

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:

Sede legale:  
Sede operativa:

N. Gen. Rep. **000423/23**

**Giudice Dr. ssa Francesca Claris Appiani**  
**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 Vermezzo (Milano) VIA EMILIA 17/19**  
**Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Vermezzo (Milano) VIA EMILIA 17/19.

Composto da  
SOGGIORNO  
CUCINA  
DISIMPEGNO  
2 CAMERE  
BAGNO  
BALCONE LUNGO TUTTO L'APPARTAMENTO  
GIARDINO DI PROPRIETA'  
CANTINA AL PIANO TERRA/SEMINTERRATO

posto al piano 1 RIALZATO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 95

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... foglio 1 mappale 266 subalterno 21, categoria A/3, classe 5, superficie catastale mq. 95, composto da vani vani 6,5, posto al piano T-1, - rendita: €. 469,98.

Coerenze:

NORD: U.I. PROPR. DI TERZI

EST: U.I. PROPR. DI TERZI

SUD: GIARDINO ESCLUSIVO E PASSAGGIO COMUNE

OVEST: GIARDINO ESCLUSIVO E PASSAGGIO COMUNE

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Vermezzo (Milano) VIA EMILIA 17/19.

Composto da BOX SINGOLO

posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 18

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... foglio 1 mappale 266 subalterno 15, categoria C/6, classe 4, superficie catastale mq. 18, composto da vani mq. 18, posto al piano T, - rendita: €. 48,34.

Coerenze:

NORD: BOX PROPR. DI TERZI

EST: U.I. PROPR. DI TERZI

SUD: BOX PROPR. DI TERZI

OVEST: PASSAGGIO CARRAIO COMUNE

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

ESEGUITO ACCESSO IN DATA 16/4/2024

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola materna (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,300).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da ..... 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*

Giudice Dr. ssa Francesca Claris Appiani  
Curatore/Custode: I.V.G. Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



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:**

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

**PER LA QUOTA DI 1/1, contro**

....., a firma di Notaio Filippo Salvo in data 10/11/2005 ai nn. 24172/9990  
iscritto a Pavia in data 16/11/2005 ai nn. 28368/6865

importo ipoteca: €. 460.000,00

importo capitale: €. 230.000,00

**DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA:**

.....

Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA LEGALE - 0300 A ANORMA ART. 77 DPR 29/9/1973 NUM. 602 a favore di

**PER LA QUOTA DI 1/1, contro .....**, a

firma di ..... in data 07/04/2009 ai nn. 5338/79 iscritto a  
PAVIA in data 24/04/2009 ai nn. 9085/1435

importo ipoteca: €. 70.227,14

importo capitale: €. 35.113,57

RELATIVA ALLA UNITA' IMMOBILIARE FG. 1 PART. 266 SUB. 21.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA LEGALE - 0300 A ANORMA ART. 77 DPR 29/9/1973 NUM. 602 a favore di

**PER LA QUOTA DI 1/1, contro .....**, a

firma di ..... in data 19/04/2011 ai nn. 1483/79 iscritto a  
PAVIA in data 12/05/2011 ai nn. 8582/1738

importo ipoteca: €. 132.715,06

importo capitale: €. 66.357,53

Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA LEGALE - 0300 A ANORMA ART. 77 DPR 29/9/1973 NUM. 602 a favore di

**PER LA QUOTA DI 1/1, contro .....**, a firma di

in data 29/03/2013 ai nn. 2948/6813 iscritto a PAVIA in

data 10/04/2013 ai nn. 5025/720

importo ipoteca: €. 139.696,18

importo capitale: €. 69.848,09

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ..... per la quota di

1/1 contro ..... a firma di UNEP PAVIA in data 17/10/2023 ai nn. 6361

trascritto a PAVIA in data 23/11/2023 ai nn. 21715/14980

**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:	0,00 €
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:	0,00 €

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

..... proprietario dal 10/11/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Filippo Salvo in data 10/11/2005 ai nn. 24171/9989 trascritto a Pavia in data 16/11/2005 ai nn. 28367/13957



## 6.2 Precedenti proprietari:

PER LA QUOTA DI 1/2  
- QUOTA DI 1/2 proprietario dal 15/09/2000 al 10/11/2005 in  
forza di atto di compravendita a firma di Notaio Filippo Salvo in data 15/09/2000 ai nn. 5492  
trascritto a Pavia in data 21/09/2000 ai nn. 12278/8557

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 13/95 per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO PLURIFAMILIARE DI N. 14  
APPARTAMENTI DI 2 PIANI FUORI TERRA E UNO SEMINTERRATO intestata a  
Concessione Edilizia presentata in data 14/06/1995- n. prot. 3660 rilasciata in data  
29/01/1996 l'igibilità è stata rilasciata in data 12/05/1999

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Vermezzo (Milano) VIA EMILIA 17/19.

