parti comuni dei box; l'accesso alle Unità Immobiliari avviene dalla via XX Settembre al civico n. 7

Il complesso residenziale è stato ultimato nell'anno 2005 e presenta finiture di qualità media, con serramenti esterni in legno dotati di vetro camera, zanzariere e persiane ad ante anch'esse in legno dove si è notata la necessità di interventi di tipo manutentivo di verniciatura e sostituzione di alcune zanzariere dove si è accertato il taglio di alcune reti che dovranno essere sostituite; le porte interne sono in legno tamburato di tipo economico, i pavimenti sono in ceramica; i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica di media qualità. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate. Sono stati verificati alcuni modesti fenomeni di umidità da risalita localizzati principalmente al piede della muratura interna di divisione tra uno dei due bagni ed una camera da letto oltre che alla sigillatura di alcuni punti delle pareti della doccia ad idromassaggio presente all'interno di uno dei due bagni.



Il comune di Gravellona Lomellina è collegato con le città di Vigevano e Mortara anche attraverso rete di autolinee extraurbane. Il Comune è dotato di alcuni servizi quali uffici postali, banca, supermercati, RSA con assistenza medica e fisiatrice, stazione Carabinieri ecc.

La destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato è prettamente residenziale.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica di cui all'allegato 07.

## **2. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

### **Descrizione analitica dell'appartamento**

Trattasi di appartamento posto al piano terra di uno degli edifici costituenti il condominio "La Masseria" con accesso tramite rampa di scala esterna di sbarco agli spazi comuni (camminamenti e aiuole).

L'altezza interna utile dell'abitazione è pari a m. 2,70.

L'alloggio è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e due bagni, portico sul lato nord e piccolo marciapiede sui fronti Sud/Est di proprietà esclusiva.

| LOCALE        | SUP. NETTA (mq) | Coeff. Determinazione Sup. Commerciale | SUP. COMMERCIALE (mq.) | ESPOSIZIONE | CONDIZIONI DI MANUTENZIONE |
|---------------|-----------------|----------------------------------------|------------------------|-------------|----------------------------|
| Soggiorno     | 21,97           | 1,15                                   | 25,26                  | Nord e Est  | Buone                      |
| Cucina        | 13,87           | 1,15                                   | 15,95                  | Sud e Sud   | Buone                      |
| Disimpegno    | 4,37            | 1,15                                   | 5,02                   | -           | Buone                      |
| Camera 1      | 15,88           | 1,15                                   | 18,26                  | Nord        | Buone                      |
| Bagno 1       | 4,77            | 1,15                                   | 5,48                   | Ovest       | Buone                      |
| Camera 2      | 12,81           | 1,15                                   | 14,73                  | Ovest e Sud | Buone                      |
| Bagno 2       | 4,82            | 1,15                                   | 5,54                   | Ovest       | Buone                      |
| Loggia        | 9,24            | 0,5                                    | 4,62                   | Nord        | Buone                      |
| <b>TOTALE</b> |                 |                                        | <b>94,86</b>           |             |                            |

#### Caratteristiche strutturali dell'edificio:

**Fondazioni:** non visibili, probabilmente fondazioni continue in calcestruzzo.

**Strutture portanti verticali e orizzontali:** struttura portante in cemento armato e muratura perimetrale in laterizio; solai probabilmente composti in parte da travetti prefabbricati e laterizio e lastre prefabbricate tipo Predalle.

**Tetto:** Struttura in laterizio, manto di copertura in tegole di cemento e canali di gronda in lamiera preverniciata.

#### Caratteristiche dell'appartamento:

**Muri:** muratura parte in laterizio e parte in cartongesso, pareti e soffitti rivestiti con intonaco tinteggiato. Stato di manutenzione discreto.

**Pavimenti:** in piastrelle di ceramica. Stato di manutenzione discreto.

**Pareti interne e soffitti:** le pareti interne sono in parte intonacate al civile e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle di ceramica (bagni e cucina). Stato di manutenzione buono.

**Serramenti esterni:** i serramenti esterni sono in legno dotati di vetro camera, con zanzariere e persiane ad ante anch'esse in legno. Stato di manutenzione discreto con necessità di verniciatura dei manufatti e sostituzione di alcune reti delle zanzariere.

**Serramenti interni:** le porte interne sono in legno del tipo tamburato; la porta di accesso è del tipo semi-blindato. Stato di manutenzione discreto.

