
TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
ORGANA SPV SRL

Sede legale: FERRERA ERBOGNONE E TROMELLO
Sede operativa: FERRERA ERBOGNONE E TROMELLO

N. Gen. Rep. **000494/22**

Giudice Dr. Alessandro Maiola
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



**Beni in Ferrera Erbognone (Pavia) VIA DELLA REPUBBLICA 84
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Ferrera Erbognone (Pavia) VIA DELLA REPUBBLICA 84.
Composto da
CUCINA/PRANZO
DISIMPEGNO
BAGNO
CAMERA posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **45**
Identificato al catasto fabbricati: intestata aQUOTA DI 1/1 foglio 6 mappale 1136 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 46, composto da vani vani 2,5, posto al piano T, - rendita: €. 82,63, - registrata all'UTE con la scheda PL04-39
Coerenze:
NORD: CORTILE SUB. 6
EST: U.I PROPRIETA' DI TERZI SUB. 2
SUD: CORSO DELLA REPUBBLICA
OVEST: AREA URBANA MAPP. 1137 E STRADA INTERNA DI ACCESSO MAPP. 356
Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Ferrera Erbognone (Pavia) VIA DELLA REPUBBLICA 84.
Composto da BOX SINGOLO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a LA QUOTA DI 1/1 foglio 6 mappale 1129 subalterno 4, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 15, composto da vani mq. 14, posto al piano T, - rendita: €. 26,75, - registrata all'UTE con la scheda PL04-49
Coerenze:
NORD: U.I PROPRIETA' DI TERZI
EST: FABBRICATO PROPRIETA' DI TERZI
SUD: U.I PROPRIETA' DI TERZI SUB. 3
OVEST: AREA URBANA MAPP. 1128
Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ESEGUITO SOPRALLUOGO IN DATA 14/9/2023 CON AUSILIO DI IVG VIGEVANO CIVICO 82/A

Caratteristiche zona: centrale 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 materna (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,200).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G Vigevano



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*4.1.4. *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 FONDIARIO a favore di **SANPAOLO IMI SPA CON SEDE IN TORINO CF 06210280019 PER LA QUOTA DI 1/1, contro QUOTA DI 1/1**, a firma di Notaio Antonio Trotta in data 10/12/2004 ai nn. 113852/35503 iscritto a Vigevano in data 29/12/2004 ai nn. 13726/3731
 importo ipoteca: €. 180.000,00
 importo capitale: €. 90.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ORGANA SPV SRL CON SEDE IN CONEGLIANO (TV) CF. 05277610266 PER LA QUOTA DI 1/1 contro PER LA QUOTA DI 1/1 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP in data 21/12/2022 ai nn. 8358 trascritto a VIGEVANO in data 23/01/2023 ai nn. 465/391

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:**

.....per la quota di 1/1 [REDACTED] proprietario dal 10/12/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Trotta Antonio in data 10/12/2004 ai nn. 113851/35502 trascritto a Vigevano in data 29/12/2004 ai nn. 13724/8351

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 15/11/1995 al 10/12/2004 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Borri Roberto in data 15/11/1995 ai nn. 25685 trascritto a Vigevano in data 06/12/1995 ai nn. 7759/5959 DIVISIONE DI

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. DIA del 17/5/2003 per lavori di MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE intestata a [REDACTED]. DIA presentata in data 17/05/2003 FINE LAVORI DEL 13/1/2005 PROT. 119

P.E. n. DIA 1/2005 per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO E COSTRUZIONE BOX intestata a [REDACTED]. DIA presentata in data 13/01/2005- n. prot. 109

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G Vigevano



Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Ferrera Erbognone (Pavia) VIA DELLA REPUBBLICA 84.

