
TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare

N. Gen. Rep. 266.2025

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG VIGEVANO

RAPPORTO DI STIMA:

Tecnico Incaricato: Ing. Arch. BARBARA FRUSTAGLI

*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di PAVIA al n. 2802
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di PAVIA al n. 1335*

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 1 sita in GROPPELLO CAIROLI (PV), VIA PIAVE n. 2, in ragione di:

Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	204	1			A/4	1	3,5 vani	Totale: 58 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 57 m ²	Euro 77,73
Indirizzo: VIA PIAVE n. 2 Piano T-1											

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato NORD-EST: MAPP.719; lato SUD-EST: VIA PIAVE; lato SUD-OVEST: MAPP. 698; lato NORD-OVEST: MAPP. 686.

B. ABITAZIONE 2 sita in GROPPELLO CAIROLI (PV), VIA PIAVE n. 2, in ragione di:

Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	204	3			A/4	1	2 vani	Totale: 46 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 46 m ²	Euro 44,42
Indirizzo: VIA PIAVE n. 2 Piano T-1											

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato NORD: MAPP.795; lato OVEST: MAPP. 763-764-765; lato SUD: MAPP. 774; lato EST: STRADA PUBBLICA.

B. AUTORIMESSA sita in GROPPELLO CAIROLI (PV), VIA PIAVE n. 2, in ragione di:

Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastro	Rendita
1		11	204	2			C/6	2	12 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 24,17
Indirizzo		VIA PIAVE n. 2 Piano T									

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato NORD: MAPP.795; lato OVEST: MAPP. 763-764-765; lato SUD: MAPP. 774; lato EST: STRADA PUBBLICA.

2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'analisi della certificazione ipotecaria reperita ha evidenziato le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni a carico dell'immobile oggetto della procedura esecutiva:

- ISCRIZIONE del 17/03/2003 - Registro Particolare 553 Registro Generale 3002 Pubblico ufficiale SEDINO PAOLO Repertorio 86541 del 06/03/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscrizione n. 203 del 28/02/2023.

- **Ipoteca in rinnovazione n. 203 del 28/02/2023 favore:** UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: DOBANK S.P.A., Indirizzo PIAZZETTA MONTE, 1 VERONA) e **contro:**

; per Euro 146.000,00

di cui Euro 73.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come

da atto notarile pubblico a rogito Sedino Paolo, Notaio in Garlasco, in data 06/03/2003 rep.86541.

- **Pignoramento Immobiliare n. 5968 del 05/08/2025 favore:** PRISMA SPV S.R.L. Sede ROMA (RM), (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: AVV. Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726 FLAVIO GARRONE, Codice fiscale 032 747 80166, Indirizzo VIA G.M. SCOTTI N. 11 - 24122 - BERGAMO) e **contro:**

, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Pavia, in data 07/07/2025 rep.5051.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attuale proprietario:

Dalla ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare, gli immobili oggetto della presente relazione risultano proprietà di

PROVENIENZA: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Sedino Paolo, Notaio in Garlasco, del 06/03/2003 rep.86540, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 17/03/2003 al n. 2176 di formalità; **favore:**

di piena proprietà in regime di separazione dei beni; **contro:** Bellinzona Mario nato a Gropello Cairoli (PV) il 26/05/1952 per i diritti di 1/2 di piena proprietà bene personale, Bellinzona Giancarla nata a Gropello Cairoli (PV) il Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726 31/01/1950 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

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

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

**3. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL
COMPENDIO PIGNORATO E ABBATTIMENTI VALORE
APPLICATI**

Valore di stima	€ 58.464,00
Decurtazioni: (RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15%)	€ 8.769,60
Decurtazioni: (OPERE VARIE DI PULIZIA E DISINFESTAZIONE)	€ 0.00
Decurtazioni: spese condominiali in sospeso	€ 28.232,00
	€21.462,00

4. CRITICITA' VARIE

**Bene immobile sito in GROPPELLO CAIROLI -PV-,
VIA PIAVE n. 2
Lotto 001**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.ABITAZIONE 1 sita in GROPPELLO CAIROLI (PV), VIA PIAVE n. 2, in ragione di:

Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	204	1			A/4	1	3,5 vani	Totale: 58 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 57 m ²	Euro 77,73
Indirizzo		VIA PIAVE n. 2 Piano T - 1									

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato NORD: MAPP.795; lato OVEST: MAPP. 763-764-765; lato SUD: MAPP. 774; lato EST: STRADA PUBBLICA.

Trattasi attualmente di ABITAZIONE in fabbricato con accesso da zona comune agli altri subalterni; l'abitazione è disposta su due piani, al PIANO TERRA è così composta: cucina, scala per accesso al piano primo; al PIANO PRIMO è così composta: n.1 bagno, n.1 disimpegno, n.2 camere.

L'abitazione si raggiunge da spazi esterni comuni agli altri subalterni e dall'autorimessa.

L'abitazione si sviluppa su una superficie lorda catastale di circa mq 58.00 circa.

B. ABITAZIONE 2 sita in GROPPELLO CAIROLI (PV), VIA PIAVE n. 2, in ragione di:

Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	204	3			A/4	1	2 vani	Totale: 46 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 46 m ²	Euro 44,42
Indirizzo			VIA PIAVE n. 2 Piano T - I								

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato NORD: MAPP.795; lato OVEST: MAPP. 763-764-765; lato SUD: MAPP. 774; lato EST: STRADA PUBBLICA.

Trattasi attualmente di ABITAZIONE in fabbricato con accesso da zona comune agli altri subalterni; l'abitazione è disposta su due piani, al PIANO TERRA è così composta: cucina, bagno e scala per accesso al piano primo; al PIANO PRIMO è così composta: camera.

L'abitazione si raggiunge da spazi esterni comuni agli altri subalterni e dall'autorimessa.

L'abitazione si sviluppa su una superficie lorda catastale di circa mq 46.00 circa.

C. AUTORIMESSA sita in GROPPELLO CAIROLI (PV), VIA PIAVE n. 2, in ragione di:

Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	204	2			C/6	2	12 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 24,17
Indirizzo			VIA PIAVE n. 2 Piano T								

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato NORD: MAPP.795; lato OVEST: MAPP. 763-764-765; lato SUD: MAPP. 774; lato EST: STRADA PUBBLICA.

Trattasi attualmente di locale ad uso autorimessa con accesso da strada pubblica disposto al PIANO TERRA risulta così composto: n.1 AUTORIMESSA;

Gli accessori si sviluppano su una superficie lorda di circa mq 12.00 circa.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'abitazione risulta far parte di unico fabbricato residenziale la cui costruzione è stata iniziata prima dell'anno 1967.

Il contesto edificato conserva la sua caratterizzazione tipologica di un'architettura non recente, le finiture fanno intendere che non sono state eseguiti interventi di manutenzione rilevante a seguito della costruzione, tranne che per lavori di ampliamenti e modifiche sia esterne che interne.

Il fabbricato è sito nel comune di GROPPELLO CAIROLI in zona semi centrale.

La collocazione urbanistica e geografica dell'immobile non limita il valore dell'immobile, essendo lo stesso prospiciente su una strada pubblica del comune di GROPPELLO CAIROLI 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'abitazione si delinea con una sagoma poco regolare, in pessimo stato di manutenzione internamente e per tutte le parti esterne.

Caratteristiche zona:

Gropello Cairoli è un comune italiano di 4372 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. si trova nella Lomellina orientale, a breve distanza dal ciglio del terrazzo che domina la valle alluvionale del Ticino.

Principali collegamenti pubblici (Km):

Nel territorio comunale e lungo l'abitato passa il percorso storico della Via Francigena in Lombardia, proveniente da Garlasco e successivamente dirigentesi verso Villanova d'Ardenghi.

Trasporto pubblico

Il paese è servito da una linea di autobus.

La **stazione di Gropello Cairoli** è una fermata ferroviaria posta lungo la linea Vercelli-Pavia, a servizio dell'omonimo comune.

