

# TRIBUNALE DI PAVIA

---

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 439/2025 di RGE

### CREDITORE

[REDACTED]  
Creditore iscritto non intervenuto

[REDACTED]  
Creditore iscritto non intervenuto

contro

### DEBITORE ESECUTATO

Debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani

Tecnico incaricato: Arch. Silvio Bellotti

## CONCLUSIONI DEFINITIVE

**LOTTO UNICO – (Proprietà 1/1)** – In Comune di Vigevano (PV) in via Ceresio civico 33/A angolo via Bolsena, **appartamento** in condominio al secondo piano senza ascensore composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto con balcone, bagno, cantina annessa al piano seminterrato, superficie commerciale complessiva 71 circa m<sup>2</sup>.

### In Catasto Fabbricati, Comune di Vigevano (PV)

In Catasto Fabbricati, Comune di Vigevano (PV)

### Appartamento al piano secondo con cantina annessa al piano seminterrato

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
53	1583	6	A/3	2	2-S1	5 vani	72 m <sup>2</sup>	242,73

### Intestazione del bene pignorato

DEBITORE ESECUTATO nato il 24/10/1966 in XXXXXX (EE), cf XXXXXXXXXXXXXXX, per quota 1/1 di proprietà.

### Stato di possesso

Libero.

### Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale	del 24/01/2006 ai nn. 52427/9039 di rep. Gianluca Catalano notaio
Nota	del 01/02/2006 ai nn. 196/928
A favore di	██████████ con sede a Roma (RM) cf ██████████
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il 24/10/1966 in XXXXXX (EE), cf XXXXXXXXXXXXXXX per l'intera proprietà

Iscrizione

Atto	Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale	del 24/01/2006 ai nn. 52427/9039 di rep. Gianluca Catalano notaio
Nota	del 08/01/2026 ai nn. 11/76, formalità rif. 196/928 del 01/02/2006
A favore di	██████████ con sede a Roma (RM) c ██████████ e ██████████ con sede a Roma (RM) c ██████████
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il 24/10/1966 in XXXXXX (EE), cf XXXXXXXXXXXXXXX per l'intera proprietà

Trascrizioni

Atto	Atto esecutivo verbale di pignoramento immobiliare
Pubblico Ufficiale	del 12/09/2017 al n. 6986 di rep. Ufficiale giudiziario tribunale di Pavia
Nota	del 27/09/2017 ai nn. 8414/5734
A favore di	██████████ con sede a Roma (RM) c ██████████
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il 24/10/1966 in XXXXXX (EE), cf XXXXXXXXXXXXXXX per l'intera proprietà

Trascrizioni

Atto	Atto esecutivo verbale di pignoramento immobiliare
Pubblico Ufficiale	del 05/12/2025 al n. 9201 di rep. Ufficiale giudiziario tribunale di Pavia
Nota	del 17/12/2025 ai nn. 12125/8888
A favore di	CREDITORE con sede a Vigevano (PV) cf ██████████
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il 24/10/1966 in XXXXXX (EE), cf XXXXXXXXXXXXXXX per l'intera proprietà

<b>Valore del Lotto Unico</b>	<b>55.000,00</b>	<b>€</b>
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese insolute ed incentivo all'acquisto all'asta	<b>8.250,00</b>	<b>€</b>
Decurtazione per presenza di amianto	-	<b>€</b>
Sgombero locali	<b>1.000,00</b>	<b>€</b>
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	-	<b>€</b>
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	<b>45.750,00</b>	<b>€</b>
<b>Prezzo base d'asta del Lotto Unico (piena proprietà 1/1)</b>	<b>45.750,00</b>	<b>€</b>

### Criticità

Nessuna.

### Allegati per il Tribunale

- 
- Perizia
- 1 Perizia privacy
  - 2 Individuazione del bene pignorato e doc. fotografica
  - 3 Estratto mappa, scheda catastale, visura storica immobile, ispezioni, Omi 2° 2025
  - 4 Atto di provenienza
  - 5 Regolamento condominiale
  - 6 Trasmissione perizia alle parti e IVG Vigevano-Voghera

### Allegati per l'Istituto Vendite Giudiziarie

- 
- Perizia privacy
- 1 Individuazione del bene pignorato e doc. fotografica
  - 2 Estratto mappa e scheda catastale

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

**(Proprietà 1/1)** – In Comune di Vigevano (PV) in via Ceresio civico 33/A angolo via Bolsena, **appartamento** in condominio al secondo piano senza ascensore composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto con balcone, bagno, cantina annessa al piano seminterrato, superficie commerciale complessiva 71 circa m<sup>2</sup>.

