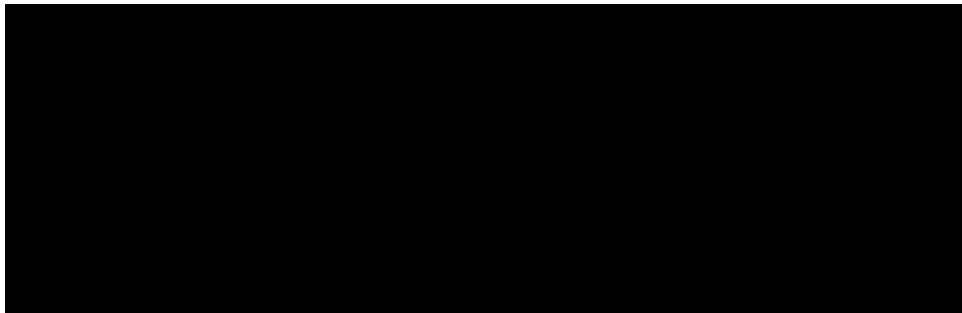

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 229/2025 R.G.E.



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

Tecnico Incaricato: *geom. Siro Schiavi*

RGE n. 229/2025

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Abitazione nel complesso condominiale ELGA posto in Cozzo via Castello civ. 8-10, su due livelli avente al piano terreno rialzato ingresso e soggiorno, cucina e ripostiglio sottoscala. Con scala interna posta nel soggiorno al P1° disimpegno, due camere, bagno e due balconi. Box auto al PT. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del fabbricato a cui appartengono per millesimi 172,00 di proprietà generale.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Cozzo come segue:

Foglio 21 – mappale 926 – sub. 2 – VIA ITALO CREMONA GI VIA AL CASTELLO n. 8 Piano T - 1 – A3 – CL. 3 –5 vani - R.C. 193,67;

Foglio 21 – mappale 926 – sub. 1 – VIA ITALO CREMONA GI VIA AL CASTELLO n. 10 Piano T – C6 – CL. 2 –45 mq - R.C. 85,99;

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

5564/4181 notaio CICCARIELLO RAFFAELE trascritto il 09/04/2010
ai n.ri 3381/2106

Contro



Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: separazione dei beni.

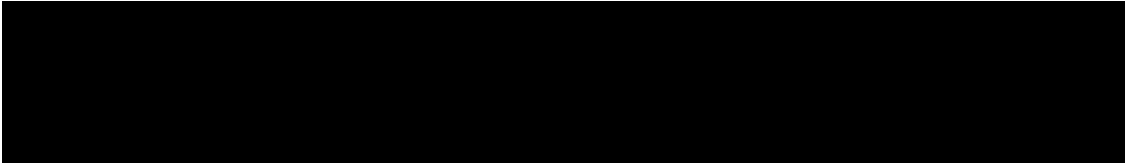
Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 01/12/2025 è presente il debitore e il Custode giudiziario. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI


3.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta il 09/04/2010 n.ri 3382/850 a seguito di atto del 19/03/2010 n.ri 5565/4182 di rep. Notaio CICCARIELLO RAFFAELE a favore BARCLAYS BANK PLC *Sede MILANO (MI) Codice fiscale*



3.2.2 Trascrizioni:

- pignoramento immobiliare trascritto in data 23/06/2025 ai n.ri 5990/4427, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 16/06/2025 n. 4206/2025 di rep. Tribunale di Pavia, a favore MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L. *Sede MILANO (MI) Codice fiscale 12936690960* contro



piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE	
Valore di stima	75.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	11.250,00 5.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	58.750,00

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.

Beni in COZZO VIA CASTELLO n. 8-10

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**ABITAZIONE SU DUE LIVELLI DI TRE VANI E ACCESSORI,
BOX.**

Abitazione nel complesso condominiale ELGA posto in Cozzo via Castello civ. 8-10, su due livelli avente al piano terreno rialzato ingresso e soggiorno, cucina e ripostiglio sottoscala. Con scala interna posta nel soggiorno al P1° disimpegno, due camere, bagno e due balconi. Box auto al PT. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del fabbricato a cui appartengono per millesimi 172,00 di proprietà generale.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Cozzo come segue:

Foglio 21 – mappale 926 – sub. 2 – VIA ITALO CREMONA GI VIA AL CASTELLO n. 8 Piano T - 1 – A3 – CL. 3 – 5 vani - R.C. 193,67;

Foglio 21 – mappale 926 – sub. 1 – VIA ITALO CREMONA GI VIA AL CASTELLO n. 10 Piano T – C6 – CL. 2 – 45 mq - R.C. 85,99;

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: QUOTA DI 1/1 € **58.750,00**

Confini in corpo unico:

ABITAZIONE: la via Castello, il box 926/1, la corte comune, il mapp. 944;

BOX: la via Castello, il vano scale comune e il corridoio comune, altra proprietà, corte comune, altra unità 926/2.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 01/12/2025 è presente il debitore e il Custode giudiziario. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II.

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di vincolo ai sensi dell'art.21 della Legge 1 giugno 1939 n.1089 trascritto il 18/01/1982 ai n. 367/291 a favore del Ministero per i "Beni Culturali e Ambientali - ufficio centrale per i beni ambientali, architettonici archeologici, artistici e storici.

3.1.4. Altre precisazioni: Nessuna

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

3.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta il 09/04/2010 n.ri 3382/850 a seguito di atto del

19/03/2010 n.ri 5565/4182 di rep. Notaio CICCARIELLO RAFFAELE a favore BARCLAYS BANK PLC Sede MILANO (MI) Codice fiscale

3.2.2 Trascrizioni:

- pignoramento immobiliare trascritto in data 23/06/2025 ai n.ri 5990/4427, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 16/06/2025 n. 4206 di rep. Tribunale di Pavia, a favore MILTONIA MORTGAGE FINANCE

piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

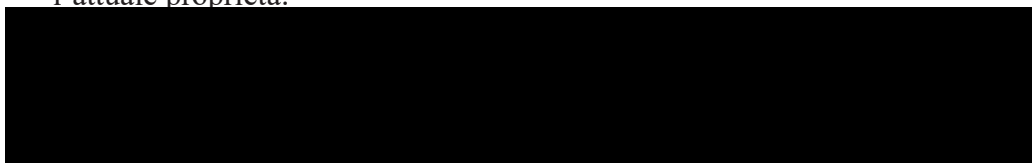
3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle pratiche edilizie di cui al punto seguente 7 della presente relazione si rileva: NON CONFORME.

Difformità della partizione interna per modifiche intervenute senza titolo edilizio e lievi difformità nelle dimensioni dei locali rispetto le concessioni di costruzione. Necessita regolarizzazione con idoneo titolo e opere di adeguamento per la verifica del corretto rapporto aeroilluminante, si apporta decurtazione al valore di stima per € 5.000,00.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: Non conforme. Si veda punto

precedente.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA
l'attuale proprietà:



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

millesimi proprietà: 172/1000

Spesa media annuale: € 750,00 circa

Spese ordinarie insolite: € 1'965,62

spese straordinarie insolite: NO

Spese straordinarie deliberate: NO

Spese discusse ma non ancora deliberate: NO

Regolamento di Condominio: in allegato

Cause in corso: Nessuna

Servitù: Nessuna

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:

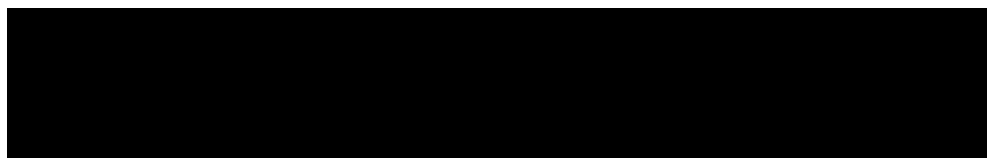
c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà**