Composto da
CUCINA/PRANZO

DISIMPEGNO

BAGNO

CAMERA posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **45**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 6 mappale 1136 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 46, composto da vani vani 2,5, posto al piano T, - rendita: €. 82,63, - registrata all'UTE con la scheda PL04-39

Coerenze:

NORD: CORTILE SUB. 6

EST: U.I PROPRIETA' DI TERZI SUB. 2

SUD: CORSO DELLA REPUBBLICA

OVEST: AREA URBANA MAPP. 1137 E STRADA INTERNA DI ACCESSO MAPP. 356

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

L'edificio è stato costruito nel ante 67, ristrutturato nel 2004

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 310.

CIVICO 82/A

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT adottato: l'immobile è identificato nella zona NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE - AMBITI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ART. 41 DELL NTA
Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO	Sup. reale lorda	45,00	1,00	45,00
	Sup. reale lorda	45,00		45,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: discrete.

Solai:

tipologia: latero cemento, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetrocamera, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: non visibile, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Note: BAGNO DOTATO DI:

LAVABO-VATER- BIDET- DOCCIA

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: blindata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G Vigevano



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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Ferrera Erbognone (Pavia) VIA DELLA REPUBBLICA 84.

Composto da BOX SINGOLO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a PER LA QUOTA DI 1/1 foglio 6 mappale 1129 subalterno 4, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 15, composto da vani mq. 14, posto al piano T, - rendita: €. 26,75, - registrata all'UTE con la scheda PL04-49

Coerenze:

NORD: U.I PROPRIETA' DI TERZI

EST: FABBRICATO PROPRIETA' DI TERZI

SUD: U.I PROPRIETA' DI TERZI SUB. 3

OVEST: AREA URBANA MAPP. 1128

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

L'edificio è stato costruito nel ante 67, ristrutturato nel 2004

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 260.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT adottato: l'immobile è identificato nella zona NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE - AMBITI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ART. 41 DELL NTA Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
BOX SINGOLO	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale lorda	15,00		15,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: non visibile, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: BASCULANTE, materiale: METALLO, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma.

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

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G Vigevano



Catasto di PAVIA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di VIGEVANO, ufficio tecnico di FERRERA ERBOGNONE, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: SANNAZZARO DE BURGUNDI, BANCA DATI OSSERVATORIO IMMOBILIARE - 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	45,00	700,00 €	31.500,00 €
- Valore corpo:			31.500,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			31.500,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			31.500,00 €

B. box singolo

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
BOX SINGOLO	15,00	200,00 €	3.000,00 €
- Valore corpo:			3.000,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			3.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			3.000,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	45	31.500,00 €	31.500,00 €
B	box singolo	15	3.000,00 €	3.000,00 €
			34.500,00 €	34.500,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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: **5.175,00 €**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **0,00 €**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

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: **29.325,00 €**



**Beni in Ferrera Erbognone (Pavia) VIA DELLA REPUBBLICA 84
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Ferrera Erbognone (Pavia) VIA DELLA REPUBBLICA 84.
Composto da CUCINA/PRANZO
BAGNO
CAMERA posto al piano PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **45**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a PER LA QUOTA DI 1/1 foglio 6 mappale 1136 subalterno 3, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 46, composto da vani vani 2,5, posto al piano T, - rendita: €. 82,63, - registrata all'UTE con la scheda PL04-41
Coerenze:
NORD: CORTILE SUB. 6
EST: U.I PROPRIETA' DI TERZI SUB. 4
SUD: CORSO DELLA REPUBBLICA
OVEST: AREA URBANA MAPP. 1137 E STRADA INTERNA DI ACCESSO MAPP. 356
Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE PARZIALMENTE ALLO STATO DI FATTO.
E' STATO RILEVATO CHE IL BAGNO E' PRIVO DI ANTIBAGNO (VEDASI PLANIMETRI ALLEGATA CON LE MODIFICHE IN COLORE ROSSO)
I LOCALI HANNO ALTEZZA INTERNA CM. 255 AL DI SOTTO DELLA MINIMA ABITABILE CM 270
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Ferrera Erbognone (Pavia) VIA DELLA REPUBBLICA 84.
Composto da BOX SINGOLO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a LA QUOTA DI 1/1 foglio 6 mappale 1129 subalterno 3, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 16, composto da vani mq. 14, posto al piano T, - rendita: €. 26,75, - registrata all'UTE con la scheda PL04-48
Coerenze:
NORD: U.I PROPRIETA' DI TERZI SUB 4
EST: FABBRICATO PROPRIETA' DI TERZI
SUD: U.I PROPRIETA' DI TERZI
OVEST: AREA URBANA MAPP. 1128
Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ESEGUITO SOPRALLUOGO IN DATA 14/9/2023 CON AUSILIO DI IVG VIGEVANO CIV. 82N

Caratteristiche zona:	centrale 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 materna (sufficiente), spazi verdi (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,200).

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G Vigevano



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da affittuario senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

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**

4.1.4. 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 FONDIARIO a favore di **SANPAOLO IMI SPA CON SEDE IN TORINO CF 06210280019 PER LA QUOTA DI 1/1, contro PER LA QUOTA DI 1/1**, a firma di Notaio Antonio Trotta in data 10/12/2004 ai nn. 113852/35503 iscritto a Vigevano in data 29/12/2004 ai nn. 13726/3731

importo ipoteca: €. 180.000,00

importo capitale: €. 90.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ORGANA SPV SRL CON SEDE IN CONEGLIANO (TV) CF. 05277610266 PER LA QUOTA DI 1/1 contro PER LA QUOTA DI 1/1 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP in data 21/12/2022 ai nn. 8358 trascritto a VIGEVANO in data 23/01/2023 ai nn. 465/391

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:**

..... per la quota di 1/1 CF proprietario dal 10/12/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Trotta Antonio in data 10/12/2004 ai nn. 113851/35502 trascritto a Vigevano in data 29/12/2004 ai nn. 13724/8351

6.2 Precedenti proprietari:

..... proprietario dal 15/11/1995 al 10/12/2004 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Borri Roberto in data 15/11/1995 ai nn. 25685 trascritto a Vigevano in data 06/12/1995 ai nn. 7759/5959 DIVISIONE DI

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. DIA del 17/5/2003 per lavori di MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE intestata a DIA presentata in data 17/05/2003 FINE LAVORI DEL 13/1/2005 PROT. 119

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G Vigevano



P.E. n. DIA 1/2005 per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO E COSTRUZIONE BOX intestata a [REDACTED]. DIA presentata in data 13/01/2005- n. prot. 109

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Ferrera Erbognone (Pavia) VIA DELLA REPUBBLICA 84.

Composto da
CUCINA/PRANZO

BAGNO

CAMERA posto al piano PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 45

Identificato al catasto fabbricati: intestata a PER LA QUOTA DI 1/1 foglio 6 mappale 1136 subalterno 3, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 46, composto da vani vani 2,5, posto al piano T, - rendita: €. 82,63, - registrata all'UTE con la scheda PL04-41

Coerenze:

NORD: CORTILE SUB. 6

EST: U.I PROPRIETA' DI TERZI SUB. 4

SUD: CORSO DELLA REPUBBLICA

OVEST: AREA URBANA MAPP. 1137 E STRADA INTERNA DI ACCESSO MAPP. 356

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE PARZIALMENTE ALLO STATO DI FATTO.

E' STATO RILEVATO CHE IL BAGNO E' PRIVO DI ANTIBAGNO (VEDASI PLANIMETRI ALLEGATA CON LE MODIFICHE IN COLORE ROSSO)

I LOCALI HANNO ALTEZZA INTERNA CM. 255 AL DI SOTTO DELLA MINIMA ABITABILE CM 270

L'edificio è stato costruito nel ante 67, ristrutturato nel 2004

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 255.

CIVICO 84/N

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPGT adottato: l'immobile è identificato nella zona NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE - AMBITI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ART. 41 DELL NTA Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO	Sup. reale lorda	45,00	1,00	45,00
	Sup. reale lorda	45,00		45,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: discrete.