### **DATI CATASTALI DEL BENE RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Nell'atto di pignoramento del 05/12/2025 al n. 9201 di rep. e nella nota di trascrizione del 17/12/2025 ai nn. 12125/8888 n. 6 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, il bene pignorato è censito come segue:

In Catasto dei Fabbricati (d'ora in poi CF), Comune di Vigevano (PV)

### **Appartamento al piano secondo con cantina annessa al piano seminterrato**

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
53	1583	6	A/3	-	2-S1	5 vani	Via Ceresio 33/A	-

### **Intestazione del bene pignorato**

DEBITORE ESECUTATO nato il 24/10/1966 in XXXXXX (EE), cf XXXXXXXXXXXXXXX, per quota 1/1 di proprietà.

### **DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI**

Con riferimento alla visura storica per immobile del 26/02/2026 in allegato 3, il bene è censito come segue:

In CF, Comune di Vigevano (PV)

### **Appartamento al piano secondo con cantina annessa al piano seminterrato**

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
53	1583	6	A/3	2	2-S1	5 vani	72 m <sup>2</sup>	242,73

### **Intestazione catastale del bene pignorato**

DEBITORE ESECUTATO nato il 24/10/1966 in XXXXXX (EE), cf XXXXXXXXXXXXXXX, per quota 1/1 di proprietà

### **OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Nessuna.

### **Storia catastale del bene pignorato**

Appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato

- Al 09/11/2015, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie;
- dal 30/11/2001, variazione nel classamento n. 296367 di prot., (n. 9235.1/2001);
- dal 29/06/2000, variazione n. 131237 di prot. per VAR.PE-FRAZ-FUS-AMP-VSI, (n. 4673.1/2000).

### **Coerenze del bene pignorato**

(rif. estratto mappa, scheda catastale, sopralluogo)

Appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato

Nord: cortile condominiale e appartamento di altra proprietà;

Est: vano scala comune e appartamento di altra proprietà;

Sud: cia Ceresio;

Ovest: cortile condominiale.

Cantina al piano seminterrato annessa all'appartamento al piano secondo

Nord: cantina di altra proprietà e parte comune;

Est: parte comune;

Sud: cantina di altra proprietà e via Bolsena;

Ovest: cantina di altra proprietà.

## **Quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio condominiale**

Dall'atto di compravendita<sup>1</sup> risultano 125,91/1.000.

## **Stato di possesso del bene pignorato**

Appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato sono abitati dal debitore esecutato e suoi famigliari. Libero.

## **Convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti**

Nulla a conoscenza dello scrivente.

## **Regolamento condominiale**

Relativamente alle regole di convivenza, alla gestione e uso delle parti comuni e ripartizione delle spese, si veda il regolamento condominiale<sup>2</sup>.

## **Diritto di famiglia** (Legge n. 151 del 19/05/1975)

Alla data del 24/01/2006<sup>3</sup> il sig. DEBITORE ESECUTATO ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

## **Prestazione energetica**

Non necessaria.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE PIGNORATO**

---

### **Contesto condominiale**

Il condominio è in zona sud-ovest della città, in direzione Mortara; l'appartamento e cantina pignorati sono parte del condominio "Zanoni" all'angolo tra le vie Ceresio – con accesso pedonale dal civico 33/A, altro pedonale al civico 1 e carraio al civico 3 sulla via Bolsena.

Il condominio è a tre piani fuori terra senza ascensore con due appartamenti per piano (rialzato, primo e secondo), oltre al seminterrato con cantine, area comune per deposito biciclette e cortile scoperto con due box auto e pertinenze, tutti accessibili dal pedonale civico 1 e carraio civico 3 sulla via Bolsena.

Il contesto in cui è ubicato il condominio è misto: residenziale (villette e piccoli condomini) con presenza di insediamenti artigianali non recenti in gran parte recuperati.