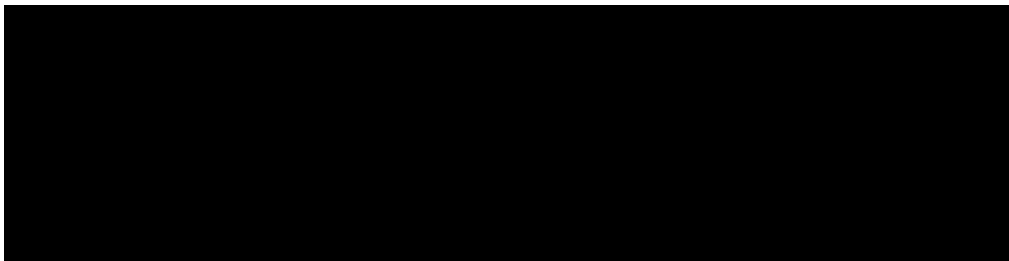
di



5564/4181 notaio CICCARIELLO RAFFAELE trascritto il 09/04/2010

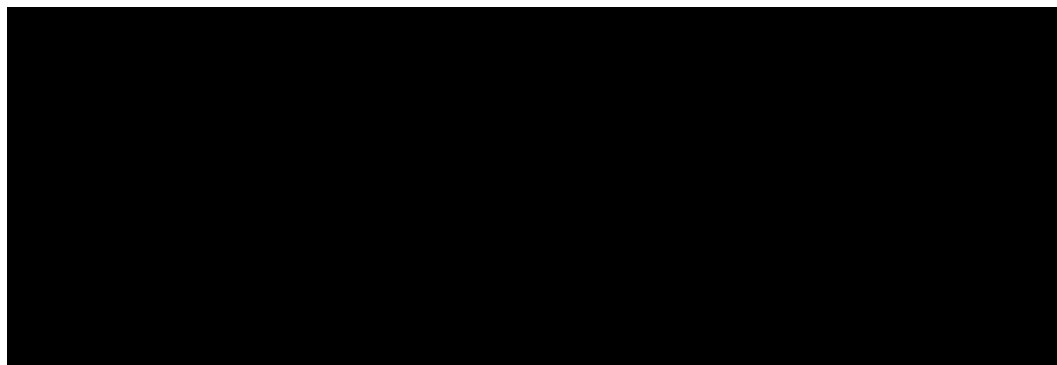
ai n.ri 3381/2106

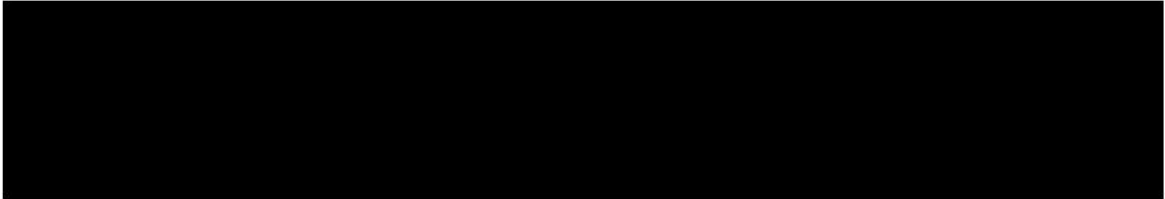
Contro




Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: separazione dei beni.

A





11863/7571. Accettazione tacita eredità trascritta a Vigevano il
16.07.2025 ai nn. 7032/5170



7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia appartengono a complesso edilizio edificato
in forza di:

- Concessione Edilizia n. 10 del 03/09/1980
- Concessione Edilizia n. 10 bis del 17/11/1980
- Concessione Edilizia n. 10 tris del 02/09/1982
- Decreto Abitabilità del 26/01/1983 n. 204

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s'inserisce in una
zona centrale, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono
concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto
alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è
costituito prevalentemente da edilizia residenziale.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Cozzo è un comune italiano di 339 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina occidentale, a breve distanza dalla riva sinistra del Sesia.

8.3. Descrizione dei beni

Livello di finitura sufficiente e compatibile con l'epoca di costruzione. Termoautonomo con caldaia murale di recente installazione. Al piano terreno sovrapposizione di ceramica a pavimento, al P1° finiture originali della costruzione. Nel complesso livello di finitura e manutenzione sufficiente.

✓ **Superficie catastale abitazione:** mq. **133,00**

✓ **Superficie catastale autorimessa:** mq. **45,00**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie

commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio Tecnico di: Cozzo.

- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: COZZO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	770	870	L			
Abitazioni civili	Ottimo	910	1100	L			
Box	Normale	430	520	L			

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	VALORE totale
Appartamento, box e accessori	a corpo	EURO 75.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà, allineamento

vulture catastali:

€ 75.000,00 X 15% € 11.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamenti:

a corpo € 5.000,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: VALORE ARROTONDATO € 58.750,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Copiano, 03/01/2026

il C.T.U.

geom. Siro Schiavi