

CONCLUSIONI**Fg. 18 Mapp. 1564 Sub. 11 e 15****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Immobile sito nel Comune di Broni via Galileo Galilei n. 1

Catasto Fabbricati: Foglio: 18; Particella: 1564; Subalterno: 11; Categoria: A/2; Classe: 1; Consistenza: 5,5 vani; Superficie Catastale Totale: 109 mq (Totale: escluse aree scoperte: 108 mq); Rendita: 278,37 €.

Costituito da un appartamento, sito al piano terreno dell'edificio, composto da un soggiorno, una cucina, due camere un ripostiglio, due bagni, un disimpegno, un balcone. Catasto Fabbricati: Foglio: 18; Particella: 1564; Subalterno: 15; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 14 mq; Superficie Catastale Totale: 14 mq; Rendita: 29,64 €.

Costituito da un box auto, sito al piano S1

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

il

C.F.:

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Iscrizioni**

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2011 - Registro Particolare 401 Registro Generale 2295, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 25701/7308 del 11/03/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO. La nota riguarda il Fg. 18 Mapp. 1564 Sub. 11 e 15. Rimane a favore di [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Si evidenzia che all'interno del fascicolo è presente un avviso al creditore iscritto.
- ISCRIZIONE CONTRO del 14/12/2018 - Registro Particolare 1022 Registro Generale 8628, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2591/7918 del 13/12/2018, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. La nota riguarda il Fg. 18 Mapp. 1564 Sub. 11 e 15. Rimane a favore di [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro la Sig.ra [REDACTED] Si evidenzia che all'interno del fascicolo è presente un ricorso per intervento di [REDACTED]
- ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2022 - Registro Particolare 346 Registro Generale 2975, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3399/7922 del 15/04/2022, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. La nota riguarda il Fg. 18 Mapp. 1564 Sub. 11 e 15. Rimane a favore di [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro la Sig.ra [REDACTED] Si evidenzia che all'interno del fascicolo è presente un ricorso per intervento di [REDACTED]

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2025 - Registro Particolare 4122 Registro Generale 5400, Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI PAVIA Repertorio 609 del 10/06/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Riguarda il Fg. 18

[REDACTED]

Mapp. 1564 Sub. 11 e 15. Rimane a favore del Sig. [REDACTED] [REDACTED] contro la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

Altre limitazioni d'uso: vedasi perizia

4 - VALORE

BENE	Fg. 18 Mapp. 1564 Sub. 11 e 15
VALUTAZIONE CORPO UNICO	€ 125.000,00
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	€ 115.000,00
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	€ 96.250,00

[REDACTED]

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 241/2025**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

27/12/2025

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo dei Geometri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 02/10/2025:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	5
Descrizione sommaria	6
Fg. 18 Mapp. 1564 Sub. 11 e 15	7
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
INFORMAZIONI CONDOMINIALI	13
RILIEVO	14
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE	16
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	19
VALUTAZIONE COMPLESSIVA	20
Conclusioni	23

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione dei beni oggetto dell'esecuzione forzata:

"- appartamento per civile abitazione posto al secondo piano, composto da cinque vani catastali, confinante: con · area su proprietà [REDACTED] o aventi causa, con vano scala e con area condominiale salvo altri e più estesi confini. Iscritto al Catasto dei Fabbricati di Broni annotato al foglio 18, particella 1564, sub 11, Via Galileo Galilei n. 1, piano T;
- immobile ad uso deposito, iscritto in Catasto dei Fabbricati di Broni al foglio 18, particella 1564, subalterno 15;"

I beni oggetto di pignoramento sono individuati e censiti come segue:

Bene 1

Ubicazione: Comune di Broni via Galileo Galilei n. 1

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 18; Particella: 1564; Subalterno: 11; Categoria: A/2; Classe: 1; Consistenza: 5,5 vani; Superficie Catastale Totale: 109 mq (Totale: escluse aree scoperte: 108 mq); Rendita: 278,37 €.

Bene 2

Ubicazione: Comune di Broni via Galileo Galilei n. 1

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 18; Particella: 1564; Subalterno: 15; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 14 mq; Rendita: 29,64 €.

Descrizione sommaria

I beni oggetto del presente pignoramento si trovano nel Comune di Broni. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 22 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 55 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune conta circa 9.254 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 20,87 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primaria, secondaria inferiore e superiore, farmacie ed istituti bancari.

Fg. 18 Mapp. 1564 Sub. 11 e 15

Bene 1

Ubicazione: Comune di Broni via Galileo Galilei n. 1

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il
[REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 18; Particella: 1564; Subalterno: 11; Categoria: A/2; Classe: 1; Consistenza: 5,5 vani; Superficie Catastale Totale: 109 mq (Totale: escluse aree scoperte: 108 mq); Rendita: 278,37 €.

Coerenze da nord (Piano terra): Cortile comune, vano scale comune.

Il bene è costituito da un appartamento, sito al piano terreno dell'edificio, composto da un soggiorno, una cucina, due camere, un ripostiglio, due bagni, un disimpegno, un balcone.

Bene 2

Ubicazione: Comune di Broni via Galileo Galilei n. 1

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il
[REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 18; Particella: 1564; Subalterno: 15; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 14 mq; Superficie Catastale Totale: 14 mq; Rendita: 29,64 €.

Coerenze da nord (Piano terra): Cortile comune, Catasto Fabbricati Fg. 18 Mapp. 1564 Sub. 14, Catasto Terreni Fg. 18 Mapp. 962, Catasto Fabbricati Fg. 18 Mapp. 1564 Sub. 16.

Il bene è costituito da un box auto, sito al piano S1

[REDACTED]

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 13/11/2025, i beni risultavano abitati dalla stessa debitrice esecutata. È stato possibile accedere a tutte le parti dei beni.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

- [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
per la quota di 1/1 di piena proprietà

Precedenti proprietari

- [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la
quota di 1/2 di piena proprietà
- [REDACTED] a [REDACTED] C.F.:
[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà

Passaggi di proprietà

La Conservatoria di riferimento è quella di Voghera

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/03/2011 - Registro Particolare 1564 Registro Generale 2294, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 25700/7307 del 11/03/2011, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. La nota riguarda l'acquisto del bene da parte della Sig.ra [REDACTED] dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

La provenienza in capo ai signori [REDACTED] e [REDACTED] è ante ventennio.

Si forniscono le seguenti ulteriori note emerse dalle ricerche ipocatastali.

- TRASCRIZIONE del 18/04/2006 - Registro Particolare 2452 Registro Generale 3544, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 14450/1463 del

25/03/2006, ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. La nota riguarda, tra gli altri, il Fg. 18 Mapp. 848 Sub. 11 e 15, identificativi catastali soppressi da cui si sono generati i bei pignorati. Rimane a favore della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 di nuda proprietà contro i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]. I donanti si sono riservati l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento.

- TRASCRIZIONE del 18/04/2006 - Registro Particolare 2453 Registro Generale 3545, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 14450/1463 del 25/03/2006, ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. La nota riguarda, tra gli altri, il Fg. 18 Mapp. 848 Sub. 11 e 15, identificativi catastali soppressi da cui si sono generati i bei pignorati. Rimane a favore del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 di nuda proprietà contro i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]. I donanti si sono riservati l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento.
- TRASCRIZIONE del 07/03/2011 - Registro Particolare 1167 Registro Generale 1731, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 25619/7257 del 23/02/2011, ATTO TRA VIVI - RETROCESSIONE. La nota riguarda il Fg. 18 Mapp. 1564 Sub. 11 e 15. Rimane a favore dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]. Riguarda il passaggio della nuda proprietà dei beni.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

La Conservatoria di riferimento è quella di Voghera

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non note

Atti di asservimento urbanistico: non noti

Altre limitazioni d'uso:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 18/06/2009 - Registro Particolare 3221 Registro Generale 4465, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio

27623/12618 del 09/06/2009, ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE. La nota riguarda, tra gli altri, il Fg. 18 Mapp. 1564 Sub. 11 e 15. Riguarda la costituzione di un vincolo di destinazione senza che ciò comporti trasferimento della proprietà, che resta in capo alla disponente. L'atto specifica che il vincolo viene effettuato *"allo scopo specifico di provvedere, attraverso la gestione affidata al soggetto di seguito indicato, alla soddisfazione delle esigenze di vita della disponente, sotto il profilo patrimoniale, al fine di assicurare alla disponente medesima, nelle forme, nei modi e nei tempi più avanti indicati, di godere di somme di denaro, ricavate dalla migliore gestione dei beni di sua proprietà e qui vincolati, periodicamente erogate dal gestore, che le consentano di vivere secondo un tenore dignitoso e comunque adeguato alle sue disponibilità"*. Si dà atto che il vincolo di destinazione ha durata fino a tutto il 09.06.2024 ed è irrevocabile. E' a favore e contro di [REDACTED]

Si evidenzia l'esistenza dell'Annotazione n. 263 del 07/03/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI), avente ad oggetto i beni pignorati.