### **Accesso al bene pignorato e distribuzione dei locali**

L'accesso all'appartamento al piano secondo (terzo f.t.) è dal vano scala con origine dal portoncino pedonale sulla via Ceresio civico 33/A; dal piano terra dello stesso vano scala si accede alla cantina al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno con locale cuoci vivande, due camere da letto con balcone e bagno; l'esposizione è nord-ovest-sud.

### **Informazioni sul condominio**

Il condominio, per caratteristiche tipologiche e distributive, tecniche costruttive e materiali impiegati, risale agli anni Sessanta del secolo scorso; nel tempo non si sono apportate sostanziali modifiche alla distribuzione interna degli appartamenti e alle parti comuni.

### **Ubicazione del bene pignorato e principali collegamenti pubblici**

Il condominio è a 180 m circa dalla SP206 circonvallazione ovest di Vigevano e a 1,5 km circa dal centro città con i principali edifici pubblici e negozi prevalentemente al dettaglio; centri commerciali lungo le circonvallazioni; discreta la dotazione di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze al bene pignorato.

Vigevano ha circa 62.000 abitanti, dista 40 km circa da Pavia e 36 km circa da Milano; casello autostrada A7 MI-GE a Gropello Cairoli; è presente una linea pullman che collega i comuni limitrofi con Pavia, stazione ferroviaria sulla linea AL-MI.

### **Inserimento del bene pignorato nel Piano di Governo del Territorio (PGT)**

Il condominio è in zona B3 – tessuto aperto a medio bassa densità (art. 22), tav. RT02.2 PdR azzonamento ambito urbano sud.

---

<sup>1</sup> Atto di compravendita del 24/01/2006, Gianluca Catalano notaio rep. n. 52426 racc. n. 9038, trascritto a Vigevano il 01/02/2006 ai nn. 927/542, in allegato 4.

<sup>2</sup> Regolamento condominio "Bolsena", in allegato 5.

<sup>3</sup> Cit. nota 1.

### 3. SOPRALLUOGO

Come preventivamente concordato con l'Istituto Vendite Giudiziario di Vigevano-Voghera, il sopralluogo si è svolto il giorno 13/03/2026 alle ore 15:30. Alla presenza del conduttore, precedentemente avvertito telefonicamente, si sono rilevate consistenze, caratteristiche e stato di manutenzione del bene pignorato.

### 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria del 02/04/2026 risultano le seguenti formalità, in allegato 3:

#### Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale	del 24/01/2006 ai nn. 52427/9039 di rep. Gianluca Catalano notaio
Nota	del 01/02/2006 ai nn. 196/928
Capitale	100.000,00 €
Ipoteca	200.000,00 €, 30 anni
A favore di	██████████ con sede a Roma (RM) c. ██████████
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il 24/10/1966 in XXXXXX (EE), cf XXXXXXXXXXXXXXX per l'intera proprietà
Beni	In CF Comune di Vigevano (PV), via Ceresio civico al Fg 53 mapp. 1583 sub 6 33/A appartamento di 5 vani al secondo piano con cantina annessa al piano seminterrato

#### Iscrizione

Atto	<u>Ipoteca in rinnovazione</u> derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo fondiario
Pubblico Ufficiale	del 24/01/2006 ai nn. 52427/9039 di rep. Gianluca Catalano notaio
Nota	del 08/01/2026 ai nn. 11/76, formalità rif. 196/928 del 01/02/2006
A favore di	██████████ con sede a Roma (RM) cf ██████████ e ██████████ con sede a Roma (RM) cf ██████████
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il 24/10/1966 in XXXXXX (EE), cf XXXXXXXXXXXXXXX per l'intera proprietà
Beni	In CF Comune di Vigevano (PV), via Ceresio civico 33/A appartamento al Fg 53 mapp. 1583 sub 6 di 5 vani al secondo piano con cantina annessa al piano seminterrato

#### Trascrizioni

Atto	Atto esecutivo verbale di pignoramento immobiliare
Pubblico Ufficiale	del 12/09/2017 al n. 6986 di rep. Ufficiale giudiziario tribunale di Pavia
Nota	del 27/09/2017 ai nn. 8414/5734
A favore di	██████████ con sede a Roma (RM) cf ██████████
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il 24/10/1966 in XXXXXX (EE), cf XXXXXXXXXXXXXXX per l'intera proprietà
Beni	In CF Comune di Vigevano (PV), via Ceresio civico 33/A appartamento al Fg 53 mapp. 1583 sub 6 di 5 vani al secondo piano con cantina annessa al piano seminterrato

