
TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **420.2023**

Giudice: Dott. **ERMINIO RIZZI**

Custode: **IVG PAVIA-LODI**

RAPPORTO DI STIMA:

Tecnico Incaricato: Ing. BARBARA FRUSTAGLI

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di PAVIA al n. 2802

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia

C.F. FRSBBR82T42B201G - P.IVA N. 02299500187

Con studio a CIGOGNOLA (Pavia) -Via DEI MARTIRI N.2 -27040-

Cellulare: 377.9766633 327/5312903

e-mail: frustaglib@gmail.com

PEC: barbara.frustagli@ingpec.eu

www.barbarafrustagli.it



CONCLUSIONI DEFINITIVE

**1. DESCRIZIONE DEL BENE E QUOTA DI PROPRIETA'
DEL BENE PIGNORATO**

A. ABITAZIONE sita in COPIANO (PV), VIA DON EMILIO MARCHESI al civico n., in ragione di:

Diritto di: Proprietà per 1/1

- Identificato in Catasto:

COMUNE DI COPIANO								
SEZ.	FOGLIO	MAPPALE	SUB	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
-	4	1086	29	VIA DON EMILIO MARCHESI n. SNC PIANO 2	A/3	3	4 VANI	€ 175.60

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato nord: MAPP. 1085; lato est: MAPP.1090; lato sud: MAPP. 1086, 1087 e 1076; lato ovest: MAPP. 1084, 1085, 1083, 1082, 1081, 1080, 1079, 1078.

B. AUTORIMESSA sita in COPIANO (PV), VIA DON EMILIO MARCHESI al civico n., in ragione di:

- Identificato in Catasto:

COMUNE DI COPIANO								
SEZ.	FOGLIO	MAPPALE	SUB	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
-	4	1086	36	VIA PIETRA n.SNC PIANO S1	C/6	2	15 MQ	€ 30.21

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato nord: MAPP. 1085; lato est: MAPP.1090; lato sud: MAPP. 1086, 1087 e 1076; lato ovest: MAPP. 1084, 1085, 1083, 1082, 1081, 1080, 1079, 1078.



2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'analisi della certificazione ipotecaria rilasciata all'A.T.S.P.I. di PAVIA ha evidenziato le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni a carico dell'immobile oggetto della procedura esecutiva:

1) 14/01/2015 I.VOL.A GARANZIA MUTUO FONDIARIO titolo iscritto ai n° 357 / 44 del Notaio SALOMONI MARIATERESA in PAVIA
Atto del 30/12/2014 Repertorio 3316 Raccolta 2649
A Favore di

per l'importo iscritto di euro ed importo capitale pari a
euro

Durata 240 mesi
domicilio ipotecario eletto

2) 24/11/2023 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI titolo trascritto ai n° 21816 / 15059 del Tribunale di PAVIA
Atto del 20/11/2023 Rep. / Fasc. 7158
A Favore di
per l'importo iscritto di euro

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attuale proprietario:

1) 03/02/2016 COMPRAVENDITA titolo trascritto ai n° 1474 / 948
del Notaio PAINI FABRIZIO in BRONI
Atto del 28/01/2016 Repertorio 653 Raccolta 435
Con i seguenti proprietari e relative quote:

per la quota del 100,00% del diritto di Piena proprietà,

Atti precedenti alla Provenienza n° 1474 / 948 del 03/02/2016:

- 21/11/2014 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI titolo trascritto ai n° 14970 / 10523
del Tribunale di PAVIA
Atto del 11/11/2014 Rep. / Fasc. 450
- 17/07/2004 COMPRAVENDITA titolo trascritto ai n° 14097 / 8046
del Notaio FRANCO ROSARIO in SESTO SAN GIOVANNI
Atto del 09/07/2004 Repertorio 6222 Raccolta 2746
- 04/11/1998 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI titolo trascritto ai n° 13569 / 9611



del Tribunale di MILANO

Atto del 12/10/1998 Rep. / Fasc. 12308 Cronologico 1998

Stato di possesso: All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato OCCUPATO dal debitore.

L'immobile non risulta locato, come da richiesta presso l'Agenzia delle entrate.

4. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO E ABBATTIMENTI VALORE APPLICATI

Valore di stima	€ 82.564,60
Decurtazioni: (RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15%)	€ 12.384,84
Decurtazioni: (REGOLARIZZAZIONI)	€ 2.550,00
Decurtazioni: (SPESE COND NON PAGATE)	€ 3.580,76
	€ 64.049,00

5. CRITICITA' VARIE

Bene immobile sito in COPIANO -PV-,
VIA DON EMILIO MARCHESI n. SNC
Lotto 001

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. ABITAZIONE sita in COPIANO (PV), VIA DON EMILIO MARCHESI al civico n., in ragione di:



Trattasi attualmente di ABITAZIONE in complesso condominiale, con accesso da area esterna condominiale e vano scala comune; disposta al piano SECONDO/sottotetto è composta da da soggiorno-cucina, disimpegno, n.1 bagno, n.2 camere, balcone.

Si raggiunge da vano scala comune e da spazi esterni comuni il box di seguito descritto. L'abitazione si sviluppa su una superficie lorda di circa mq 80.00 circa (1).

- Identificato in Catasto: [REDACTED]

COMUNE DI COPIANO								
SEZ.	FOGLIO	MAPPALE	SUB	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
-	4	1086	29	VIA DON EMILIO MARCHESI n. SNC PIANO 2	A/3	3	4 VANI	€ 175.60

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato nord: MAPP. 1085; lato est: MAPP.1090; lato sud: MAPP. 1086, 1087 e 1076; lato ovest: MAPP. 1084, 1085, 1083, 1082, 1081, 1080, 1079, 1078.

B. AUTORIMESSA sita in COPIANO (PV), VIA DON EMILIO MARCHESI al civico n., in ragione di:

Trattasi attualmente di AUTORIMESSA disposta al piano seminterrato con accesso dall'area esterna comune.

L'Autorimessa si sviluppa su una superficie lorda di circa mq 15.00 circa (1).

Identificato in Catasto:



COMUNE DI COPIANO								
SEZ.	FOGLIO	MAPPALE	SUB	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
-	4	1086	36	VIA PIETRA n.SNC PIANO S1	C/6	2	15 MQ	€ 30.21

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato nord: MAPP. 1085; lato est: MAPP.1090; lato sud: MAPP. 1086, 1087 e 1076; lato ovest: MAPP. 1084, 1085, 1083, 1082, 1081, 1080, 1079, 1078.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione, autorimessa risultano far parte di unico fabbricato residenziale/condominiale la cui costruzione è stata iniziata nell'anno 2001.

Il contesto edificato conserva la sua caratterizzazione tipologica di un'architettura recente, e le finiture fanno intendere che non sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria a seguito della costruzione.

Il fabbricato è sito nel comune di COPIANO in zona semicentrale.

La collocazione urbanistica e geografica dell'immobile non limita il valore dell'immobile, essendo lo stesso prospiciente su una via al centro di Copiano interessata da un traffico locale.

La zona in generale risulta ben servita da mezzi pubblici di superficie, con la possibilità di usufruire anche di un mezzo proprio per il raggiungimento dei servizi di primaria necessità. L'appartamento si delinea con una sagoma regolare, in buono stato di manutenzione per tutte le parti comuni.

Caratteristiche zona: Copiano è un comune italiano di 1 701 abitanti⁽¹⁾ della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nel Pavese orientale, nella pianura alla sinistra dell'Olon.

Caratteristiche zone limitrofe:**Comuni Confinanti**

Corteolona e Genzone, Filighera, Gerenzago, Maghero, Vistarino

Principali collegamenti pubblici (Km):

Indicazioni per COPIANO dai principali luoghi con i mezzi pubblici



- LINEE BUS
- AEREPORTI:
Aeroporto di Milano-Linate 27.8 km
Aeroporto di Bergamo-Orio al Serio 60.8 km
Aeroporto di Milano-Malpensa 67.1 km

Servizi offerti dalla zona: I servizi principali sono presenti nel comune di COPIANO.

Presente la scuola dell'infanzia e scuola primaria.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato OCCUPATO DAL DEBITORE SIG. [REDACTED]

L'accesso NON è avvenuto grazie all'ausilio di Forze dell'Ordine e Ivg, il sopralluogo è stato effettuato al secondo tentativo non avendo dato disponibilità il debitore al primo appuntamento. Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle entrate per la richiesta di contratti di locazione, NON risultano locazioni attive con contratto registrato.

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: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni:

L'analisi della certificazione ipotecaria rilasciata all'A.T.S.P.I. di PAVIA ha evidenziato le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni a carico dell'immobile oggetto della procedura esecutiva:

1) 14/01/2015 I.VOL.A GARANZIA MUTUO FONDIARIO titolo iscritto ai n° 357 / 44 del Notaio SALOMONI MARIATERESA in PAVIA
Atto del 30/12/2014 Repertorio 3316 Raccolta 2649
A Favore di ---

per l'importo iscritto di _____ euro ed importo capitale _____
pari a _____ euro



domicilio ipotecario eletto in

2) 24/11/2023 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI titolo trascritto
ai n° 21816 / 15059 del Tribunale di PAVIA
Atto del 20/11/2023 Rep. / Fasc. 7158
A Favore di
per l'importo iscritto di

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altri oneri: **nessuno**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

IMMOBILI facenti parte di un unico fabbricato la cui costruzione
è stata nell'anno 2001.

Agli atti del comune di COPIANO risultano pratiche edilizie
presentate presso gli uffici comunali come da risposta
all'accesso atti effettuato allo stesso comune.

Precisamente si elencano qui di seguito le pratiche reperite e
si allegano le copie:

- Denuncia di inizio attività n.120 del 30.06.2001 Prot. 3000
per intervento di nuova costruzione complesso
condominiale.
- Denuncia di inizio attività n.153 del 12.03.2002 prot. 1097
variante alla denuncia di inizio attività n.120 del
30.06.2001 Prot. 3000
- Denuncia di inizio attività n.169 del 11.07.2002 Prot. 2851
per costruzione nuovi box
- Denuncia di inizio attività n.188 del 02.12.2002 Prot. 4909
per variante copertura
- Denuncia di inizio attività n.198 del 07.02.2003 Prot. 752
variante rampe scale in c.a. e sottotetti/copertura.
- Denuncia di inizio attività n.240 del 25.04.2004 Prot.
1403 per modifica linee di gronda, abbaini.
- Denuncia di inizio attività n.243 del 4.05.2004 Prot. 2035
- Agibilità prot. 4049 del 23.09.2004



Regolarizzazione edilizia-urbanistica:

Lo stato di fatto dell'immobile non risulta conforme con le rappresentazioni grafiche della planimetria catastale in quanto risultano esserci difformità.

Risulterebbe quindi necessaria una regolarizzazione con pratica edilizia in sanatoria presso gli uffici comunali.

Costo oblazione: 1.000,00 euro sanzione amministrativa, 150,00 euro diritti segreteria comune.

Costo professionista: 850.00 euro

Costo impresa esecutrice per eventuale ripristino dei luoghi: - non necessaria

TOTALE 2.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato di fatto dell'immobile non risulta conforme con la planimetria catastale presente presso il Catasto edilizio urbano in quanto risultano esserci difformità.

Regolarizzazione:

Risulta necessaria una regolarizzazione/variazione catastale con Docfa presso l'Agenzia del Territorio.

Costo oblazione: 150,00 euro diritti catastali

Costo professionista: 400 euro

Costo impresa esecutrice per eventuale ripristino dei luoghi: - non necessaria

TOTALE 550,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dalle indagini effettuate risulta esserci amministratore di condominio.

Amministrazione Immobili S.a.s. di Bruno Fagioli & C.
Via S. Paolo, 1827100 PAVIA (PV)

Sono pervenuti importi di arretrati, reperiti a seguito di richiesta all'amministratore condominiale.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: -

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

3.580,76€

Cause in corso:

Atti ablativi:

Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

1) 03/02/2016 COMPRAVENDITA titolo trascritto ai n° 1474 / 948
del Notaio PAINI FABRIZIO in BRONI
Atto del 28/01/2016 Repertorio 653 Raccolta 435
Con i seguenti proprietari e relative quote:

per la quota del 100,00% del diritto di Piena proprietà,

Atti precedenti alla Provenienza n° 1474 / 948 del 03/02/2016:

- 21/11/2014 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI titolo trascritto
ai n° 14970 / 10523
del Tribunale di PAVIA
Atto del 11/11/2014 Rep. / Fasc. 450
- 17/07/2004 COMPRAVENDITA titolo trascritto ai n° 14097 / 8046
del Notaio FRANCO ROSARIO in SESTO SAN GIOVANNI
Atto del 09/07/2004 Repertorio 6222 Raccolta 2746
- 04/11/1998 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI titolo trascritto
ai n° 13569 / 9611
del Tribunale di MILANO
Atto del 12/10/1998 Rep. / Fasc. 12308 Cronologico 1998

Stato di possesso: All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato OCCUPATO dal debitore.

7. PRATICHE EDILIZIE:

IMMOBILI facenti parte di un unico fabbricato la cui costruzione è stata nell'anno 2001.

Agli atti del comune di COPIANO risultano pratiche edilizie presentate presso gli uffici comunali come da risposta all'accesso atti effettuato allo stesso comune.

Precisamente si elencano qui di seguito le pratiche reperite e si allegano le copie:

- Denuncia di inizio attività n.120 del 30.06.2001 Prot. 3000 per intervento di nuova costruzione complesso condominiale.



- Denuncia di inizio attività n.153 del 12.03.2002 prot. 1097 variante alla denuncia di inizio attività n.120 del 30.06.2001 Prot. 3000
- Denuncia di inizio attività n.169 del 11.07.2002 Prot. 2851 per costruzione nuovi box
- Denuncia di inizio attività n.188 del 02.12.2002 Prot. 4909 per variante copertura
- Denuncia di inizio attività n.198 del 07.02.2003 Prot. 752 variante rampe scale in c.a. e sottotetti/copertura.
- Denuncia di inizio attività n.240 del 25.04.2004 Prot. 1403 per modifica linee di gronda, abbaini.
- Denuncia di inizio attività n.243 del 4.05.2004 Prot. 2035
- Agibilità prot. 4049 del 23.09.2004

8. VARIAZIONI CATASTALI:

-COSTITUZIONE del 17/05/2004 Pratica n. PV0090211
in atti dal 17/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3678.1/2004)

-VARIAZIONE del 27/05/2004 Pratica n. PV0098246 in
atti dal 27/05/2004 RETTIFICA CLASS. PROP. D.M.
701/94 (n. 16289.1/2004)

- Atto del 09/07/2004 Pubblico ufficiale FRANCO
ROSARIO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI)
Repertorio n. 6222 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 8046.1/2004 Reparto
PI di PAVIA in atti dal 21/07/2004

- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI
DELLE AUTORITA') del 11/11/2014 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI PAVIA Sede PAVIA (PV) Repertorio n.
450 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Trascrizione n. 10523.1/2014 Reparto PI di PAVIA in atti
dal 21/11/2014

- Atto del 28/01/2016 Pubblico ufficiale PAINI
FABRIZIO Sede BRONI (PV) Repertorio n. 653
Registrazione Volume 1T - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 948.1/2016 Reparto
PI di PAVIA in atti dal 03/02/2016



Descrizione ABITAZIONE di cui al punto A



DESCRIZIONE ABITAZIONE DI CUI AL PUNTO A

A. ABITAZIONE sita in COPIANO (PV), VIA DON EMILIO MARCHESI al civico n., in ragione di:

Trattasi attualmente di ABITAZIONE in complesso condominiale, con accesso da area esterna condominiale e vano scala comune; disposta al piano SECONDO/sottotetto è composta da da soggiorno-cucina, disimpegno, n.1 bagno, n.2 camere, balcone.

Si raggiunge da vano scala comune e da spazi esterni comuni il box di seguito descritto. L'abitazione si sviluppa su una superficie lorda di circa mq 80.00 circa (1).

- Identificato in Catasto: Intestato al Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

COMUNE DI COPIANO								
SEZ.	FOGLIO	MAPPALE	SUB	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
-	4	1086	29	VIA DON EMILIO MARCHESI n. SNC PIANO 2	A/3	3	4 VANI	€ 175.60

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato nord: MAPP. 1085; lato est: MAPP.1090; lato sud: MAPP. 1086, 1087 e 1076; lato ovest: MAPP. 1084, 1085, 1083, 1082, 1081, 1080, 1079, 1078.

ABITAZIONE posta in fabbricato la cui costruzione è stata iniziata nell'anno 2001 e gli interventi effettuati sull'immobile consistono in quelli elencati nelle pratiche edilizie reperite presso gli uffici comunali già sopra citate.

Dall'ispezione dei luoghi si precisa che l'unità è in buono stato di manutenzione e cura per lo stato delle finiture. L'accesso NON è AVVENUTO grazie all'ausilio delle Forze dell'Ordine, ma in presenza del debitore sig.



Non sono pervenute alla scrivente le certificazioni di conformità impianti e libretto dell'impianto idro-termo-sanitari, e libretti di impianto aggiornato.

Al momento del sopralluogo risulta presente impianto di riscaldamento.

Si segnala che il blocco camino presente nel locale soggiorno risulta non funzionante al momento del sopralluogo.

Dotazioni condominiali:

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano far parte di un condominio e dalle indagini effettuate risulta esserci Amministratore condominiale.

Amministrazione Immobili S.a.s. di Bruno Fagioli & C.
Via S. Paolo, 1827100 PAVIA (PV)

SI ALLEGA REGOLAMENTO CONDOMINIALE.

Particolari pregi: il tutto presenta da un punto di vista dimensionale e distributivo spazi di normale dimensione. Immobile non di pregio, di recente costruzione e finiture appartamento non curate.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
ABITAZIONE - A					
AREA ESTERNA	0.00	0.05	0.00		
Piano SECONDO	81.70	1	81.70		BUONE
Balconi	24.60	0.30	7.38		BUONE
Totale	106.30		89.08		

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne e relazione tecnica/collaudato allegata all'autorizzazione edilizia.

Fondazioni materiale-tipologia: -
(struttura): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali materiale: strutture in c.a.
(struttura): Condizioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Travi (struttura): materiale: -
Condizioni:-
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: laterocemento
Condizione:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: muratura
Condizioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura fabbricato tipologia: struttura opaca orizzontale INCLINATA
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: porte in tamburato
Condizioni: mediocri
materiale:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni (componente edilizia): Tipologia: serramenti in legno vetro doppio
Protezioni esterne: persiane
Condizioni generali: mediocri
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Plafoni (componente edilizia): materiale: solai intonacati
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pareti (interne): materiale: intonacate e tinteggiate.
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Balconi/terrazzi (struttura) presenti
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: CUCINA
materiale: piastrelle in ceramica
ubicazione: BAGNO
materiale: piastrelle in ceramica
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Pavimenti: ubicazione: appartamento
(componente materiale: piastrelle
edilizia): Condizioni: buone

Pavimenti esterni: ubicazione: balconi
(componente materiale: piastrelle in ceramica
edilizia): Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Portone di ingresso materiale: porta blindata
(componente Condizioni: buone
edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antenna tipologia: -
(componente Condizioni:
edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antifurto tipologia: -
(componente certificazioni: non reperite
edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Gas (impianto): alimentazione: -
condizioni: -
certificazioni: -
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Elettrico tipologia: sottotraccia
(impianto): condizioni: visivamente mediocri
Certificazioni: non presenti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Fognatura tipologia: -
(impianto): Condizioni: -
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Telefonico Tipologia: non trovato
(*impianto*): Condizioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Citofonico Tipologia: -
(*impianto*): condizioni: -
Certificazioni: non reperite
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico (impianto): Tipologia:
Condizioni : visivamente buone
Certificazioni: non sono presenti certificazioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto): Tipologia: sistema di emissione presente con caldaia murale esterna.
Condizioni : visivamente buone
Certificazioni: non presenti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Scala interna tipologia: scala condominiale per accesso al piano
(*componente* Materiale:
edilizia): Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione energetica: **Dalle verifiche effettuate non risulta registrato un APE redatto da professionista abilitato**
APE precedentemente registrato ma scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore (impianto) Non presente
Condizioni: -
Certificazioni: -
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento Tipologia-
(*componente* Condizioni:
edilizia): Certificazioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



DESCRIZIONE AUTORIMESSA DI CUI AL PUNTO B

B. AUTORIMESSA sita in COPIANO (PV), VIA DON EMILIO MARCHESI al civico n., in ragione di:

Trattasi attualmente di AUTORIMESSA disposta al piano seminterrato con accesso dall'area esterna comune.

L'Autorimessa si sviluppa su una superficie lorda di circa mq 15.00 circa (1).

Identificato in Catasto:

COMUNE DI COPIANO								
SEZ.	FOGLIO	MAPPALE	SUB	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
-	4	1086	36	VIA PIETRA n.SNC PIANO S1	C/6	2	15 MQ	€ 30.21

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato nord: MAPP. 1085; lato est: MAPP.1090; lato sud: MAPP. 1086, 1087 e 1076; lato ovest: MAPP. 1084, 1085, 1083, 1082, 1081, 1080, 1079, 1078.

Destinazione	Cons. Catast.	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Autorimessa	17.00	A corpo	A Corpo	est	MEDIOCRE
Totale	17.00				

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si allegano i riferimenti del prezzo €/mq di cessione proposto, rilevazione Prezzi Omi/Camera di Commercio Pavia, sono state analizzate unità oggetto di esecuzione nella stessa zona, con medesima tipologia già presente sul portale delle aste del Tribunale di Pavia

Si applica una riduzione rispetto ai valori riscontrati sulle quotazioni immobiliari per la condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare e per lo stato pessimo in cui si trova l'immobile.



8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di: provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato Prezziario Immobili in Pavia e provincia, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del comune, Ufficio Anagrafe/stato civile del comune, archivi Notarile atti del Notaio, Amministrazione condominiale se presente.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. ABITAZIONE	89.08	€ 73.045,60	€ 73.045,60
B. AUTORIMESSA	17.00	€ 9.520,00	€ 9.520,00
Totale			€ 82.565,60

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale; il posto auto è stato valutato a corpo.

La valutazione più bassa rispetto alle quotazioni è data dal contesto e dallo stato di manutenzione dell'immobile.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A.ABITAZIONE + B.BOX

Totale----- € 82.564,60

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 12.384,84
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e/o opere edili:	€ 2.550,00
Spese condominiali in sospeso.	€ 3.580,76

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

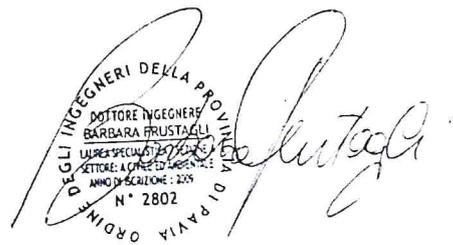
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a €64.049,00 (Euro SESSANTAQUATTROMILAQUARANTANOVE/00)

Cigognola, 12.06.2024

Il perito estimatore:

Ing. Barbara Frustagli

Timbro e firma



Allegati in copia:

- Perizia con rilievo fotografico
- Incarico e quesito

Documentazione richiesta dal perito:

- Richiesta/Rilascio certificato di residenza e stato di famiglia
- Richiesta all'ufficio Tecnico del comune visura/copia pratiche edilizie
- Atto di provenienza
- Richiesta/risposta contratti locazione attivi
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Posizione condominiale + regolamento di condominio
- Estratto di mappa
- Visure aggiornate
- Schede catastali attuali