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

Presenti le scuole di diverso grado.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato NON OCCUPATO e risultava stato di manutenzione pessimo e in stato di abbandono.

L'accesso è avvenuto grazie all'ausilio di Forze dell'Ordine e con l'ausilio dell'Ivg.

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 reperita ha evidenziato le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni a carico dell'immobile oggetto della procedura esecutiva:

- ISCRIZIONE del 17/03/2003 - Registro Particolare 553
Registro Generale 3002 Pubblico ufficiale SEDINO PAOLO Repertorio 86541 del 06/03/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscrizione n. 203 del 28/02/2023.

- **Ipoteca in rinnovazione n. 203 del 28/02/2023 favore:** UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: DOBANK S.P.A., Indirizzo PIAZZETTA MONTE, 1 VERONA) e **contro:**

per Euro
146.000,00 di cui Euro 73.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Sedino Paolo, Notaio in Garlasco, in data 06/03/2003 rep.86541.

- **Pignoramento Immobiliare n. 5968 del 05/08/2025 favore:** PRISMA SPV S.R.L. Sede ROMA (RM), (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: AVV. Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726 FLAVIO GARRONE, Codice fiscale 032 747 80166, Indirizzo VIA G.M. SCOTTI N. 11 - 24122 - BERGAMO) e **contro:**

Pubblico Ufficiale:
Ufficiale Giudiziario Pavia, in data 07/07/2025 rep.5051.
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 fabbricato la cui costruzione è iniziata prima dell'anno 1967.

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

Precisamente si elencano qui di seguito gli estremi delle pratiche riferite agli immobili oggetto di perizia reperite in parte presso gli uffici comunale e in parte elencate nell'atto di compravendita:

- PRATICA EDILIZIA N.62 del 26.05.1986 prot.n.2642.

Regolarizzazione edilizia-urbanistica:

Lo stato di fatto dell'immobile risulta NON conforme con le rappresentazioni grafiche in quanto risultano esserci numerose

difformità rispetto all'ultima pratica edilizia presente agli atti del comune di GROPPELLO CAIROLI.

Precisamente sono state apportate all'immobile modifiche interne e modifiche esterne con aggiunta di volumi costruiti anche a confine di altre proprietà.

Risulterebbe quindi necessaria una regolarizzazione con pratica edilizia in sanatoria presso gli uffici comunali delle modifiche interne, per quanto riguarda i volumi non sanabili occorrerà riportare l'immobile allo stato legittimato con la demolizione delle parti abusive.

Costo oblazione:

- sanzione amministrativa € 1.032,00
- diritti segreteria comune €100,00
- Costo professionista: € 7.000,00
- Costo impresa esecutrice per eventuale ripristino dei luoghi e smaltimento macerie: €17.000,00

TOTALE - €25.132,00

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 rilevanti al momento del sopralluogo.

Da un accesso atti è risultata la documentazione catastale che si allega.

Regolarizzazione:

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

Costo oblazione:

- euro diritti catastali €600,00

Costo professionista: - € 2.500,00

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

TOTALE €3.100,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dalle indagini effettuate NON risulta esserci amministratore di condominio.

NON si allega quindi regolamento condominiale.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

Dalla ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare, gli immobili oggetto della presente relazione risultano proprietà di

PROVENIENZA: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Sedino Paolo, Notaio in Garlasco, del 06/03/2003 rep.86540, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 17/03/2003 al n. 2176 di formalità; **favore:**

contro:

Bellinzona Mario nato a Gropello Cairoli (PV) il 26/05/1952 per i diritti di 1/2 di piena proprietà bene personale, Bellinzona Giancarla nata a Gropello Cairoli (PV) il Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726 31/01/1950 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

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

NON RISULTANO CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI come da richiesta effettuata allegata.

7. PRATICHE EDILIZIE:

IMMOBILI facenti parte di un fabbricato la cui costruzione è iniziata nell'anno 1995.