#### Trascrizioni

Atto	Atto esecutivo verbale di pignoramento immobiliare
Pubblico Ufficiale	del 05/12/2025 al n. 9201 di rep. Ufficiale giudiziario tribunale di Pavia
Nota	del 17/12/2025 ai nn. 12125/8888
A favore di	██████████ con sede a Vigevano (PV) cf ██████████
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il 24/10/1966 in XXXXXX (EE), cf XXXXXXXXXXXXXXX per l'intera proprietà

---

Beni	In CF Comune di Vigevano (PV), via Ceresio civico 33/A al Fg 53 mapp. 1583 sub 6 appartamento di 5 vani al secondo piano con cantina annessa al piano seminterrato
------	--

---

## **5. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Si riportano gli estremi degli atti di rogito a tracciare il ventennale dei titoli di proprietà del bene pignorato.

### **Dal 24/01/2006 al 02/04/2026**

DEBITORE ESECUTATO nato il 24/10/1966 in XXXXXX (EE), cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà

Atto: Atto di compravendita del 24/01/2006 ai nn. 52426/9038 di rep. Gianluca Catalano notaio, trascritto il 01/02/2006 ai nn. 927/542

Provenienza: XXXXXX nato il 16/07/1967 a XXXXXX (XX) cf XXXXXXXXXXXXXXX, per quota 1/2 di proprietà  
XXXXXX nata il 28/01/1969 a XXXXXX (XX) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà

Beni: In CF Comune di Vigevano (PV), via Ceresio civico 33/A al Fg 53 mapp. 1583 sub 6 appartamento di 5 vani al secondo piano con cantina annessa al piano seminterrato

### **Dal 10/05/2002 al 24/01/2006**

XXXXXX nato il 16/07/1967 a XXXXXX (XX) cf XXXXXXXXXXXXXXX, per quota 1/2 di proprietà

XXXXXX nata il 28/01/1969 a XXXXXX (XX) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 di proprietà

Atto: Atto di compravendita del 10/05/2002 ai nn. 13108/3131 di rep. Ileana Maestroni notaio, trascritto il 14/05/2002 ai nn. 3963/2940

Provenienza: XXXXXX nata l'11/10/1966 a XXXXXX (XX) cf XXXXXXXXXXXXXXX, per quota 1/2 di proprietà

Beni: In CF Comune di Vigevano (PV), via Ceresio civico 33/A al Fg 53 mapp. 1583 sub 6 appartamento di 5 vani al secondo piano con cantina annessa al piano seminterrato

**Dalle verifiche effettuate sulla documentazione ipocatastale risulta la continuità storica degli atti.**

## **6. PRATICHE EDILIZIE**

Dalle ricerche effettuate non è stato rinvenuto il titolo originario per l'edificazione del condominio risalente agli anni Sessanta. Da una ricerca più recente risultano alcune opere realizzate con SCIA che riguardano solo il piano terra condominiale per formazione bagno disabili con cambio d'uso di un'autorimessa nel cortile condominiale (SCIA anno 2019 n. 744-749-750).

## **7. FONTI DI INFORMAZIONE**

Agenzia del Territorio di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di: Vigevano.

Archivio Notarile di Pavia.

Ufficio Tecnico di: Vigevano (PV).

Amministrazione condominiale: Studio Squillaci-Pedroncelli.

Istituto Vendite Giudiziarie: IGV Vigevano-Voghera.

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate: 2° sem. /2025, Vigevano (PV).

[https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi\\_omi/stampaomi.php?L872/PV00000729/20252/R/C1/8.842489523861872/45.31000707096652](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampaomi.php?L872/PV00000729/20252/R/C1/8.842489523861872/45.31000707096652)

Informazioni presso agenzie immobiliari del territorio.

---

## 8. CRITERI DI STIMA

Stima sintetica comparativa. Parametro di riferimento sono i valori unitari (€/m<sup>2</sup>) riportati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI-AdE, 2° sem. 2025). Nel Comune di Vigevano (PV), per abitazioni in normale stato d'uso e manutenzione in zona C1 si hanno valori medi tra 700,00 €/m<sup>2</sup> e 850,00 €/m<sup>2</sup> (allegato 3).