Solai:

tipologia: latero cemento, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetrocamera, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: non visibile, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Note: BAGNO DOTATO DI:

LAVABO-VATER- BIDET- DOCCIA

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G Vigevano



Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: blindata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma.

Accessori:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Ferrera Erbognone (Pavia) VIA DELLA REPUBBLICA 84.

Composto da BOX SINGOLO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a PER LA QUOTA DI 1/1 foglio 6 mappale 1129 subalterno 3, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 16, composto da vani mq. 14, posto al piano T, - rendita: €. 26,75, - registrata all'UTE con la scheda PL04-48

Coerenze:

NORD: U.I PROPRIETA' DI TERZI SUB 4

EST: FABBRICATO PROPRIETA' DI TERZI

SUD: U.I PROPRIETA' DI TERZI

OVEST: AREA URBANA MAPP. 1128

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

L'edificio è stato costruito nel ante 67, ristrutturato nel 2004

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 260.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPGT adottato: l'immobile è identificato nella zona NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE - AMBITI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ART. 41 DELL NTA Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
BOX SINGOLO	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale lorda	15,00		15,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: non visibile, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: BASCULANTE, materiale: METALLO, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:
Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma.

Accessori:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G. Vigevano



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 VIGEVANO, ufficio tecnico di FERRERA ERBOGNONE, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: SANNAZZARO DE BURGUNDI, BANCA DATI OSSERVATORIO IMMOBILIARE - 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	45,00	700,00 €	31.500,00 €
- Valore corpo:			31.500,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			31.500,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			31.500,00 €

B. box singolo

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
BOX SINGOLO	15,00	200,00 €	3.000,00 €
- Valore corpo:			3.000,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			3.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			3.000,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	45	31.500,00 €	31.500,00 €
B	box singolo	15	3.000,00 €	3.000,00 €
			34.500,00 €	34.500,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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: **5.175,00 €**
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **0,00 €**
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
 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: **29.325,00 €**

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G Vigevano



Relazione lotto 002 creata in data 09/11/2023
Codice documento: E102-22-000494-002

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G Vigevano



**Beni in Ferrera Erbognone (Pavia) VIA DELLA REPUBBLICA 84
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Ferrera Erbognone (Pavia) VIA DELLA REPUBBLICA 84.

Composto da

CUCINA/PRANZO

BAGNO

2 CAMERA posto al piano SECONDO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 77

Identificato al catasto fabbricati: intestata a PER LA QUOTA DI 1/1 foglio 6 mappale 1130 subalterno 6, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 80, composto da vani vani 3,5, posto al piano 2, - rendita: €. 115,69, - registrata all'UTE con la scheda PL05-70

Coerenze:

NORD: ALTRA U.I MAPP. 1127

EST: AREA URBANA MAPP. 1131 - 1132 - 1128

SUD: ALTRA U.I MAPP. 1642

OVEST: ALTRA U.I PROPRIETA' DI TERZI

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE PARZIALMENTE ALLO STATO DI FATTO.

E' STATO RILEVATO CHE NEL BAGNO E' PRESENTE UNA VELUX NON INDICATA IN PLANIMETRIA IN QUANTO IN RASO FALDA.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Ferrera Erbognone (Pavia) VIA DELLA REPUBBLICA 84.

Composto da BOX SINGOLO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 15

Identificato al catasto fabbricati: intestata a PER LA QUOTA DI 1/1 foglio 6 mappale 1127 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 15, composto da vani mq. 13, posto al piano T, - rendita: €. 24,84, - registrata all'UTE con la scheda PL04-56

Coerenze:

NORD: BOX PROPRIETA' DI TERZI

EST: AREA URBANA MAPP. 1128

SUD: BOX PROPRIETA' DI TERZI

OVEST: U.I PROPRIETA' DI TERZI MAPP. 1099

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ESEGUITO SOPRALLUOGO IN DATA 14/9/2023 CON AUSILIO DI IVG VIGEVANO CIV 84/E

Caratteristiche zona: centrale 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 materna (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,200).