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/12/2009 - Registro Particolare 6346 Registro Generale 8960, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 28422/13051 del 17/11/2009, ATTO TRA VIVI - MODIFICA ATTO DI DESTINAZIONE, disponendo che il vincolo impresso sui beni tutti ivi indicati abbia durata fino a tutto il 31.12.2039. Riguarda una modifica al precedente atto di vincolo di costituzione di vincolo.

Si evidenzia l'esistenza dell'Annotazione n. 264 del 07/03/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI), avente ad oggetto i beni pignorati.

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

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2011 - Registro Particolare 401 Registro Generale 2295, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 25701/7308 del 11/03/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota riguarda il Fg. 18 Mapp. 1564 Sub. 11 e 15. Rimane a favore di [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Si evidenzia che all'interno del fascicolo è presente un avviso al creditore iscritto.
- ISCRIZIONE CONTRO del 14/12/2018 - Registro Particolare 1022 Registro Generale 8628, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2591/7918 del 13/12/2018, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. La nota riguarda il Fg. 18 Mapp. 1564 Sub. 11 e 15. Rimane a favore di [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro la Sig.ra [REDACTED] Si evidenzia che all'interno del fascicolo è presente un ricorso per intervento di [REDACTED]
- ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2022 - Registro Particolare 346 Registro Generale 2975, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3399/7922 del 15/04/2022, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. La nota riguarda il Fg. 18 Mapp. 1564 Sub. 11 e 15. Rimane a favore di [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro la Sig.ra [REDACTED] Si evidenzia che all'interno del fascicolo è presente un ricorso per intervento di [REDACTED]

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2025 - Registro Particolare 4122 Registro Generale 5400, Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI PAVIA Repertorio 609

[REDACTED]

del 10/06/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Riguarda il Fg. 18 Mapp. 1564 Sub. 11 e 15. Rimane a favore del Sig. [REDACTED] [REDACTED] contro la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

INFORMAZIONI CONDOMINIALI

In data 15 Dicembre 2025 il C.T.U. chiedeva all'Amministratore condominiale i dati richiesti dal quesito.

