

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE PRIMA CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 87/25 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.

con avv. Saggini Serena

CONTRO

OMISSIS

debitore esecutato

Immobile in Comune di Sannazzaro Dé Burgondi – via Santissimi Nazzaro e Celso, 15

Giudice dell'esecuzione Dott. Antonio Codega

**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. 87/2025

Esecutato: OMISSIS

Immobile in Sannazzaro Dé Burgondi – via Santissimi Nazzaro e Celso, 15

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA – PRIMO E SECONDO CON ANNESSO SEDIME
COMUNE AL MAPPALE 1224:

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: *****
- l'unità immobiliare è sita nel comune di Sannazzaro Dé Burgondi (PV) Via
Santissimi Nazzaro e Celso, 15. l'unità è posta al piano terra (ingresso) primo e
secondo (abitazione), con annesso sedime di corte comune. **La superficie
complessiva lorda abitazione P T/1/2 mq. 165.96 – balcone P1 mq. 13.43 .**

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

Con atto a rogito notaio Giuseppe Fanfaroni del ***** rep. *****
registrato a ***** il ***** al n. **** serie ** e trascritto a ***** il
***** ai nn. ***** la signora ***** nata a ***** il ***** c.f.:
***** vendeva al signor **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.:
***** , l'unità oggetto della presente procedura, sita nel Comune di
Sannazzaro Dè Burgondi;

3. ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
***** in data ***** ai nn. ***** a favore di **Cassa di Risparmio di
Parma e Piacenza S.p.A.** con sede in Parma (PR) e domicilio ipotecario eletto
in Parma, via Università 1 - c.f.: 02113530345 ed a carico di **OMISSIS** – quota di
1/1 di proprietà, per il complessivo importo di €. 165.000,00 a garanzia di un
capitale di €. 110.000,00 al tasso del 3,656% della durata di anni 22, scaturente
da contratto di mutuo fondiario a rogito notaio Fanfaroni Giuseppe del
***** ai nn. ***** debitamente registrato a ***** il ***** al n.
**** serie **, che colpisce i beni in Comune di Sannazzaro Dé Burgondi,
oggetto della presente procedura.

3 a. TRASCRIZIONI

Atto esecutivo trascritto a ***** in data ***** n. ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dagli Ufficiali Giudiziari c/o Tribunale di Pavia al n. ***** di rep. del ***** - a favore di **Credit Agricole Italia S.p.A.** con sede in Parma c.f.: 02113530345 - a carico di **OMISSIS** – quota di 1/1 di proprietà sui beni in Comune di Sannazzaro Dé Burgondi, censiti al foglio 28 mappale 3594 sub. 3 graffato al mappale 601 sub. 3;

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 12.01.2026, l'immobile oggetto di pignoramento risultava **LIBERO** in quanto occupato di fatto dall'esecutato e pertanto non opponibile all'aggiudicatario e 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. P T-1-2	169.99	850.00	compresi	€. 144.491,50

Valore complessivo del lotto: €. 144.491,50 (Euro centoquarantaquattromilaquattrocentonovantuno/50)

Valore della quota di 1000/1000: €. 144.491,50 (Euro centoquarantaquattromilaquattrocentonovantuno/50)

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. €. **21.673,72**

Spese condominiali insolute €. 0,00

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: €. **1.000,00**

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 €. **0,00**

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: €. **121.817,78**

6. CRITICITA' VARIE

Vedi stato di possesso

Beni in Sannazzaro Dé Burgondi (PV)

LOTTO UNICO

A. PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 87/25 in carico al G.E. Dott.
Antonio Codega:

Creditori

Parti	Procuratore delle parti
CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.	con avv. Saggini Serena

Debitore

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

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

Premesso

- che in data 15.10.25 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che in data 15.10.25 il C.T.U. prestava giuramento per la causa in epigrafe;
- che il G.E. dott. Antonio Codega ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale 30 gg. prima dell'udienza;
- che ha avvisato il debitore mediante IVG;
- **che in data 12.01.2026 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali alla presenza dell'esecutato;**

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:

UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA – PRIMO E SECONDO CON ANNESSO SEDIME COMUNE AL MAPPALE 1224:

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: *****

- l'unità immobiliare è sita nel comune di Sannazzaro Dé Burgondi (PV) Via Santissimi Nazzaro e Celso, 15. l'unità è posta al piano terra (ingresso) primo e secondo (abitazione), con annesso sedime di corte comune. **La superficie complessiva lorda abitazione P T/1/2 mq. 165.96 – balcone P1 mq. 13.43** . A detta unità competono a norma dell'art. 1117 c.c. la proporzionale quota di comproprietà della corte Comune e dell'androne carraio.

L'unità immobiliare è facente parte di un fabbricato, posto in un cortile con altre abitazioni, quella in oggetto è composta da un'unità disposta su tre livelli fuori terra. L'accesso è posto in fregio a via Santissimi Nazzaro e Celso e mediante un androne carraio comune (map. 1226) si accede ad una corte comune (map. 1224), transitando su quest'ultima si raggiunge l'unità oggetto di esecuzione, ove al piano terra vi è un atrio d'ingresso con una scala mediante la quale si raggiunge il piano primo e con una seconda scala, sempre interna ed in legno a vista, il piano secondo. Il

piano primo è composto da disimpegno, lavanderia, cucina, tre locali e balcone, mentre il piano secondo da disimpegno, due camere e bagno. IL balcone è accessibile da alcuni ambienti posti al piano primo. La caldaia atta al funzionamento dell'impianto di riscaldamento e alla produzione dell'acqua calda è posta sul balcone, attualmente l'unità non è occupata dall'esecutato, in quanto lo stesso sta occupando quella adiacente della mamma e pertanto gli impianti momentaneamente sono spenti. Tutti gli impianti sono autonomi. L'unità è collegata alla fognatura comunale.

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 Sannazzaro Dé Burgondi, Foglio 28:**
 - **map. 3645 sub. 3, graffato al map. 3645 sub. 4 - Via Santissimi Nazzaro e Celso, 15 , piano T -1 - 2 - cat. A/3, classe 3 - vani 7.0 mq. 164 - RC. €. 271,14 - variazione del 04.11.2016 Pratica n. PV0148636 in atti dal 04.11.2016 – bonifica identificativo catastale (n. 77733.1/2016);**

Coerenze: dell'ingresso e vano scala al piano terra, a nord: mappale 3645 ex. 497 – a est: via ss. Nazzaro e Celso – a ovest: proprietà terzi a sud: via ss. Nazzaro e Celso;

Coerenze: dell'abitazione piano primo e secondo, a nord: salto su corte comune – a est: via ss. Nazzaro e Celso – a ovest: proprietà terzi a sud: 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 Sannazzaro Dé Burgondi:

Abitazione

- foglio 28 mappale 3645 sub 3 e sub. 4 (via Santissimi Nazzaro e Celso 15) – PT-1-2 – cat. A/3 classe 3 – vani 7 – totale mq. 164 – R.C. €. 271,14

- variazione del 04.11.2016 pratica n. PV0148636 in atti dal 04.11.2016 Bonifica identificativo catastale (n. 77733.1/2016);
- foglio 28 mappale 601 sub 3 graffato al mappale 3594 sub. 3 (via Santissimi Nazzaro e Celso 15) – PT-1-2 - cat. A/3 classe 3 – vani 7 – totale mq. 164 – R.C. €. 271,14 - variazione del 19.10.2016 pratica n. PV0140300 in atti dal 19.10.2016 Bonifica identificativo catastale (n. 74460.1/2016);
- foglio 28 mappale 601 sub 3 graffato al mappale 599 sub. 3 (via Santissimi Nazzaro e Celso 15) – PT-1-2 – S1- cat. A/3 classe 3 – vani 7 – totale mq. 164 – R.C. €. 271,14 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- foglio 28 mappale 599 sub 3 graffato al mappale 601 sub. 3 (via Santissimi Nazzaro e Celso 15) – PT-1-2 - cat. A/3 classe 3 – vani 7 – totale mq. 164 – R.C. €. 271,14 – variazione nel classamento del 16.01.2014 pratica n. PV0004680 in atti dal 16.01.2014 variazione di classamento (n. 2122.1/2014);
- foglio 28 mappale 601 sub 3 graffato al mappale 599 sub. 3 (via Santissimi Nazzaro e Celso 15) – PT-1-2 – S1- cat. A/3 classe 3 – vani 7 – totale mq. 164 – R.C. €. 271,14 – variazione del 18.03.2013 pratica n. PV0032159 in atti dal 18.03.2013 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 13506.1/2013);
- foglio 28 mappale 599 sub 1 graffato al mappale 601 sub. 2 (via Santissimi Nazzaro e Celso 15) – PT-1 - cat. A/4 classe 1 – vani 5 – R.C. €. 100,71 – variazione toponomastica del 24.02.2011 pratica n. PV0099165 in atti dal 24.02.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 65060.1/2011);
- foglio 28 mappale 601 sub 2 graffato al mappale 599 sub. 1 (via Santissimi Nazzaro e Celso 15) – PT-1 - cat. A/4 classe 1 vani 5 R.C. €. 100,71 £. 195.000 – variazione del 01.03.1996 pratica n. 88035 in atti dal 08.05.2000 per ampliamento-frazionamento e fusione (n. 102.1/1996);
- foglio 28 mappale 599 graffato al mappale 601 sub. 2 (via Santissimi Nazzaro e Celso 11) – PT-1-2 - cat. A/4 classe 1 vani 6,5 R.C. £. 253,500– variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- foglio 28 mappale 599 graffato al mappale 601 sub. 2 (via Santissimi Nazzaro e Celso 11) – PT-1-2 - cat. A/4 classe 1 vani 6,5 R.C. £. 845–

- denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20.06.1980 in atti dal 17.05.1994 succ. Muzio Carolina (n. 16.1/1982 ;
- foglio 28 mappale 601 sub. 2 graffato al mappale 599 (via Santissimi Nazario e Celso 11) – PT-1-2 - cat. A/4 classe 1 vani 6,5 R.C. £. 845– impianto meccanografico del 30.06.1987;

2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA:

Qui di seguito verrà fatta una descrizione dettagliata dell'unità oggetto della presente procedura, della disposizione, dei materiali utilizzati e di eventuali irregolarità:

L'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, è inserita in un contesto di immobili di tipo economico/popolare. L'unità è posta in fregio a Via Santi Nazario e Celso con accesso pedonale dalla stessa. I locali internamente presentano uno scarso livello di finitura, mentre risulta pessimo di manutenzione e conservazione, come pure l'esterno di tutto il fabbricato, all'interno sono presenti macchie di condensa e umidità dovute allo scarso utilizzo dell'impianto di riscaldamento, come pure per l'esterno. L'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo con piastre radianti in ghisa in ogni locale, autonoma la luce dell'unità, e il consumo dell'acqua. Le pavimentazioni interne del piano primo sono in monocottura, mentre quelle del piano secondo in tipo cotto. Tutti i solai sono in latero cemento e le murature sia verticali che orizzontali risultano intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri e protetti da persiane, le porte in terne in legno cieche. Da verificare se tutti gli impianti sono a norma. Il tetto ha una struttura in legno come pure il frontalino con copertura in coppi. La lattoneria è in rame e pvc. Il balcone ha una struttura in cemento con un parapetto in ferro a motivo semplice. Non è presente l'ascensore.

Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona centrale del Comune di Sannazario Dé Burgondi, l'area su cui insiste l'unità è classificata come “ Tessuto storico – con interesse archeologico areali di ritrovamento con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – ristrutturazione edilizia, delle norme di PGT “; il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali con immobili plurifamiliari in fregio alla via e limitrofe; il traffico non è particolarmente sostenuto, e la dotazione di parcheggi è sufficiente sia sulla via

principale che limitrofe. I principali servizi, quali stazione ferroviaria, linea autobus e strade provinciali sono facilmente raggiungibili.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Sannazzaro Dé Burgondi è ben collegata con i principali centri della Lomellina, con servizi pubblici di autobus e ferroviari; i caselli autostradali più vicini sono quelli di Gropello Cairoli (Milano – Genova) Km. 15 – Novara (Milano/Torino Km. 52 e Tortona (Genova Voltri/Gravellona Toce) Km. 32.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 12.01.2026, l'immobile oggetto di pignoramento risultava **LIBERO** in quanto occupato di fatto dall'esecutato e pertanto non opponibile all'aggiudicatario e 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 10.02.26 con i Repertori aggiornati al 10.02.26.

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:* Nessuna

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 di **Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.** con sede in Parma (PR) e domicilio ipotecario eletto in Parma, via Università 1 - c.f.: 02113530345 ed a carico di **OMISSIS** – quota di 1/1 di proprietà, per il complessivo importo di €. 165.000,00 a garanzia di un capitale di €. 110.000,00 al tasso del 3,656% della durata di anni 22, scaturente da contratto di mutuo fondiario a rogito notaio Fanfaroni Giuseppe del ***** ai nn. ***** debitamente registrato a ***** il

***** al n. ***** serie **, che colpisce i beni in Comune di Sannazzaro Dé Burgondi, oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti:

- Atto esecutivo trascritto a ***** in data ***** n. ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dagli Ufficiali Giudiziari c/o Tribunale di ***** al n. ***** di rep. del ***** - a favore di **Credit Agricole Italia S.p.A.** con sede in Parma c.f.: 02113530345 - a carico di **OMISSIS** – quota di 1/1 di proprietà sui beni in Comune di Sannazzaro Dé Burgondi, censiti al foglio 28 mappale 3594 sub. 3 graffato al mappale 601 sub. 3;

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

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

L'epoca di costruzione del complesso risale anteriormente al 01.09.1967, e successivamente sono state inoltrate negli anni 1996-2003-2005 delle pratiche edilizie per ristrutturazione con modifiche interne oltre ad una pratica in sanatoria risalente all'anno 2013 . Non è stato recuperato nessun certificato di abitabilità. Successivamente a tale data non sono emerse presso l'Ufficio tecnico di Sannazzaro Dé Burgondi ulteriori richieste edilizie. Dai disegni allegati alle pratiche rilasciate, non si sono riscontrate difformità rilevanti. L'accesso presso l'Ufficio Tecnico è avvenuto in data 10.02.2026.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Le schede catastali **IDENTIFICANO**: l'attuale consistenza dell'unità abitativa, ad eccezione di alcune misure dei solai, che risultano leggermente più basse rispetto a quanto dichiarato catastalmente.