3. STATO DI POSSESSO:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G Vigevano



Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

Scrittura privata non registrata scadente il 30/11/2023

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**

4.1.4. 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 FONDIARIO a favore di **SANPAOLO IMI SPA CON SEDE IN TORINO CF 06210280019 PER LA QUOTA DI 1/1, contro** **PER LA QUOTA DI 1/1**, a firma di Notaio Angelo Magnani in data 30/05/2005 ai nn. 54295/23531 iscritto a Vigevano in data 14/06/2005 ai nn. 6917/1675

importo ipoteca: €. 140.000,00

importo capitale: €. 70.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ORGANA SPV SRL CON SEDE IN CONEGLIANO (TV) CF. 05277610266 PER LA QUOTA DI 1/1 contro

PER LA QUOTA DI 1/1 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP in data 21/12/2022 ai nn. 8358 trascritto a VIGEVANO in data 23/01/2023 ai nn. 465/391

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:

..... per la quota di 1/1 CF [REDACTED] proprietario dal 30/05/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Magnani Angelo in data 30/05/2005 ai nn. 54294/23530 trascritto a Vigevano in data 14/06/2005 ai nn. 6916/3998

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 15/11/1995 al 10/12/2004 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Borri Roberto in data 15/11/1995 ai nn. 25685 trascritto a Vigevano in data 06/12/1995 ai nn. 7759/5959 DIVISIONE DI

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G Vigevano



P.E. n. DIA 1/2005 e successive varianti per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO E COSTRUZIONE BOX intestata a [REDACTED]. DIA presentata in data 13/01/2005- n. prot. 109 VARIANTE DIA DEL 13/1/2005 N. 109 RIPRISTINO FABBRICATO E RISTRUTTURAZIONE SOTTOTETTO

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Ferrera Erbognone (Pavia) VIA DELLA REPUBBLICA 84.

Composto da
CUCINA/PRANZO

BAGNO

2 CAMERA posto al piano SECONDO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 77
Identificato al catasto fabbricati: intestata a PER LA QUOTA DI 1/1 foglio 6 mappale 1130 subalterno 6, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 80, composto da vani vani 3,5, posto al piano 2, - rendita: €. 115,69, - registrata all'UTE con la scheda PL05-70

Coerenze:

NORD: ALTRA U.I MAPP. 1127

EST: AREA URBANA MAPP. 1131 - 1132 - 1128

SUD: ALTRA U.I MAPP. 1642

OVEST: ALTRA U.I PROPRIETA' DI TERZI

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE PARZIALMENTE ALLO STATO DI FATTO.

E' STATO RILEVATO CHE NEL BAGNO E' PRESENTE UNA VELUX NON INDICATA IN PLANIMETRIA IN QUANTO IN RASO FALDA.

L'edificio è stato costruito nel ante 67, ristrutturato nel 2005

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa Hm=cm. 280.

CIVICO 84/E

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPGT adottato: l'immobile è identificato nella zona NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE - AMBITI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ART. 41 DELL NTA Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO	Sup. reale lorda	77,00	1,00	77,00
	Sup. reale lorda	77,00		77,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: latero cemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetrocamera, protezione: Nessuna.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: non visibile, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

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:

LAVABO-VATER- BIDET- DOCCIA

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G. Vigevano



<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: split, condizioni: sufficienti, conformità: salvo verifica da tecnico specializzato. Note: 1 unità esterna + 1 split interno

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Ferrera Erbognone (Pavia) VIA DELLA REPUBBLICA 84.