#### Caratteristiche degli impianti:

**Impianto elettrico:** Impianto con cavi elettrici sottotraccia, cassette di derivazione in materiale plastico e frutti di tipo standard. L'impianto risultava funzionante alla data del sopralluogo; lo stesso appare conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione.

**Impianto idrosanitario:** Impianto non visibile, probabilmente del tipo incassato con tubi in polipropilene, alimentato direttamente dalla rete idrica comunale. L'impianto appare conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione.

**Impianto di riscaldamento:** Impianto di riscaldamento centralizzato del tipo a pavimento; lo stesso appare conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione. Presente impianto di climatizzazione estiva.

#### Descrizione analitica delle autorimesse:

Trattasi di autorimessa contigua posta al piano interrato e facente parte del complesso condominiale di tipo residenziale denominato "La Masseria" ubicato in posizione semicentrale nel capoluogo del Comune di Gravellona Lomellina (PV), con accesso pedonale dalla Via XX Settembre civico 7.

L'altezza interna utile delle autorimesse è pari a circa m. 2,15.

| LOCALE        | SUP. NETTA (mq) | Coeff. Determinazione Sup. Commerciale | SUP. COMMERCIALE (mq.) | ESPOSIZIONE | CONDIZIONI DI MANUTENZIONE |
|---------------|-----------------|----------------------------------------|------------------------|-------------|----------------------------|
| Autorimessa   | 29,91           | 1,10                                   | 32,90                  | -           | Buone                      |
| <b>TOTALE</b> |                 |                                        | <b>32,90</b>           |             |                            |

#### Caratteristiche strutturali dell'edificio:

**Fondazioni:** non visibili, probabilmente fondazioni continue in calcestruzzo.

**Strutture portanti verticali e orizzontali:** struttura portante in cemento armato e muratura perimetrale in laterizio; solai probabilmente composti in parte da travetti prefabbricati e laterizio e lastre prefabbricate tipo Predalle.

**Tetto:** Struttura in laterizio, manto di copertura in tegole di cemento e canali di gronda in lamiera preverniciata.

#### Caratteristiche dell'autorimessa:

**Muri:** muratura in blocchetti di cemento. Stato di manutenzione buono.

**Serramenti esterni:** le porte di accesso sono in metallo con apertura basculante; stato di manutenzione: buono.

**Pavimenti:** in cemento. Stato di manutenzione buono.

### **3. STATO DI POSSESSO**

I beni esegutati risultano così intestati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Gravellona Lomellina (PV):

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\* \*\*\*, proprietaria per la quota di 1/2 e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\* \*\*\*, proprietario per la quota di 1/2; alla data di acquisto degli immobili gli esegutati dichiaravano di essere rispettivamente nubile e celibe (vedi visure catastali di cui agli allegati 03, 05 e 08).

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dal Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* in forza del contratto di affitto stipulato in data 01/04/2021 e registrato a Vigevano in data 01/04/2021 (vedi allegato 09).

### **4. VINCOLI GIURIDICI ED ONERI**

#### Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:

**Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:

**Nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:

**Nessuna**

#### Altri pesi o limitazioni d'uso:

Presente servitù perpetua di passaggio pedonale costituita a favore dell'unità immobiliare di cui al mappale 1579 sub. 1 del foglio 16 a carico dei fondi di cui ai mappali 1579 su. 22, 1579 sub. 23 del foglio 16 come da rogito Notaio Maestroni Ileana del 16/04/2004 repertorio n. 18433 raccolta 4039 trascritto a Vigevano il 22/04/2004 al Reg. Gen. 3914 Reg. Part. 2400.

Dalle ispezioni effettuate (vedi allegati 10, 11, 12 e 13) sono emerse le seguenti formalità:

#### **Iscrizioni :**

Conservatoria di Vigevano: Iscrizione di cui al Reg. Part. n. 4225 Reg. Gen. n. 17276 del 29/12/2005, come da atto notarile stipulato del Notaio Pandolfi Giovanni in Mortara (PV) in data 14/12/2005 repertorio n. 37082/6755 con la quale veniva iscritta ipoteca iscritta sugli immobili oggetto di esecuzione a favore dell'allora Banca \*\*\*\*\* per un capitale di € 185.000 e durata 25 anni (vedi allegato 14). Sulla stessa veniva annotata la successiva iscrizione Reg. Part. n. 1449 Reg. Gen. n. 8418 del 12/08/2025, per rinnovo di ipoteca a favore anche di \*\*\*\*\* (vedi allegato 15).