Relativamente allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili si fa riferimento, in generale, ai tre livelli OMI (*ottimo, normale, scadente*) e, più specificatamente, alle definizioni di *normale, mediocre* e *scadente* in funzione del numero di elementi *scadenti* propri dell'unità immobiliare<sup>4</sup> o del fabbricato (pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento e altri elementi comuni quali accessi, ascensori e scale, facciate, coperture e parti comuni). Lo stato di conservazione e manutenzione *pessimo* fa riferimento alle condizioni generali del contesto in cui è compresa l'unità immobiliare o parte di essa. Considerate le condizioni dei beni oggetto di stima, l'attuale momento congiunturale e gli effettivi dati di vendita per immobili simili, tali valori vengono opportunamente corretti.

La metodologia di calcolo delle superfici commerciali fa riferimento alle seguenti norme e convenzioni: UNI 10750/2005; DPR 138/98, allegato C; ISO 9836:2017.

Si precisa inoltre che, poiché tali 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. FORMAZIONE DEI LOTTI

Per caratteristiche del bene pignorato si considera la formazione di un Lotto Unico in grado di collocarsi nel mercato immobiliare della zona.

---

## 10. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE PIGNORATO

### Accessi al bene pignorato e distribuzione dei locali

Con riferimento alla pianta dell'appartamento riportata nella scheda catastale, allegato 3):

- ingresso-disimpegno con accesso da portoncino su pianerottolo del secondo piano condominiale, accesso a tutti gli altri locali;
- soggiorno con accesso dal precedente locale, accesso al locale cucina (cuocivivande), esposizione ovest;
- cucina con accesso dal soggiorno, esposizione ovest;
- camera con accesso dall'ingresso-disimpegno, accesso al balcone, esposizione ovest;
- camera camera con accesso dall'ingresso-disimpegno, accesso al balcone, esposizione sud;
- bagno con accesso dall'ingresso-disimpegno, esposizione sud.

Al piano seminterrato:

- cantina con accesso da corridoio comune accessibile dal vano scala condominiale e dal cortile su via Bolsena civico 1 pedonale e civico 3 carraio, esposizione ovest.

### Caratteristiche strutturali e condizione dell'edificio condominiale

<i>Elementi</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Condizioni</i>
Fondazioni:	continue e plinti in c.a.	-
Strutture verticali:	pilastrini e setti in c.a.	normali
Solai:	latero-cemento	-
Tamponamenti:	muratura in laterizio forato	-
Copertura:	non visitata, a falde, presumibilmente con struttura in legno, manto in laterizio (tegole marsigliesi), gronde in elementi di conglomerato di cemento prefabbricati, canali in lamiera di acciaio zincata	normali
Tavolati interni:	parti comuni laterizio forato intonacato e tinteggiato	normali

---

<sup>4</sup> Art. 21 L. 27/07/1978, n. 392.

Scale comuni:	struttura in c.a. rivestimento in marmo, ringhiera in acciaio verniciato e corrimano in legno; dal cortile su via Bolsena scala con gradini in getto di cls	scadenti
Balconi:	getto in c.a. intradosso intonacato e tinteggiato, ferri inferiori a vista in alcuni su strada; parapetti in acciaio verniciato e porzione in muratura	scadenti
Facciate:	facciate intonaco a civile tinteggiate; zoccolo in piastrelle di grès	scadenti
Serramenti:	su via Ceresio pedonale a due ante in acciaio verniciato con specchiature in vetro (elettrificato); su via Bolsena carraio e pedonale in acciaio verniciato a due ante; finestre su vano scala in acciaio verniciato con vetro semplice	scadenti
Recinzioni:	su via Bolsena zoccolo in cls con recinzione superiore in elementi in acciaio verniciato	scadenti
Cortile:	massetto in cls	scadenti
<b>Caratteristiche interne dell'appartamento al piano secondo</b>		
<i>Elementi</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Condizioni</i>
Altezza dei locali:	h 300 cm	-
Soffitti:	orizzontali intonacati e tinteggiati (presenza di porzioni di condensa)	scadenti
Tavolati:	laterizio intonacato tinteggiato	scadenti
Pavimentazioni:	ceramica	scadenti
Rivestimenti:	ceramica nel bagno e cucina	scadenti
Serramenti interni:	in legno ad anta cieca	scadenti
Serramenti esterni:	legno e vetro camera	scadenti
Oscuramenti:	tapparelle in pvc	scadenti
Sanitari:	vaso, bidet, doccia e lavabo	scadenti
Impianto idrosanitario:	porzioni non in traccia, caldaia in cucina per acqua calda	funzionante
Impianto elettrico:	in traccia	funzionante
Impianto di riscaldamento:	presenza termosifoni in ogni locale non funzionanti; riscaldamento con pompa di calore e raffrescamento estivo	funzionante
<b>Cantina al piano seminterrato</b>		
<i>Elementi</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Condizioni</i>
Altezza locali:	altezza 260 cm	-
Pareti perimetrali:	muratura in cls intonacata e tinteggiata	scadenti
Tavolati divisorii:	separazione delle cantine in stecche di legno	scadenti
Pavimentazione:	grès	scadenti
Serramenti:	porta in stecche di legno	scadenti
Impianti:	alimentazione negli spazi comuni	funzionante