Composto da BOX SINGOLO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a PER LA QUOTA DI 1/1 foglio 6 mappale 1127 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 15, composto da vani mq. 13, posto al piano T, - rendita: €. 24,84, - registrata all'UTE con la scheda PL04-56

Coerenze:

NORD: BOX PROPRIETA' DI TERZI

EST: AREA URBANA MAPP. 1128

SUD: BOX PROPRIETA' DI TERZI

OVEST: U.I PROPRIETA' DI TERZI MAPP. 1099

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

L'edificio è stato costruito nel ante 67, ristrutturato nel 2005

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

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPGT adottato: l'immobile è identificato nella zona NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE - AMBITI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ART. 41 DELL NTA
Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
BOX SINGOLO	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale lorda	15,00		15,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: non visibile, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: BASCULANTE, materiale: METALLO, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G Vigevano



Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma.

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 VIGEVANO, ufficio tecnico di FERRERA ERBOGNONE, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: SANNAZZARO DE BURGUNDI, BANCA DATI OSSERVATORIO IMMOBILIARE - 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	77,00	700,00 €	53.900,00 €
- Valore corpo:			53.900,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			53.900,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			53.900,00 €

B. box singolo

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
BOX SINGOLO	15,00	200,00 €	3.000,00 €
- Valore corpo:			3.000,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			3.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			3.000,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	77	53.900,00 €	53.900,00 €
B	box singolo	15	3.000,00 €	3.000,00 €
			56.900,00 €	56.900,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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: **8.535,00 €**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **0,00 €**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G Vigevano



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:

48.365,00 €

Relazione lotto 003 creata in data 09/11/2023
Codice documento: E102-22-000494-003

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G Vigevano



Beni in Tromello (Pavia) VIA LABORANTI 5
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Tromello (Pavia) VIA LABORANTI 5.
Composto da
CUCINA/PRANZO
DISIMPEGNO
BAGNO
CAMERA posto al piano SECONDO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **45**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a PER LA QUOTA DI 1/1 foglio 18 mappale 2588 subalterno 8, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 54, composto da vani vani 2,5, posto al piano 2, - rendita: €. 82,63.
Coerenze:
NORD: VIA LABORANTI
EST: VIA MUSSINI
SUD: U.I PROPRIETA' DI TERZI
OVEST: VANO SCALA
Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Tromello (Pavia) VIA LABORANTI 5.
Composto da BOX SINGOLO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **25**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a PER LA QUOTA DI 1/1 foglio 18 mappale 2588 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 26, composto da vani mq. 21, posto al piano T, - rendita: €. 40,13.
Coerenze:
NORD: VIA LABORANTI
EST: U.I PROPRIETA' DI TERZI
SUD: U.I PROPRIETA' DI TERZI
OVEST: U.I PROPRIETA' DI TERZI
Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ESEGUITO SOPRALLUOGO IN DATA 3/10/2023
CIVICO 5

Caratteristiche zona: centrale 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 materna (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,200).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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**

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G Vigevano



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

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 FONDIARIO a favore di **SANPAOLO IMI SPA CON SEDE IN TORINO CF 06210280019 PER LA QUOTA DI 1/1, contro** PER LA QUOTA DI 1/1, a firma di Notaio Antonio Trotta in data 22/03/2006 ai nn. 117444/38011 iscritto a Vigevano in data 20/04/2006 ai nn. 4346/1004
importo ipoteca: €. 180.000,00
importo capitale: €. 90.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ORGANA SPV SRL CON SEDE IN CONEGLIANO (TV) CF. 05277610266 PER LA QUOTA DI 1/1 contro QUOTA DI 1/1 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP in data 21/12/2022 ai nn. 8358 trascritto a VIGEVANO in data 23/01/2023 ai nn. 465/391

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:**

..... per la quota di 1/1 CF [REDACTED] proprietario dal 22/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Trotta Antonio in data 22/02/2006 ai nn. 117443/38010 trascritto a Vigevano in data 20/04/2006 ai nn. 4345/2576

6.2 **Precedenti proprietari:**

[REDACTED] per la quota di 1/1 proprietario dal 12/07/2004 al 22/03/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Trotta in data 12/07/2004 ai nn. 112561/34497 trascritto a Vigevano in data 07/10/2004 ai nn. 9900/6037