#### **Trascrizioni:**

Conservatoria di Vigevano: nota del 26/02/2026 Reg. Part. 1337 Reg. Gen. 1847 Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili Pubblico ufficiale: Tribunale di Pavia rep. 575 del 18/02/2026 a favore di \*\*\*\*\* che colpisce gli immobili in Gravellona Lomellina (PV) di proprietà degli esecutati (vedi allegato 06).

L'intero complesso di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato edificato in forza della Denuncia di Inizio Attività presentata in comune di Gravellona Lomellina in data 06 agosto 2004 protocollo n. 6366.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato dichiarato Abitabile con comunicazione di Abitabilità presenta dal Tecnico Progettista e Direttore Lavori presso il Comune di Gravellona Lomellina in data 28 marzo 2008 protocollo n. 3106 (vedi allegato 16).

Si fa presente che all'interno dell'Atto di compravendita redatto in data 14/12/2005 dal Dott. Pandolfi Giovanni Notaio in Mortara – Rep. N. 37081 Racc. 6754 – registrato a Mortara (PV) il 28/12/2005 n. 2834 Serie 1T, sono contenute delle errate indicazioni sulla conformità edilizia e urbanistica delle unità immobiliari oggetto della presente relazione. A tal riguardo in base all'accesso agli Atti presso il Comune di Gravellona Lomellina, è stato verificato che i provvedimenti autorizzativi di cui alla Concessione Edilizia n° 32/96 del 21 gennaio 1997 ed alla D.I.A. Prot. 7784 del 29/12/2001 indicati nel già citato Rogito, si riferiscono ad altre porzioni edificate in tempi diversi e in corpi di fabbrica staccati, che sono state costruite dalla Soc. "\*\*\*\*\*" che attualmente e nella loro completezza costituiscono il complesso condominiale ed uso residenziale denominato condominio "La Masseria".

In fase di sopralluogo è stato possibile riscontrare la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi ed i Provvedimenti Autorizzativi; sono poi state riscontrate alcune lievi difformità nelle misure interne (nell'ordine di pochi centimetri che non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile); le stesse rientrano nelle tolleranze di cui all'Art. 34-bis "Tolleranze costruttive" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che al comma 2 recita: *"Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile"*.

Le Unità Immobiliari risultano sostanzialmente conformi a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali allegate rispettivamente alla denuncia di variazione n. PV0055536 del 29/03/2004 per quanto riguarda il box (vedi allegato 17) e n. PV0183936 del 22/11/2005 per quanto concerne l'abitazione (vedi allegato 18).

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

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: circa € 950,00 annue.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna ma si segnala che le autorimesse poste al piano seminterrato sarebbero ad oggi prive del Certificato di Prevenzione Incendi (vedi allegato 19).

Importo spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente stima: circa € 3.670,53 (vedi allegato 19).

Acquisizione regolamento condominiale: non fornito.

Eventuali cause in corso: dalle ispezioni effettuate non sono emerse cause in corso.

### **Attuale proprietari:**

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\* \*\*\*, proprietaria per la quota di 1/2 e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\* \*\*\*, proprietario per la quota di 1/2; alla data di acquisto degli immobili gli esecutati dichiaravano di essere rispettivamente nubile e celibe (vedi allegato 08).

### **Precedenti proprietari nel ventennio:**

Dal 14/12/2005 ad oggi i Sigg.ri \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\* \*\*\*, proprietaria per la quota di 1/2 e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\* \*\*\*, proprietario per la quota di 1/2; alla data di acquisto degli immobili gli esecutati dichiaravano di essere rispettivamente nubile e celibe, il tutto come da atto di compravendita a rogito Notaio Pandolfi Giovanni repertorio 37081 raccolta 6754 del 14/12/2005, registrato a Mortara il 28/12/2005 al n. 2834 serie 1T, trascritto a Vigevano il 29/12/2005 al Reg. Part. n. 9548 e Reg. Gen. n. 17275 (vedi allegato 08); parte venditrice la Soc. costruttrice "\*\*\*\*\*" con sede in \*\*\*\*\* (\*\*) via \*\*\*\*\* n. \*\*, C.F.: \*\*\*\*\*.

### **Accertamento conformità urbanistico edilizia.**

Si rimanda al precedente capitolo n. 5 Vincoli giuridici ed oneri a carico dell'acquirente.