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

Precisamente si elencano qui di seguito gli estremi delle pratiche riferite agli immobili oggetto di perizia reperite in parte presso gli uffici comunale e in parte elencate nell'atto di compravendita:

- PRATICA EDILIZIA N.62 del 26.05.1986 prot.n.2642.

8. VARIAZIONI CATASTALI:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 29/03/1994 in atti dal 08/10/1994 FRAZIONAMENTO, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n.345.1/1994)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/02/1997 - SUCC.DI GIANNINI PAOLINA Voltura n. 1392.1/1998 - Pratica n. 250664 in atti dal 07/12/2000
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/05/1997 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 317 n. 61 registrato in data 20/11/1997 - SUCCESSIONE DI BELLINZONA GIOVANNI G. Voltura n. 2149.1/1998 - Pratica n. 262329 in atti dal 18/12/2000
- Atto del 06/03/2003 Pubblico ufficiale SEDINO PAOLO Sede GARLASCO (PV) Repertorio n. 86540 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2176.1/2003 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 18/03/2003
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DESCRIZIONE ABITAZIONE DI CUI AL PUNTO A

Trattasi attualmente di ABITAZIONE in fabbricato con accesso da zona comune agli altri subalterni; l'abitazione è disposta su due piani, al PIANO TERRA è così composta: cucina, scala per accesso al piano primo; al PIANO PRIMO è così composta: n.1 bagno, n.1 disimpegno, n.2 camere. L'abitazione si raggiunge da spazi esterni comuni agli altri subalterni e dall'autorimessa.

L'abitazione si sviluppa su una superficie lorda catastale di circa mq 58.00 circa.

ABITAZIONE posta in fabbricato la cui costruzione è stata iniziata prima del 1967; successivamente sono stati eseguiti interventi importanti sull'immobile con ampliamenti volumetrici non legittimati da titoli edilizi.

Dall'ispezione dei luoghi si precisa che l'unità internamente è in pessimo stato di manutenzione e cura per lo stato delle finiture.

L'immobile si presenta in stato di abbandono.

Si precisa che le finiture interne si presume risalgano alla data di costruzione dell'immobile, eccetto gli ampliamenti volumetrici fatti probabilmente in diversi momenti con materiali di recupero

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posizionata in locale cucina, non sembrerebbe in buono stato di manutenzione.

Al momento del sopralluogo non risultano attive le utenze.

Non sono pervenute alla scrivente le certificazioni di conformità impianti che quindi non si allegano

DESCRIZIONE ABITAZIONE DI CUI AL PUNTO B

Trattasi attualmente di ABITAZIONE in fabbricato con accesso da zona comune agli altri subalterni; l'abitazione è disposta su due piani, al PIANO TERRA è così composta: cucina, bagno e scala per accesso al piano primo; al PIANO PRIMO è così composta: camera.

L'abitazione si raggiunge da spazi esterni comuni agli altri subalterni e dall'autorimessa.

L'abitazione si sviluppa su una superficie lorda catastale di circa mq 46.00 circa.

ABITAZIONE posta in fabbricato la cui costruzione è stata iniziata prima del 1967; successivamente sono stati eseguiti interventi importanti sull'immobile con ampliamenti volumetrici non legittimati da titoli edilizi.

Dall'ispezione dei luoghi si precisa che l'unità internamente è in pessimo stato di manutenzione e cura per lo stato delle finiture.

L'immobile si presenta in stato di abbandono.

Si precisa che le finiture interne si presume risalgano alla data di costruzione dell'immobile, eccetto gli ampliamenti volumetrici fatti probabilmente in diversi momenti con materiali di recupero

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posizionata in locale cucina, non sembrerebbe in buono stato di manutenzione.

Al momento del sopralluogo non risultano attive le utenze.

Non sono pervenute alla scrivente le certificazioni di conformità impianti che quindi non si allegano

DESCRIZIONE AUTORIMESSA DI CUI AL PUNTO C

Trattasi attualmente di locale ad uso autorimessa con accesso da strada pubblica disposto al PIANO TERRA risulta così composto: n.1 AUTORIMESSA.

Gli accessori si sviluppano su una superficie lorda di circa mq 12.00 circa.

Le zone comuni ai tre subalterni, al momento del sopralluogo, risultavano in stato di abbandono.

L'accesso NON è AVVENUTO grazie all'ausilio delle Forze dell'Ordine, ma in presenza dell'Ivg.

L'immobile si presenta NON occupato dal debitore.

Non sono pervenute alla scrivente le certificazioni di conformità impianti che quindi non si allegano.

Dotazioni condominiali:

Gli immobili oggetto di esecuzione NON risultano far parte di un condominio e dalle indagini effettuate NON risulta esserci Amministratore condominiale. NON si allega quindi Regolamento condominiale.

Particolari pregi: il tutto presenta da un punto di vista dimensionale e distributivo spazi di normale dimensione. Immobile non di pregio e finiture curate- STATO DI MANUTENZIONE PESSIMO.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
ABITAZIONE - A					
ABIT. PIANO 1 E 2	58.00	1	58.00		PESSIMO
ABITAZIONE - B					
ABIT. PIANO 1 E 2	46.00	1	46.00		PESSIMO
AUTORIMESSA - C					
BOX	12.00	1	12.00		PESSIMO
Totale ABITAZIONE - A			58.00		
Totale ABITAZIONE -B			46.00		
Totale AUTORIMESSA -C			12.00		

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

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

Strutture verticali materiale: strutture in mattoni pieni e 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 tipologia:
(struttura): Condizioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

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

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

Infissi esterni Tipologia: serramenti in legno e alluminio
(componente Protezioni esterne:
edilizia): Condizioni generali: mediocre
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

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

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

<i>Balconi/terrazzi</i> (struttura)	Presenti: non presenti Condizioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento</i> (componente edilizia):	ubicazione: CUCINA materiale: piastrelle in ceramica ubicazione: BAGNI materiale: piastrelle in ceramica Condizioni: pessime Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti:</i> (componente edilizia):	ubicazione: ABITAZIONI materiale: piastrelle Condizioni: PESSIME
<i>Pavimenti esterni:</i> (componente edilizia):	ubicazione: materiale: Condizioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso</i> (componente edilizia):	materiale: Condizioni: PESSIME Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna</i> componente edilizia):	tipologia: - Condizioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto</i> (componente edilizia):	tipologia: - certificazioni: non reperite Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: - condizioni: - certificazioni: - Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico</i> (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: visivamente NON BUONE Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

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

Telefonico Tipologia: -
(*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 NON BUONE
 Certificazioni:
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto): Tipologia: sistema di emissione presente con caldaia
 AUTONOMA
 Condizioni: VISIVAMENTE NON BUONE
 Certificazioni:
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Scala interna tipologia: scala ABITAZIONE 1 CON COPERTURA A VERANDA
(*componente* Condizioni: MEDIOCRE
edilizia): tipologia: scala ABITAZIONE 2
 Condizioni: PESSIME
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione NON PRESENTE
Energetica: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

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

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 1	58.00	€ 29.928,00	€ 29.928,00
B. ABITAZIONE 2	46.00	€ 23.736,00	€ 23.736,00
C. AUTORIMESSA	12.00	€ 4.800,00	€ 4.800,00

Totale

€ 58.464,00

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale;

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+B

Totale----- € 58.464,00

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	€ 8.769,60
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: SANATORIA+VARIAZIONE CATSTALE+DEMOLIZIONI++SMALTIMENTI, OPERE VARIE DI PULIZIA, DISCARICA E DISINFESTAZIONE	€ 28.232,00
Spese condominiali in sospeso.	nessuna

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 €21.462,00 (Euro ventunmilaquattrocentosessantadue/00)

Cigognola, 27.02.2026

Il perito estimatore:

Ing. Arch. Barbara Frustagli

Timbro e firma

Allegati in copia:

- Perizia con rilievo fotografico
- Incarico e quesito

Documentazione richiesta dal perito:

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