[REDACTED] proprietario dal 27/01/1975 al 12/07/2004 in forza di denuncia di successione in data 20/12/1974 ai nn. 47 Vol. 426 trascritto a Vigevano in data 27/01/1975 ai nn. 434/357 testamento olografo Notaio Polani del 11/7/1974 Rep. 39980/4297 reg. Mede il 25/7/1974 n. 628

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. PE 26/2004 per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO E RECUPERO SOTTOTETTO intestata a [REDACTED]. PERMESSO DI COSTRUIRE presentata in data 03/06/2004- n. prot. 5588 PRATICA IN SEGUITO VOLTURATA ALLA SOC. [REDACTED]

FINE LAVORI DEL 23/2/2006

P.E. n. DIA 2/2006 per lavori di VARIANTE PE 26/2004 intestata a [REDACTED]. DIA presentata in data 20/01/2006- n. prot. 677 l'igibilità è stata rilasciata in data 24/02/2006- n. prot. 2014

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G Vigevano



Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Tromello (Pavia) VIA LABORANTI 5.

Composto da
CUCINA/PRANZO
DISIMPEGNO
BAGNO

CAMERA posto al piano SECONDO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **45**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a PER LA QUOTA DI 1/1 foglio 18 mappale 2588 subalterno 8, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 54, composto da vani vani 2,5, posto al piano 2, - rendita: €. 82,63.

Coerenze:

NORD: VIA LABORANTI
EST: VIA MUSSINI
SUD: U.I PROPRIETA' DI TERZI
OVEST: VANO SCALA

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

L'edificio è stato costruito nel ante 67, ristrutturato nel 2006

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

CIVICO 5

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPGT adottato: l'immobile è identificato nella zona AREA DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE ART. 43

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO	Sup. reale lorda	45,00	1,00	45,00
	Sup. reale lorda	45,00		45,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: discrete.
Solai: tipologia: latero cemento, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetrocamera, protezione: Scuri interni, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: non visibile, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Note: BAGNO DOTATO DI:

LAVABO-VATER- BIDET- DOCCIA

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: blindata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Plafoni: materiale: legno, condizioni: buone.

Note: soffitto in legno con travi a vista

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G Vigevano



Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Tromello (Pavia) VIA LABORANTI 5.

Composto da BOX SINGOLO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **25**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a PER LA QUOTA DI 1/1 foglio 18 mappale 2588 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 26, composto da vani mq. 21, posto al piano T, - rendita: €. 40,13.

Coerenze:

NORD: VIA LABORANTI

EST: U.I PROPRIETA' DI TERZI

SUD: U.I PROPRIETA' DI TERZI

OVEST: U.I PROPRIETA' DI TERZI

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

L'edificio è stato costruito nel ante 67, ristrutturato nel 2006

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 260.

CIV 3

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPGT adottato: l'immobile è identificato nella zona AREA DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE ART. 43

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
BOX SINGOLO	Sup. reale lorda	25,00	1,00	25,00
	Sup. reale lorda	25,00		25,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: non visibile, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: BASCULANTE, materiale: METALLO, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G. Vigevano



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 VIGEVANO, ufficio tecnico di TROMELLO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: TROMELLO, BANCA DATI OSSERVATORIO IMMOBILIARE - 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	45,00	700,00 €	31.500,00 €
- Valore corpo:			31.500,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			31.500,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			31.500,00 €

B. box singolo

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
BOX SINGOLO	25,00	250,00 €	6.250,00 €
- Valore corpo:			6.250,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			6.250,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			6.250,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	45	31.500,00 €	31.500,00 €
B	box singolo	25	6.250,00 €	6.250,00 €
			37.750,00 €	37.750,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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: **5.662,50 €**
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **0,00 €**
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
 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: **32.087,50 €**



il perito
Geom. MARCO BARCHERI

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: I.V.G Vigevano