## **6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in **un unico lotto**

### **Premessa**

Il comune di Gravellona Lomellina si estende su di un territorio della superficie di circa 20,34 km e conta una popolazione di circa 2.700 abitanti (dato aggiornato a febbraio 2026).

Il centro abitato più importante nelle vicinanze è la città di Vigevano il cui centro dista meno di circa 10 km.

A circa 30 km a est e in circa 30 minuti di auto è poi possibile la tangenziale di Milano, mentre nelle vicinanze (da 10 a 20 km) si trovano diversi centri e borghi, tra cui Mortara e Novara, che offrono ulteriori servizi commerciali.

Il territorio è collegato ai centri limitrofi e alle province vicine mediante linee di autobus documentate nella sezione Trasporti di Gravellona Lomellina:

- Linea Vigevano - Gravellona - Mortara: gestita dalla società STAV Autolinee con fermata principale in città.
- Linea Cilavegna - Novara: operata dalla Società Trasporti Novaresi (STN) con fermata in città.

### **Criterio di stima**

Sintetica comparata prendendo in considerazione la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche, le finiture, lo stato d'uso, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza in zona dei servizi primari e di quanto indicato nella premessa di cui sopra.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione: Agenzie immobiliari, Osservatori Immobiliari e Agenzia del Territorio tramite Banca dati delle quotazioni immobiliari (vedi allegato 20).

### **LOTTO UNICO:**

#### **Abitazione con annessa autorimessa così catastalmente censiti:**

- **Abitazione**

N.C.E.U. Comune di Gravellona Lomellina (PV):

**Foglio 16 mappale 1579 sub. 24**, via Via XX Settembre n. 7, piano Terra, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita catastale € 312,46;

- **Autorimessa**

N.C.E.U. Comune di Gravellona Lomellina (PV):

**Foglio 16 mappale 1759 sub. 18**, Via XX Settembre n. 7, Piano S1, categoria C/6 classe 2, consistenza mq. 36, rendita catastale € 79,95;

Valutazione analitica degli immobili:

| IMMOBILE      | SUP. COMM. (mq) | VALORE UNITARIO (€/mq) | VALORE TOTALE (€) |
|---------------|-----------------|------------------------|-------------------|
| Abitazione    | 94,86           | 1.050,00               | 99.603,00         |
| Autorimesse   | 32,90           | 600,00                 | 19.740,00         |
| <b>TOTALE</b> |                 |                        | <b>119.343,00</b> |

- Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti ed incentivo all'acquisto all'asta: 15%

€ 17.901,45

Restano

€ 101.441,55

#### **VALORE FINALE DEL BENE IN CIFRA ARROTONDATA**

**€ 100.000,00**

Quanto sopra si riferisce ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Voghera lì 28/07/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Gianfelice Muzio



Allegati:

- 01) Copia presente relazione formato privacy;
- 02) Visura catastale attuale nceu mapp. 1604 graffato con il mapp. 1579 sub. 35;
- 03) Visura catastale attuale nceu mapp. 1579 sub. 24 - abitazione;
- 04) Elaborato planimetrico attuale;
- 05) Visura catastale attuale box di cui al sub. 18;
- 06) Nota trascrizione pignoramento;
- 07) Documentazione fotografica;
- 08) Atto notarile di provenienza rogito Notaio Pandolfi Giovanni repertorio 37081/6754 del 14/12/2005;
- 09) Copia contratto affitto;
- 10) Ispezione Agenzia delle Entrate nominativo esecutata;
- 11) Ispezione Agenzia delle Entrate nominativo esecutato;
- 12) Ispezione Agenzia delle Entrate immobile Fg. 16 mapp. 1579 sub. 24;
- 13) Ispezione Agenzia delle Entrate immobile Fg. 16 mapp. 1579 sub. 18;
- 14) Nota iscrizione R.G. 17276 del 2005 ipoteca volontaria;
- 15) Annotazione R.G. 8418 del 2025 rinnovo ipoteca;
- 16) Conformità edilizia;
- 17) Planimetria catastale box di cui al sub. 18;
- 18) Planimetria catastale abitazione di cui al sub. 24;
- 19) Comunicazioni amministratore condominiale;
- 20) Estratto banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 21) Visura catastale storica catasto urbano autorimessa Fg. 16 mappale 1579 sub. 18;
- 22) Visura catastale storica catasto urbano abitazione Fg. 16 mappale 1579 sub. 24;
- 23) Estratto di mappa.