Composto da  
SOGGIORNO  
CUCINA  
DISIMPEGNO  
2 CAMERE

BAGNO

BALCONE LUNGO TUTTO L'APPARTAMENTO

GIARDINO DI PROPRIETA'

CANTINA AL PIANO TERRA/SEMITERRATO

posto al piano 1 RIALZATO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 95

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... foglio 1 mappale 266 subalterno 21, categoria  
A/3, classe 5, superficie catastale mq. 95, composto da vani vani 6,5, posto al piano T-1, - rendita: €. 469,98.

Coerenze:

NORD: U.I. PROPR. DI TERZI

EST: U.I. PROPR. DI TERZI

SUD: GIARDINO ESCLUSIVO E PASSAGGIO COMUNE

OVEST: GIARDINO ESCLUSIVO E PASSAGGIO COMUNE

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

L'edificio è stato costruito nel 1997.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm 270.

### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona TERRITORIO EDIFICATO  
O IN CORSO DI EDIFICAZIONE O DI PREVISTA EDIFICAZIONE - SUB-AMBITO RB

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO	Sup. reale lorda	78,00	1,00	78,00
BALCONE	Sup. reale lorda	20,00	0,33	6,67
CANTINA	Sup. reale lorda	2,30	0,25	0,57
GIARDINO	Sup. reale lorda	78,00	0,10	7,80
GIARDINO	Sup. reale lorda	82,00	0,03	2,46
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>260,30</b>		<b>95,50</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: latero cemento, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: metallo, apertura: elettrica,  
condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. ssa Francesca Claris Appiani  
Curatore/Custode: I.V.G. Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: Pvc con vetro camera, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato tipo cieco, condizioni: buone.  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: non visibile, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: non visibile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
Note: BAGNO DOTATO DI:  
LAV-VATER-BIDET-DOCCIA  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: LEGNO BLINDATA, condizioni: sufficienti.  
*Impianti:*  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: visibilmente a norma salvo verifica da tecnico specializzato.  
*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: salvo verifica da tecnico specializzato.

**Accessori:**

Descrizione **box singolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Vermezzo (Milano) VIA EMILIA 17/19. Composto da BOX SINGOLO posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 18. Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... foglio 1 mappale 266 subalterno 15, categoria C/6, classe 4, superficie catastale mq. 18, composto da vani mq. 18, posto al piano T, - rendita: €. 48,34.  
Coerenze:

NORD: BOX PROPR. DI TERZI

EST: U.I PROPR. DI TERZI

SUD: BOX PROPR. DI TERZI

OVEST: PASSAGGIO CARRAIO COMUNE

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

L'edificio è stato costruito nel 1997.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm 240.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona TERRITORIO EDIFICATO O IN CORSO DI EDIFICAZIONE O DI PREVISTA EDIFICAZIONE - SUB-AMBITO RB

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
BOX SINGOLO	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
	Sup. reale lorda	18,00		18,00

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: soletta in pedalles, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Cancello:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:* tipologia: Basculante, materiale: metallo, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. ssa Francesca Claris Appiani  
Curatore/Custode: I.V.G. Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



**Impianti:**

*Elettrico:*

tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti,  
conformità: visibilmente a norma salvo verifica da tecnico specializzato.  
Note: 1 punto luce e presa

**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 PAVIA, ufficio tecnico di VERMEZZO CON ZELO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: AGENZIE ONLINE IMMOBILIARE.IT - CASA.IT, 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	78,00	1.300,00 €	101.400,00 €
BALCONE	6,67	1.300,00 €	8.668,40 €
CANTINA	0,57	1.300,00 €	747,50 €
GIARDINO	7,80	1.300,00 €	10.140,00 €
GIARDINO	2,46	1.300,00 €	3.198,00 €
	<b>95,50</b>		<b>124.153,90 €</b>

- Valore corpo:	<b>124.153,90 €</b>
- Valore accessori:	<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:	<b>124.153,90 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>124.153,90 €</b>

**B. box singolo**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:* Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	<b>12.000,00 €</b>
- Valore accessori:	<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:	<b>12.000,00 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>12.000,00 €</b>

- Valore corpo:	<b>124.153,90 €</b>
- Valore accessori:	<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:	<b>124.153,90 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>124.153,90 €</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	95	124.153,90 €	<b>124.153,90 €</b>
<b>B</b>	<b>box singolo</b>	18	12.000,00 €	<b>12.000,00 €</b>
			136.153,90 €	<b>136.153,90 €</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Giudice Dr. ssa Francesca Claris Appiani  
Curatore/Custode: I.V.G. Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



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:	<b>20.423,09 €</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>0,00 €</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
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:	<b>115.730,82 €</b>
--	---------------------

Relazione lotto 001 creata in data 30/04/2024  
Codice documento: E102-23-000423-001

il perito  
Geom. MARCO BARCHERI

---

Giudice Dr. ssa Francesca Claris Appiani  
Curatore/Custode: I.V.G Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI

