

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**GARDANT LIBERTY SERVICING SPA**

Sede legale: CERETTO LOMELLINA  
Sede operativa: CERETTO LOMELLINA

N. Gen. Rep. **000008/23**

**Giudice Dr. Alessandro Maiola**  
**Custode Giudiziario IVG 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 Ceretto Lomellina (Pavia) VIA ROMA 23**  
**Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ABITAZIONE sito in Ceretto Lomellina (Pavia) VIA ROMA 23.

Composto da **PIANO TERRA:**

INGRESSO

CUCINA

BAGNO

SALA

RUSTICO/RIPOSTIGLIO IN CORTILE

**PIANO PRIMO:**

2 CAMERE

BAGNO

BALCONE posto al piano TERRA E PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **116**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... propr. per 1/1 foglio 7 mappale 870-908-910 categoria A/4, classe U, superficie catastale mq. 116, composto da vani vani 5,0, posto al piano T-1, - rendita: €. 139,44.

Coerenze:

NORD: U.I PROPRIETA' DI TERZI MAPP. 924-788

EST: MAPP. 868

SUD: STRADA DI ACCESSO E DISTACCO CON FABBRICATI

OVEST: VIA ROMA

Note: LA PLANIMETRIA NON CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.

DALLA DOCUMENTAZIONE RECUPERATA PRESSO L'UFFICIO TECNICO RISULTA CHE AL PIANO TERRA IL PASSAGGIO TRA CUCINA E SALA E' QUASI CENTRATO NELLA PARETE.

SI CONSIGLIA L'AGGIORNAMENTO CATASTALE.

AL PIANO PRIMO LA CABINA ARMADIO INDICATA IN PROGETTO NON RISULTA ESSERE STATA ESEGUITA, AL POSTO DEL RIP E' STATO CREATO UN BAGNO DI SERVIZIO.

SI EVINDENZIA CHE IL RIPOSTIGLIO POSTO IN CORTILE NON RISULTA RAPPRESENTATO IN MAPPA.

IL GAZEBO POSTO IN CORTILE E' RIMOVIBILE E NEL CASO PUO' ESSERE TOLTO.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Ceretto Lomellina (Pavia) VIA ROMA 23.

Superficie complessiva di circa mq **68**.

Identificato al catasto terreni: intestata a ..... propr. per 1/1 foglio 7 mappale 302 qualità Seminativo, classe U, superficie catastale 00.68, - reddito agrario: €. 0,21, - reddito domenicale: €. 0,42.

Coerenze:

NORD: MAPP. 788

EST: MAPP. 868

SUD: MAPP. 910

OVEST: MAPP. 908

Note: COME DA CDU IL TERRENO RISULTA VINCOLATO A ZONA DI RIPOPOLAMENTO E CATTURA ART. 8.1.6 DELLE N.T.A

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Eseguito sopralluogo in data 19/6/2023

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

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), parco giochi (sufficiente).

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,300).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ESECUTATO 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**

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 FINANZIAMENTO a favore di **BANCA POPOLARE DI MILANO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CON SEDE IN MILANO CF 00715120150 PER LA QUOTA DI 1/1, contro ..... quota di 1/1**, a firma di Notaio Morsello Salvo in data 03/02/2004 ai nn. 45729/16059 iscritto a Vigevano in data 21/02/2004 ai nn. 1428/349

importo ipoteca: €. 165.000,00

importo capitale: €. 82.500,00

Attualmente le particelle corrispondono al Fg. 7 mapp. 870-908-910 NCEU e Fg. 7 mapp. 302 NCT a seguito di variazione catastale.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCO BPM S.P.A con sede in Milano CF 09722490969 per la quota di 1/1 contro ..... per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 28/01/2023 ai nn. 8382/2003 trascritto a VIGEVANO in data 17/02/2023 ai nn. 1503/1030

##### 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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: cabina armadio non realizzata come da progetto regolarizzabili mediante

Cila in sanatoria: 1.800,00 €

Oneri totali: 1.800,00 €

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: aggiornamento catastale regolarizzabili mediante

aggiornamento catastale: 800,00 €

Oneri totali: 800,00 €

### 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:

..... propr. per 1/1 proprietario dal 03/02/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Morsello Salvo in data 03/02/2004 ai nn. 45728/16058 trascritto a Vigevano in data 21/02/2004 ai nn. 1427/969

#### 6.2 Precedenti proprietari:



USSIA GRAZIELLA n.a Guardavalle (Cz) il 7/5/1967 Propr. per 1/1 in sep dei beni proprietario dal 12/05/1999 al 03/02/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Monica Di Giorgi in data 12/05/1999 ai nn. 1985 trascritto a Vigevano in data 02/06/1999 ai nn. 4736/3254

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 7/99** per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE intestata a USSIA GRAZIELLA. Concessione Edilizia presentata in data 03/06/1999- n. prot. 1274 rilasciata in data 07/08/1999 FINE LAVORI DEL 10/11/1999 PROT. 2535

### Descrizione **ABITAZIONE** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ABITAZIONE sito in Ceretto Lomellina (Pavia) VIA ROMA 23.