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: *nessuna*;

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.

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 a rogito notaio Giuseppe Fanfaroni del ***** rep. ***** registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** la signora ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** vendeva al signor **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: *****; l'unità oggetto della presente procedura, sita nel Comune di Sannazzaro Dè Burgondi;
- A ***** l'immobile è pervenuto con atto a rogito notaio Gian Rocco ***** (atti pubblici) al n. ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** da ***** e *****;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Epoca di costruzione dell'immobile: la costruzione risale a prima del 01.09.67.

- Opere di manutenzione straordinaria di fabbricato residenziale in conformità alla C.E. n. ***, rilasciata dal Comune di Sannazzaro Dé Burgondi in data ***** al n. ***** di prot. (pratica edilizia n. *****) e sua successiva variante n. ** rilasciata in data ***** al n. ***** di prot. (P.E. n. *****);
- Opere di risanamento conservativo con denuncia di Inizio Attività del ***** al n. *** di prot.

- Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 con D.I.A. n variante della precedente, presentata in data ***** al n. **** di prot.:
- Opere abusive, realizzate in difformità alle sopra citate D.I.A. per le quali è stata presentata una D.I.A in sanatoria per varianti non essenziali in data ***** al n. ***** di prot.

Tali pratiche erano intestate a *****

DESCRIZIONE BENI

UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA – PRIMO E SECONDO CON ANNESSO SEDIME
COMUNE AL MAP. 1224

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS. La superficie complessiva lorda abitazione
P T/1/2 mq. 165.96 – balcone P1 mq. 13.43.**

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

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
Ingresso PT	2.00	Nord	Scarse
Scala al P1	3.01	Nord	Scarse
Lavanderia P1	3.90	Interna	Scarse
Cucina P1	14.25	Nord	Scarse
SoggiornoP1	10.87	Nord	Scarse
Stanza P1	13.82	Est	Scarse
Disimpegni P1	11.05	Interni	Scarse
Pranzo P1	12.45	Nord	Scarse
Bagno P1	5.89	Ovest	Scarse
Balcone P1	13.43	Nord	Scarse
Disimpegno P2	1.92	Ovest	Scarse
Camera P2	14.54	Est	Scarse
Camera P2	11.10	Est	Scarse
Bagno P2	3.93	Ovest	Scarse
Scala al P2	3.98	Est	Sufficienti

- Altezza interna abitazione PT/P1/P2: da cm. 255/280

Superficie lorda complessiva appartamento	mq. 165.96
Superficie calpestabile alloggio:	mq. 112.71
Superficie lorda balcone	mq. 13.43
Superficie commerciale complessiva	mq. 169.99

- **Calcolo sup. accessoria: 13.43 x 30% = mq. 4.03**

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione al 100%
- balconi al 30%

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'appartamento, ragguagliata 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): nessuno

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 12.01.2026

❖ **Caratteristiche del fabbricato**

Caratteristiche del fabbricato, vedi punti 1 e 2

❖ **Componenti edilizie alloggio**

Componenti edilizie, vedi punti 1 e 2

❖ **Caratteristiche impianti**

Caratteristiche impianti, vedi punti 1 e 2

La distribuzione interna dei locali, l'arieggiamento e la funzionalità dell'alloggio sono da considerarsi scarsi come pure, lo stato di manutenzione interna ed esterna.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 diversamente 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.

Agenzia del Territorio di Pavia

Conservatoria dei RR.II. di Vigevano

Ufficio tecnico di Sannazzaro Dé Burgondi

Osservatori del mercato immobiliare

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

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appart. P T-1-2	169.99	850.00	compresi	€. 144.491,50

Valore complessivo del lotto: € 144.491,50 (Euro centoquarantaquattromilaquattrocentonovantuno/50)

Valore della quota di 1000/1000:	€.	144.491,50	(Euro
centoquarantaquattromilaquattrocentonovantuno/50)			

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. €. **21.673,72**

Spese condominiali insolute	€.	0,00
-----------------------------	----	------

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:	€. 1.000,00
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	€. 0,00

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: €. **121.817,78**

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