## 11. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalla scheda catastale del 29/06/2000 e dal sopralluogo svolto.

**Conformità catastale dell'appartamento al piano secondo con cantina al piano interrato**  
Stato di fatto conforme alla documentazione catastale.

### Conformità edilizia e urbanistica

Dalle ricerche effettuate non è stato rinvenuto il titolo originario per l'edificazione del condominio risalente agli anni Sessanta.

### Regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale

Nulla.

## Oneri e spese di regolarizzazione

Nulla.

---

## 12. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione

Spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte, forfetariamente 1.200,00 €.

### Spese di gestione condominiale

Da informazioni assunte presso l'amministrazione del [REDACTED] alla data 26/03/2026 risultano: esercizio ordinario 01/10/2025 - 30/09/2026: preventivo di gestione 607,63 €; saldo fine esercizio precedente: 16.172,49 €;

**spese insolute in capo al debitore eseguito al 02/04/2026: 16.354,77 €.**

Non sono state deliberate spese straordinarie.

### Accessibilità dell'immobile condominiale ai soggetti diversamente abili

Salti di quota dalla strada al vano scala condominiale, assenza ascensore; appartamento non accessibile.

### Presenza di amianto

Per quanto constatato nel sopralluogo nessuna.

### Sgombero dei locali

Come rilevato nel sopralluogo i locali di abitazione e la cantina contengono mobili e materiali in quantità ordinaria per l'uso residenziale.

Per sgombero e oneri di smaltimento si ritengono congrui: **1.000,00 €.**

---

## 13. VALUTAZIONE LOTTO UNICO

### Determinazione superficie commerciale del Lotto Unico

Appartamento in condominio al piano secondo senza ascensore con annessa cantina al piano seminterrato

	S. pavimento m <sup>2</sup>	S. lorda m <sup>2</sup>	Coeff.	S. comm. m <sup>2</sup>
1 Ingresso-disimpegno	3,90			
2 Soggiorno	14,90			
3 Cucina (cuocivivande)	6,70	67,30	1	67,30
4 Camera	9,20			
5 Camera	15,80			
6 Bagno	4,20			
7 Balconi	8,40	8,40	0,30	2,52
8 Cantina al piano seminterrato	5,10	5,10	0,20	1,02
<b>Superficie commerciale</b>	<b>68,20</b>	<b>80,80</b>		<b>70,84</b>

Applicando le correzioni positive/negative in base alle caratteristiche reali del lotto unico, quali la consistenza, l'età dell'edificio, le caratteristiche costruttive e tipologiche, la distribuzione interna, le finiture, la vetustà, lo stato di manutenzione, la dotazione di impianti, l'ubicazione e l'accessibilità, è congruo un valore del Lotto Unico di **55.000,00 €.**

<b>Valore del Lotto Unico</b>	<b>55.000,00</b>	<b>€</b>
-------------------------------	------------------	----------

### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese insolute ed incentivo all'acquisto all'asta	<b>8.250,00</b>	<b>€</b>
Decurtazione per presenza di amianto	-	<b>€</b>
Sgombero locali	<b>1.000,00</b>	<b>€</b>
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	-	<b>€</b>
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	<b>45.750,00</b>	<b>€</b>
<b>Prezzo base d'asta del Lotto Unico (piena proprietà 1/1)</b>	<b>45.750,00</b>	<b>€</b>

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.  
Vigevano, 02 aprile 2026

Il tecnico stimatore  
Arch. Silvio Bellotti