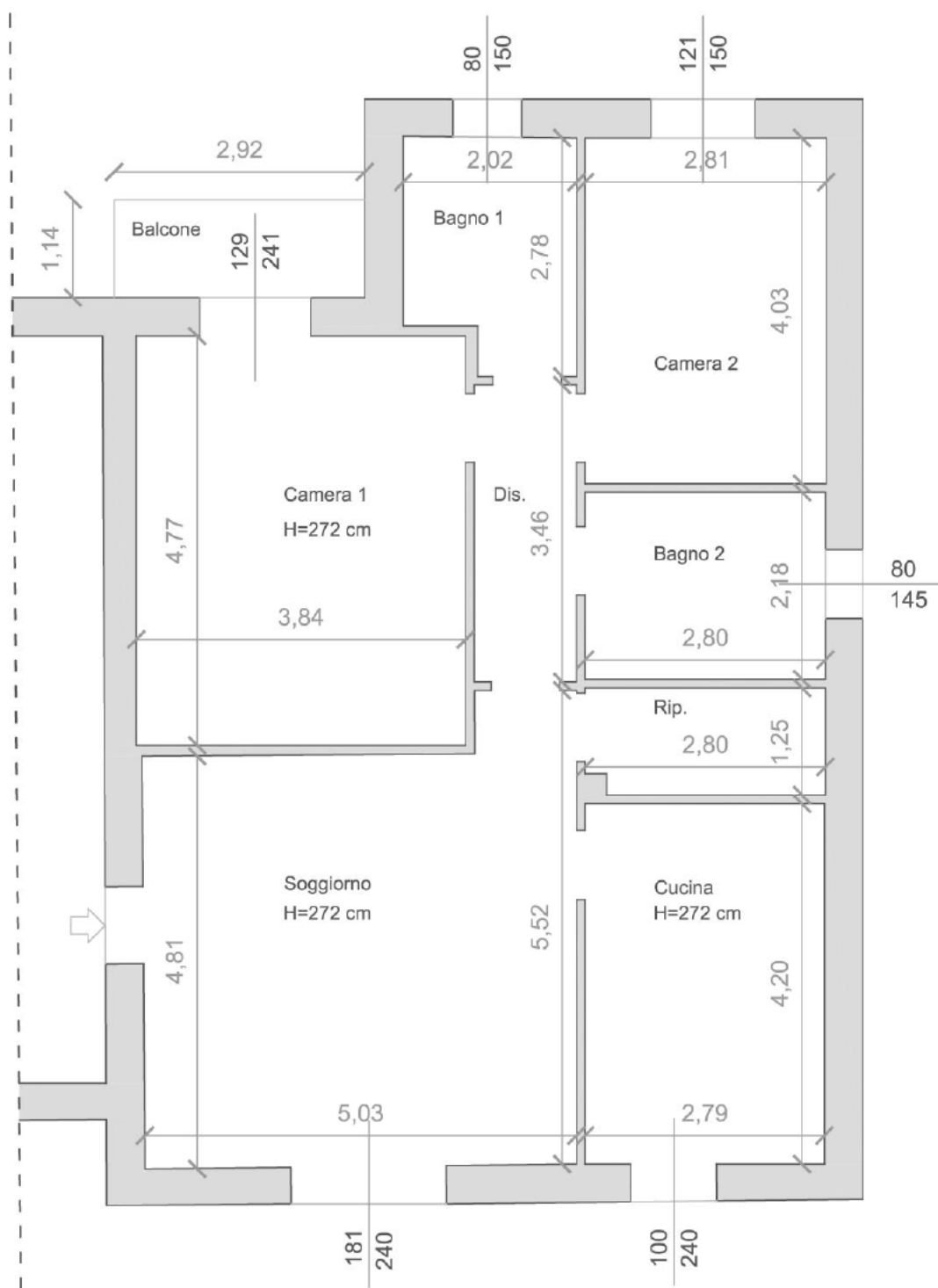
L'Amministratore di Condominio ha informato lo scrivente, in data 16 dicembre 2025, che:

- 1) Gli immobili oggetto della presente procedura fanno parte del Condominio Galileo che non è un supercondominio.
- 2) Millesimi Appartamento 88,30 – millesimi box 7,23
- 3) Ad oggi non ci sono spese condominiali arretrate non pagate in quanto è stato siglato un accordo transattivo per il recupero del credito vantato dal Condominio nei confronti della signora [REDACTED] e ad oggi è stato rispettato.
- 4) Le spese annue ordinarie, preventivo 2025, ammontano ad € 1.257,00 per l'appartamento ed ad € 75,00 per il box.

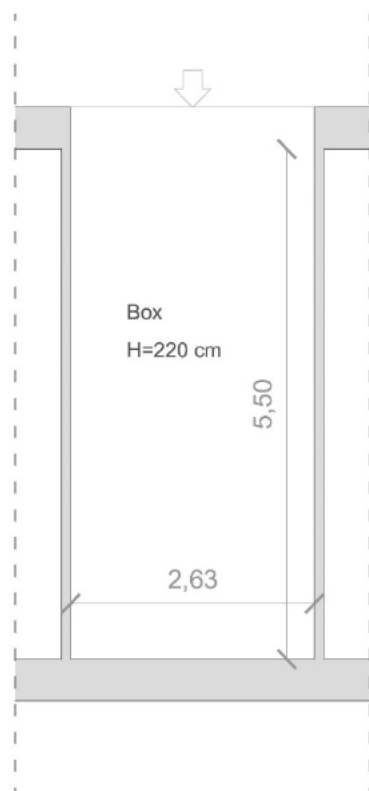
L'amministratore ha anche fornito copia del Regolamento del Condominio.

RILIEVO

Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



Fot. 1 - Pianta Appartamento



Fot. 2 – Pianta Box auto

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Lo scrivente perito in data 03.12.2025 inoltrava al Comune di Broni Richiesta di accesso agli atti tesa ad acquisire la pratica edilizia indicata nel rogito notarile di acquisto, oltre a eventuali pratiche successive o correlate. Si univano anche le visure catastali storiche dei beni oggetto di perizia, ove sono indicati i nominativi anche dei precedenti proprietari, sui quali poter eseguire le verifiche.

In data 16.12.2025 il Comune di Broni inviava con we-transfer i titoli richiesti.

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Pratica 88/1992

- Concessione per la Edificabilità dei suoli prot. n. 8 del 11/02/1993
- Richiesta di Concessione Edilizia del 14/12/1992
- Stralcio tavole progettuali n. 1 e 2
- Denuncia di inizio lavori Prot. 6935 del 08/06/1993
- Denuncia di ultimazione dei lavori prot. 15571 del 06/12/1994
- Richiesta di permesso di abitabilità-agibilità del 06/03/1995
- Certificato di abitabilità ed agibilità Prot. n. 18 del 04/08/1995

La pratica riguarda la costruzione di una palazzina

Pratica 152/1992

- Autorizzazione comunale Prot. 12090 del 24/09/1994 per diverso posizionamento di tavolati ed aperture
- Richiesta di Variante alla Pratica 88/1992 Prot. n. 12090 del 09/09/1994
- Stralcio tav. 1BIS/2BIS/3 BIS/4BIS

Pratica 554/2002

- Comunicazione di sostituzione della caldaia a gas prot. 0015375 del 22/11/2002

Dal confronto tra le tavole grafiche di variante ed il rilievo esperito emerge un sostanziale rispetto della logica distributiva prevista in progetto, con lievi discrepanze afferenti alle dimensioni interne, rientranti nel regime di tolleranza, e delle dimensioni delle aperture. L'unica misura che si discosta in maniera più significativa è la larghezza della camera 1 in cui si rileva la presenza di una rilevazione di 384 cm contro i 360 cm della tavola. In merito si rileva che, in loco, la parete di confine con il vano scale presenta una controparete che la proprietà ha riferito essersi crepata e caduta, lasciando a vista il setto in c.a. del vano scale. Tale aspetto costituisce l'origine della difformità. È inoltre possibile rilevare un potenziale refuso di quota indicata sulla tavola di variante, in quanto, se si confronta la larghezza della Camera 1 (360 cm), lo spessore della tramezza di divisione verso il disimpegno (10 cm) e la larghezza del disimpegno (120 cm) si ottiene 490 cm, non compatibile con i 500 cm del soggiorno adiacente. La porta-finestra della cucina presenta dimensioni pari a ml. 1,00 x 2,40 mentre in progetto è prevista pari a ml. 1,20 x 2,40.

Non è verificabile se tale difformità si riferisca al solo appartamento pignorato o se costituisca una problematica estesa alla unità immobiliare presenti nel piano superiore, stante la medesima scansione delle aperture di facciata che accomuna le singole unità in tali piani. Si rammenta che il C.T.U. non ha facoltà di eseguire verifiche su beni estranei al procedimento.

A fini cautelativi si prevede la necessità di presentare una pratica di sanatoria volta a rettificare le discrepanze rilevate, in merito all'unità abitativa. Quanto alla porta finestra, ai fini cautelativi, si prevede la potenziale necessità di integrare nella succitata sanatoria la regolarizzazione della criticità emersa o di ripristinare lo stato assentito in virtù dell'interpretazione della pratica edilizia che il Comune potrà trasferire in merito (per esempio per eventuali uniformità prospettiche). Ai fini valutativi della presente relazione

[REDACTED]

si prevederà un deprezzamento economico del bene, compatibile con tutti gli scenari proposti pocanzi. Si dovrà inoltre ricostruire la controparte mancante.

Per quanto attiene al box auto non emergono evidenti difformità. Si segnala che nella C.E. 88/92 è espressamente indicato che per quanto attiene i locali "garages" dovranno osservarsi le prescrizioni indicate al punto 3.13.1 del RLI tipo. Non tutte paiono soddisfatte. Di ciò si tiene conto nel deprezzamento.

CONFORMITÀ CATASTALE

I documenti catastali relativi ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono i seguenti:

Visure catastali: riportano correttamente gli identificativi della proprietà

Schede catastali: non si rilevano evidenti difformità

Elaborato planimetrico: conforme quanto alle u.i. oggetto di perizia

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile

Travi: non verificabile

Muratura di tamponamento: setti in laterizio

Solai: solaio in latero cemento

Copertura: copertura con a falde.

Si inserisce la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Soggiorno	25,10	Normale per la tipologia di locale
Cucina	11,72	
Camera 1	18,32	
Camera 2	11,32	
Bagno 1	5,12	
Bagno 2	6,10	
Disimpegno	4,12	
Ripostiglio	3,44	
Balcone	3,33	
Box auto	14,46	

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Sono presenti pavimentazioni e rivestimenti in gres, pareti in intonaco civile tinteggiate, ad esclusione di una parete della camera matrimoniale in cui è attualmente a vista la parete in c.a. del vano scale. I soffitti sono in intonaco civile tinteggiato.

Le porte interne sono in legno tamburato alcune con inserto in vetro satinato. Le finestre presentano vetrocamera, telaio in legno e persiane esterne in legno. La porta d'ingresso è blindata.

Un bagno è dotato di wc, bidet, vasca e lavabo mentre il secondo wc, bidet, doccia e lavabo.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia a gas metano autonoma. L'emissione avviene con termosifoni.

È presente uno split per la climatizzazione estiva.

Il box presenta pavimento piastrellato, pareti e soffitto intonacati, impianto elettrico in canalina esterna, portone basculante manuale.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

LA SUPERFICIE LORDA

Proponiamo di seguito le superfici lorde relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Fg. 18 Mapp. 1564 Sub. 11 e 15	Superfici
Appartamento	104,67
Balcone	3,33
Box auto	17,47

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie netta dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi;

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Fg. 18 Mapp. 1564 Sub. 11 e 15	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Appartamento	104,67	1,00	104,67
Balcone	3,33	0,50	1,67
Superficie commerciale parametrata			106,34
Box auto	17,47		

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2025, che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori compresi fra €/mq. 980,00 ed €/mq. 1.200,00.

2) Scenario Immobiliare Pavese 2024/2025 edito da F.I.M.A.A. Pavia, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che per appartamenti nuovo ristrutturato riporta valori compresi fra €/mq. 1.000,00 ed €/mq. 1.350,00, per appartamento periodo 10-20 anni valori compresi fra 800,00 €/mq e 900,00 €/mq, per appartamento medi (max 40 anni) valori compresi fra €/mq. 500,00 ed €/mq. 700,00 e per appartamenti vecchi/da ristrutturare valori compresi fra €/mq. 150,00 ed €/mq. 350,00.

Per i box sono indicati valori a corpo compresi fra € 9.000,00 (nuovo/ristrutturato) ed e 4.000,00 (vecchio/da ristrutturare)

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile esposte nella presente relazione, considerando l'età del fabbricato, il suo stato di manutenzione e conservazione, la sua ubicazione nel contesto locale, si ritiene che il valore unitario sia pari a €/mq. 1.100,00.

Valore unitario: €/mq. 1.100,00

Valore appartamento: € (1.100 x 106,34) = € 116.974,00

Valore box = a corpo € 8.000,00

Sommano € 124.974,00 = € 125.000,00

RIEPILOGO LOTTO

CORPO UNICO: 125.000,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

125.000,00 € x 15%: € 18.750,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica-edilizia, costi di adeguamento

A corpo € 10.000,00

TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 115.000,00 €

TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 96.250,00 €

Conclusioni

si inserisce la seguente tabella riepilogativa dei valori proposti nella trattazione che precede.

BENE	Fg. 18 Mapp. 1564 Sub. 11 e 15
VALUTAZIONE CORPO UNICO	€ 125.000,00
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	€ 115.000,00
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	€ 96.250,00

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

■■■■ ■■■■ ■■■■

Pavia, 27/12/2025

Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione catastale
- All. 3 - Atto di provenienza
- All. 4 - Email inviata ad Amministratore condominiale
- All. 5 - Riscontro Amministratore condominiale



- All. 6 - Regolamento condominiale
- All. 7 - Richiesta di accesso agli atti
- All. 8 - Riscontro del Comune
- All. 9 - Stralcio P.E. 88/1992
- All. 10 - Stralcio P.E. 152/1992
- All. 11 - Stralcio Pratica 554/2002
- All. 12 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare
- All. 13 - Documentazione fotografica