Composto da **PIANO TERRA:**

INGRESSO

CUCINA

BAGNO

SALA

RUSTICO/RIPOSTIGLIO IN CORTILE

**PIANO PRIMO:**

2 CAMERE

BAGNO

BALCONE posto al piano TERRA E PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **116**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... propr. per 1/1 foglio 7 mappale 870-908-910 categoria A/4, classe U, superficie catastale mq. 116, composto da vani vani 5,0, posto al piano T-1, - rendita: €. 139,44.

Coerenze:

NORD: U.I PROPRIETA' DI TERZI MAPP. 924-788

EST: MAPP. 868

SUD: STRADA DI ACCESSO E DISTACCO CON FABBRICATI

OVEST: VIA ROMA

Note: LA PLANIMETRIA NON CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.

DALLA DOCUMENTAZIONE RECUPERATA PRESSO L'UFFICIO TECNICO RISULTA CHE AL PIANO TERRA IL PASSAGGIO TRA CUCINA E SALA E' QUASI CENTRATO NELLA PARETE.

SI CONSIGLIA L'AGGIORNAMENTO CATASTALE.

AL PIANO PRIMO LA CABINA ARMADIO INDICATA IN PROGETTO NON RISULTA ESSERE STATA ESEGUITA, AL POSTO DEL RIP E' STATO CREATO UN BAGNO DI SERVIZIO.

SI EVINDENZA CHE IL RIPOSTIGLIO POSTO IN CORTILE NON RISULTA RAPPRESENTATO IN MAPPA.

IL GAZEBO POSTO IN CORTILE E' RIMOVIBILE E NEL CASO PUO' ESSERE TOLTO.

L'edificio è stato ristrutturato nel 1999

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	Sup. reale lorda	108,00	1,00	108,00
BALCONE	Sup. reale lorda	8,00	0,50	4,00
RIPOSTIGLI ESTERNI	Sup. reale lorda	15,00	0,25	3,75
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>131,00</b>		<b>115,75</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

*Scale:*

tipologia: interna, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio con vetrocamera, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: piastrella di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
	Note: BAGNI DOTATIA DI: PIANO TERRA: LAVABO-VATER-BIDET-VASCA PIANO PRIMO: LAVABO- VATER-DOCCIA
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: Legno blindata, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: Non Attivo.

**Accessori:**

Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Ceretto Lomellina (Pavia) VIA ROMA 23.

Superficie complessiva di circa mq **68**.

Identificato al catasto terreni: intestata a ..... propr. per 1/1 foglio 7 mappale 302 qualità Seminativo, classe U, superficie catastale 00.68, - reddito agrario: €. 0,21, - reddito domenicale: €. 0,42.

Coerenze:

NORD: MAPP. 788

EST: MAPP. 868

SUD: MAPP. 910

OVEST: MAPP. 908

Note: COME DA CDU IL TERRENO RISULTA VINCOLATO A ZONA DI RIPOPOLAMENTO E CATTURA ART. 8.1.6 DELLE N.T.A

Il terreno ha una forma REGOLARE.

Le sistemazioni agrarie presenti sono RISULTA ESSERE PARTE DEL CORTILE DEL FABBRICATO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
TERRENO AD USO CORTILE	Sup. reale lorda	68,00	1,00	68,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>68,00</b>		<b>68,00</b>

**Accessori:**

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



## 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 CERETTO LOMELLINA, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI - BORSINO IMMOBILIARE.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. ABITAZIONE

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

NEL VALORE FINALE E' CONTEGGIATO ANCHE IL CORTILE

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ABITAZIONE	108,00	550,00 €	59.400,00 €
BALCONE	4,00	550,00 €	2.200,00 €
RIPOSTIGLI ESTERNI	3,75	550,00 €	2.062,50 €
	<b>115,75</b>		<b>63.662,50 €</b>

- Valore corpo:	<b>63.662,50 €</b>
- Valore accessori:	<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:	<b>63.662,50 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>63.662,50 €</b>

#### B. Terreno residenziale

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

NON E' STATO ATTRIBUITO VALORE IN QUANTO RISULTA FAR PARTE DEL CORTILE ANNESSO COME DA PLANIMETRIA CATASTALE IL CUI VALORE E' STATO INSERITO NELLA VALUTAZIONE DEL FABBRICATO.

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

- Valore corpo:	<b>63.662,50 €</b>
- Valore accessori:	<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:	<b>63.662,50 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>63.662,50 €</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>abitazione</b>	116	63.662,50 €	<b>63.662,50 €</b>
<b>B</b>	<b>terreno residenziale</b>	68	0,00 €	<b>0,00 €</b>
			63.662,50 €	<b>63.662,50 €</b>

### 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:	<b>9.549,38 €</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>2.600,00 €</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>



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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **54.113,13 €**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **51.513,13 €**

Relazione lotto 001 creata in data 17/07/2023  
Codice documento: E102-23-000008-001

il perito  
Geom. MARCO BARCHERI

---

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI

