

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE PRIMA CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 254/25 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

BARCLAYS BANK IRELAND PLC

con avv. Grassia Francesco Maria

CONTRO

OMISSIS

debitore esecutato

Immobile in Comune di Vidigulfo – via Cristoforo Colombo, 2/4

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Cunati Mariaelena

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

Tecnico incaricato: geom. Giancarlo Carnevale Bonino
27025 Gambolò – Via Rovelleto, 13/A Tel/fax 0381 939177
e. mail : carnevale@carnevalegiancarlo.191.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE
Esecuzione immobiliare n. 254/25
Esecutato: OMISSIS

Immobile in Vidigulfo – Via Cristoforo Colombo, 2/4

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E GARAGE AL PT:

Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.:
*****.

Le unità immobiliari sono site nel comune di Vidigulfo (PV) Via Cristoforo Colombo, 2/4. La palazzina è composta da più unità immobiliari, quella in oggetto è al piano primo e garage al piano terra.

Appartamento P1 mq. 89.33 - garage PT mq. 16.13 – terrazzo mq. 22.44 A dette unità competono a norma dell'art. 1117 c.c. la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del complesso di cui fa parte,

Allo stato attuale l'unità in oggetto non è divisibile.

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Vidigulfo, Foglio 3 - Sez. Urb. A

- map. 81 sub. 6 - Via Colombo Cristoforo 2 , piano 1 - cat. A/4, classe 2
- vani 4,5 - superficie catastale totale mq. 99 - RC. €. 139,44;
- map. 81 sub. 8 - via Colombo Cristoforo, 2, piano T. cat. C/6 classe 2 –
mq. 14- sup. catastale mq. 17 – R.C. €. 28,20;

2. REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE PIGNORATO

Con atto di compravendita a rogito notaio S. F. Romanelli in data ***** ai nn. ***** di rep. - debitamente registrato a ***** in data ***** al n. ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** , con il quale la signora ***** nata ***** il ***** c.f.; ***** , vendeva al signor **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** tra i quali quello oggetto della presente procedura.

3. ISCRIZIONI

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** ai nn. ***** a favore della **Barclays Bank PLC** con sede in Milano (MI) e domicilio ipotecario in Milano via della Moscovia 18 - c.f.: 80123490155 contro **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.:

***** – per la quota intera sul diritto di proprietà, per il complessivo importo di €. 225.000,00 a garanzia di un capitale di €. 150.000,00 al tasso del 2% della durata di anni 25, scaturente da contratto di mutuo fondiario a rogito notaio Romanelli Luca Saverio Felice in data ***** ai nn. ***** – e vengono colpiti i beni in Comune di Vidigulfo, oggetto della presente procedura.

3 a. TRASCRIZIONI

Atto giudiziario trascritto a ***** in data ***** n. ***** in forza di verbale di pignoramento notificato ***** di ***** in data ***** al n. ***** - a favore di **Miltonia Mortgage Finance S.r.l.** con sede in Milano c.f.: 12936690960 - a carico di **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** – per la quota intera sul diritto di proprietà e vengono colpiti i beni in Comune di Vidigulfo, oggetto della presente procedura;

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo effettuato in data 24.09.2025 l'immobile oggetto di pignoramento risulta **LIBERO**, in quanto occupato saltuariamente dall'esecutato, a causa della mancanza degli allacciamenti. E pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appart. P1 + accessori	96.06	€. 1.100,00	compresi	€. 105.666,00
Garage PT	16.13	€. 810,00	*****	€. 13.065,30

Valore complessivo del lotto: €.
118.731,30 (Euro
centodiciottomilasettecentotrentuno/30)

Valore della quota di 1/1: €.
118.731,30 (Euro
centodiciottomilasettecentotrentuno/30)

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, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **17.809,69**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso: €. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: €. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €. **3.600,00**

Prezzo base d'asta

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **97.321,61**

6. CRITICITA' VARIE

Vedi stato di possesso

Beni in Vidigulfo (PV)

LOTTO UNICO

PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 254/25

in carico al G.E.

Dott.ssa Cunati Mariaelena

Creditori

Parti	Procuratore delle parti
	con avv. Grassia Francesco Maria

BARCLAYS BANK IRELAND PLC	
----------------------------------	--

Debitore

OMISSIS	
----------------	--

Il sottoscritto geom. Giancarlo Carnevale Bonino con studio in Gambolò – Via Rovelletto, 13/A, ed iscritto all’Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Pavia, nonché all’Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pavia

Premesso

- che all’udienza del 28.07.2025 veniva conferito incarico al C.T.U. per la causa in epigrafe;
- il C.T.U. prestava giuramento per la causa in epigrafe in data 31.07.25;
- che il G.E. dott.ssa Cunati Mariaelena ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale 30 gg. prima dell’udienza;
- che ha avvisato i debitori mediante IVG;
- che in data 24.09.2025 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali alla presenza dell’esecutato e di un funzionario dell’IVG.

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E GARAGE AL PT:

Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: *****. Le unità immobiliari sono site nel comune di Vidigulfo (PV) Via Cristoforo Colombo, 2/4. La palazzina è composta da più unità immobiliari, quella in oggetto è al piano primo e garage al piano terra. **Appartamento P1 mq. 89.33 - garage PT mq. 16.13 – terrazzo mq. 22.44** A dette unità competono a norma dell’art. 1117 c.c. la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del complesso di cui fa parte, I beni sono inseriti in una unità plurifamiliare, con ingressi pedonale e carraio da via Cristoforo Colombo, quello pedonale dal civico n 4 e carraio dal civico 2. I garage, posti sul retro delle abitazioni sono accessibili mediante il transito su di un’area comune posta sulla via Cristoforo Colombo. La palazzina ove sono poste le unità oggetto di

procedimento si sviluppa su due piani fuori terra. Al piano terra oltre alle unità abitative è presente un bar con accesso dalla via Cristoforo Colombo. il garage è posto al piano terra. Come anticipato all'unità posta al piano primo, si accede mediante una scala privata accessibile dalla via e transitando su un sedime di corte si raggiunge una scala coperta da una pensilina. L'unità oggetto della presente esecuzione è composta da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere. Dalla cucina e da due camere si può accedere ad un ampio terrazzo coperto con affaccio su sedime comune.

Allo stato attuale l'unità in oggetto non è divisibile.

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Vidigulfo, Foglio 3 - Sez. Urb. A

- **map. 81 sub. 6 - Via Colombo Cristoforo 2 , piano 1 - cat. A/4, classe 2**
 - **vani 4,5 - superficie catastale totale mq. 99 - RC. €. 139,44 -**
 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;**
- **map. 81 sub. 8 - via Colombo Cristoforo, 2, piano T. cat. C/6 classe 2 –**
- mq. 14- sup. catastale mq. 17 – R.C. €. 28,20 - variazione del**
- 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;**

Coerenze appartamento: **NORD/OVEST** via Colombo; **NORD/EST** propr. terzi; **SUD/EST** propr. terzi; **OVEST** salto su via C. Colombo;

Coerenze garage: **NORD** propr. terzi; **EST** corte comune; **SUD** corte comune; **OVEST** propr. terzi;

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE PER L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI

Il bene in oggetto era distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vidigulfo:

Abitazione

- **Sez. Urb. A - foglio 3 mappale 81 sub. 6 – (via Colombo Cristoforo 2) –**
- P1 – Cat. A/4, classe 2, vani 4,5 superf. Catastale totale mq. 99 - R.C. €.**

139,44 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- Sez. Urb. A - foglio 3 mappale 81 sub. 6 – (via Colombo Cristoforo 2) – P1– Cat. A/4, classe 2, vani 4,5 - R.C. €. 139,44 – variazione toponomastica del 04.05.2015 pratica n. PV0071071 in atti dal 04.05.2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 45586.1/2015);
- Sez. Urb. A - foglio 3 mappale 81 sub. 6 – (via Cristoforo Colombo 2) – P1 – Cat. A/4, classe 2, vani 4,5 - R.C. €. 139,44 €. 270.000 – variazione del 28.02.1995 in atti 25.05.1995 – fraz. – fusione – ampliamento – variazione spazi interni – variazione destinazione – accertamento e classamento (n. 127.1/1995);

Garage

- Sez. Urb. A - foglio 3 mappale 81sub. 8 – (via Colombo Cristoforo 2) – PT – Cat. C/6, classe 2, mq. 14 – totale sup. catastale mq. 17 - R.C. €. 28,20 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Sez. Urb. A - foglio 3 mappale 81 sub. 8 – (via Colombo Cristoforo, 2) – PT – Cat. C/6 classe 2, mq. 14 – R.C. €. 28,20 – variazione toponomastica del 04.05.2015 pratica n. PV0071091 in atti dal 04.05.2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 45606.1/2015);
- Sez. Urb. A - foglio 3 mappale 81 sub. 8 – (via Cristoforo Colombo, 2) – PT – Cat. C/6 classe 2, mq. 14 – R.C. €. 28,20 – variazione nel classamento del 12.05.2012 pratica n. PV0080117 in atti dal 12.05.2012 variazione di classamento (n. 11088.1/2012);
- Sez. Urb. A - foglio 3 mappale 81 sub. 8 – (via Cristoforo Colombo, 2) – PT – Cat. C/6 classe 2, mq. 14 – R.C. €. 28,20 – variazione del 12.05.2011 pratica n. PV0173570 in atti dal 12.05.2011 attribuzione di rendita (n. 90092.1/2011);
- Sez. Urb. A - foglio 3 mappale 81 sub. 8 – (via Cristoforo Colombo, 2) – PT – Cat. 00 – costituzione del 20.06.1992 pratica n. PV0173570 in atti dal 12.05.2011 attribuzione - preallineamento (n. 628.1/1992);

2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA:

Qui di seguito verrà fatta una descrizione dettagliata dell'unità, del materiale utilizzato e di eventuali irregolarità edilizie riscontrate.

L'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, è inserito in un complesso di tipo economico/popolare. L'accesso all'unità è posta in fregio a Via Cristoforo Colombo 2/4. I locali internamente presentano un sufficiente livello di finitura, scarso di manutenzione e conservazione. L'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa, posti nei vari ambienti. La caldaia atta al funzionamento dell'impianto e per la produzione dell'acqua calda è posta all'esterno sul terrazzo. Si precisa però che allo stato attuale tutti gli impianti non sono funzionanti in quanto scollegati dalle pubbliche utenze. Autonomo il consumo della luce, centralizzato quello dell'acqua e quello delle parti comuni. In alcuni ambienti è presente un condizionatore per il raffrescamento. Non è presente l'ascensore. Tutte le pavimentazioni interne sono in monocottura. I serramenti esterni in legno con doppi vetri e protetti da avvolgibili in pvc. In legno tamburato e senza specchiature le porte interne. Tutte le murature sia orizzontali che verticali sono intonacate e tinteggiate. I solai a copertura del piano sono in latero cemento. La porta d'ingresso è blindata. Sono presenti delle zanzariere. Il terrazzo ha una pavimentazione in piastrelle di monocottura ed un parapetto il muratura. La copertura ha una intelaiatura in ferro ed una copertura in lastre grecate trasparenti. E' stata riscontrata una irregolarità edilizia inerente all'ampliamento del terrazzo e della copertura, il mancato antibagno ed una leggera difformità sugli ambienti interni, inoltre in alcuni locali è stata cambiata la destinazione d'uso. Tali modifiche interne possono essere sanate, costi approssimativi per la pratica in sanatoria, comprese spese tecniche, comunali e sanzioni **€. 3.000,00** a questi vanno aggiunti **€. 600,00** per l'aggiornamento catastale della scheda. Da verificare con l'Ufficio tecnico l'ampliamento apportato al terrazzo e la sua copertura, nel caso non fosse possibile recuperarli basta chiedere il ripristino originario dei luoghi. Regolare il garage, quest'ultimo ha una muratura portante in forati e risulta intonacato. Le pavimentazioni sono in battuto di cemento, solai in latero cemento. La porta di accesso al garage è in ferro con vetrate. È presente l'impianto elettrico.

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO

Trattasi di un complesso residenziale edificato negli anni 80, tutte le strutture si presentano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Il corpo di fabbrica ove è presente l'unità oggetto di

procedura ha facciate intonacate e tinteggiate. I parapetti sono in muratura. Il cancello di ingresso pedonale e carraio sono in ferro a motivo semplice. Tutte le recinzioni esterne sono collocate su una zoccolatura in c.a. La struttura dei tetti è in legno con frontalini in cemento e con una copertura in tegole. La lattoneria è in rame e pvc. Le pavimentazioni interne utilizzate per spazi di manovra e camminamento dell'intero complesso, sono per la maggior parte in terra, la restante pavimentazione in battuto di cemento e blocchetti tipo record.

Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona centrale del Comune di Vidigulfo, l'area su cui insiste il complesso condominiale è classificato come " Ambiti residenziali NA del PdR "; il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali con immobili plurifamiliari in fregio alla via e limitrofe; il traffico è particolarmente sostenuto e la dotazione di parcheggi è sufficiente sulla via principale. I principali servizi, quali stazione ferroviaria, linea autobus e strade provinciali sono facilmente raggiungibili. Il comune è provvisto dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, altresì il paese è servito dai principali servizi: scuole, posta, banche e farmacia.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Vidigulfo è ben collegata con i principali centri della Lomellina e del Milanese, con servizi pubblici di autobus e ferroviari (Certosa di Pavia) Km. 12; il casello autostradale più vicino è quello di Binasco A/7 (Milano - Genova) Km. 17 e Milano con un grande raccordo autostradale a Km. 30.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo effettuato in data 24.09.2025 l'immobile oggetto di pignoramento risulta **LIBERO**, in quanto occupato saltuariamente dall'esecutato, a causa della mancanza degli allacciamenti. E pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di ***** Tale accertamento è avvenuto il giorno 24.09.2025 con i Repertori aggiornati al 24.09.2025.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuna

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

4.2.1. *Iscrizioni*:

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** ai nn. ***** a favore della **Barclays Bank PLC** con sede in Milano (MI) e domicilio ipotecario in Milano via della Moscovia 18 - c.f.: 80123490155 contro **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** – per la quota intera sul diritto di proprietà, per il complessivo importo di €. 225.000,00 a garanzia di un capitale di €. 150.000,00 al tasso del 2% della durata di anni 25, scaturente da contratto di mutuo fondiario a rogito notaio Romanelli Luca Saverio Felice in data ***** ai nn. ***** – e vengono colpiti i beni in Comune di Vidigulfo, oggetto della presente procedura.

4.2.2. *Pignoramenti*:

- Atto giudiziario trascritto a ***** in data ***** n. ***** in forza di verbale di pignoramento notificato ***** in data ***** al n. ***** - a favore di **Miltonia Mortgage Finance S.r.l.** con sede in Milano c.f.: 12936690960 - a carico di **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** – per la quota intera sul diritto di proprietà e vengono colpiti i beni in Comune di Vidigulfo, oggetto della presente procedura;

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizie e/o catastali

4.3.1. *Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia*:

Dopo accertamenti e richiesta accesso atti presso il Comune di Vidigulfo del 16.09.2025 è emerso che la palazzina ove è posta l'unità oggetto della presente procedura è stata edificata nell'anno 1978 e successiva variante nell'anno 1979. La richiesta di agibilità nell'anno 1979. Nell'unità si sono riscontrate delle difformità (**vedi descrizione e costi riportati al punto 2**), regolare il garage.

4.3.2. *Accertamento di conformità Catastale*:

La scheda catastale **NON IDENTIFICA** l'attuale consistenza dell'unità abitativa, **regolare** il garage. Spese per aggiornamento scheda (**vedi punto 2**);

4.3.3. Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia **IDENTIFICA** l'attuale proprietà.

5. ALTRE INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese di acqua, luce e gas, che variano a seconda dei consumi annuali di gestione, per questa tipologia d'immobile.

Spese condominiali straordinarie alla data della perizia: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non è presente un amministratore .

Altre spese: nessuna.

Cause in corso: nessuna

Servitù attive e passive con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato e dell'intero complesso che sono da intendersi di proprietà condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile. Come riportato in atto la parte eseguita dichiara di esserne a conoscenza.

5.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del D.G.R. 3868 del 17.07.2015 in merito alla Certificazione Energetica degli edifici (punto 3 lettera b) non vi è più l'obbligo di allegare l'Attestato di Prestazione Energetica per le Procedure Esecutive.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

- Con atto di compravendita a rogito notaio S. F. Romanelli in data ***** ai nn. ***** di rep. - debitamente registrato a ***** in data ***** al n. ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** , con il quale la signora ***** nata ***** il ***** c.f.; ***** , vendeva al signor **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** tra i quali quello oggetto della presente procedura.

- Originariamente l'area su cui è stato edificato il fabbricato ove sono presenti i locali in oggetto era di originaria proprietà del signor ***** nato a ***** il ***** in forza di titoli ultra ventennali;
- In morte del signor ***** , deceduto il ***** , allo stato di vedovo e senza figli, (denuncia di successione) registrata a ***** il ***** al n. * vol. ***** , che dispose con testamento olografo pubblicato dal notaio Marchetti il ***** rep. ***** , cui a fatto seguito atto di acquiescenza, accettazione di eredità ed identificazione catastale a firma del notaio Marchetti in data ***** rep. ***** e registrato a ***** il ***** – i beni venivano assegnati per intero alla signora *****;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Epoca di costruzione dell'immobile:

N.B.: le concessioni edilizie qui di seguito riportate non riguardano solo l'unità oggetto di procedimento ma tutto il fabbricato che si sviluppa su due piani,

- concessione edilizia n. ***** del ***** – per ristrutturazione casa di civile abitazione tale pratica è stata rilasciata a *****;
- Denuncia di inizio lavori del ***** depositata da *****;
- Variante alla P.E. n. ***** al n. ***** del ***** n. ***** di prot. tale pratica è stata rilasciata a *****;
- Denuncia di ultimazione lavori del 20.07.1979 richiesta da *****;
- Richiesta di abitabilità del ***** notificata a *****;

DESCRIZIONE BENI

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E GARAGE AL PT:

Quota di 1/1 propr. OMISSIS nato a ***** (***) il ***** c.f.: *****. Le unità immobiliari sono site nel comune di Vidigulfo (PV) Via Cristoforo Colombo, 2/4. La palazzina è composta da più unità immobiliari, quella in oggetto è posta al piano primo e garage al piano terra.

Appartamento P1 mq. 89.33 - garage PT mq. 16.13 – terrazzo mq. 22.44.

Per il resto della descrizione e identificazioni catastali " **VEDI PUNTO 1** " .

Intestazione catastale e reale del bene:

PROPRIETA': OMISSIS

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
Cucina	14.85	Sud	Scarse
Bagno	9.26	Ovest	Scarse
Camera	8.24	Ovest	Scarse
Soggiorno	17.75	Ovest	Scarse
Camera	17.09	Ovest	Scarse
Corridoio	5.64	Interna	Scarse
Vano scala	9.00	Nord	Scarse
Terrazzo	21.44	S/E	Scarse
Garage	13.92	Sud	Scarse

- Altezza interna abitazione: cm. 300
- Altezza interna garage: cm. 300

Superficie lorda appartamento	mq. 89.33
Superficie lorda terrazzo	mq. 22.44
Superficie lorda garage	mq. 16.13
Superficie calpestabile alloggio:	mq. 81.83
Superficie commerciale complessiva	mq. 112.19

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione al 100%
- balcone/terrazzo al 30%
- garage al 100%

CALCOLO SUPERF. ACCESSORIA = mq. 22.44 x 30 mq. 6.73

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'appartamento, raggugliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze ai sensi della Norma UNI 10750/2005 e DPR. n. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, il livello dei piani 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.

ACCESSORI (catastalmente distinti): garage

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 24.09.2025

❖ Caratteristiche del fabbricato

Caratteristiche del fabbricato vedi punti 1 e 2

❖ Componenti edilizie alloggio

Caratteristiche dell'alloggio + cantina e garage vedi punti 1 e 2

❖ Caratteristiche impianti

Caratteristiche degli impianti vedi punti 1 e 2

La distribuzione interna dei locali, l'arieggiamento e la funzionalità dell'alloggio sono da considerarsi sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criteri di stima

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativa) si fonda, essenzialmente sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di vendita. In altri termini sono stati pesati differenzialmente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Tale valutazione tiene conto del **valore commerciale al mq.**, dell'attuale stato di conservazione, della posizione geografica e della tipologia.

8.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia

Conservatoria dei RR.II. di Milano 2

Ufficio tecnico di Vidigulfo

Osservatori del mercato immobiliare

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appart. P1 + accessori	96.06	€. 1.100,00	compresi	€. 105.666,00
Garage PT	16.13	€. 810,00	*****	€. 13.065,30

Valore complessivo del lotto:	€.	118.731,30	(Euro
centodiciottomilasettecentotrentuno/30)			
Valore della quota di 1/1:	€.	118.731,30	(Euro
centodiciottomilasettecentotrentuno/30)			

8.4. 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, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **17.809,69**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

€. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente:

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

€. **3.600,00**

8.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **97.321,61**

Allegati:

- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE

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.

Gambolò

Il C.T.U.

Geom. Carnevale Bonino Giancarlo