

TRIBUNALE DI PAVIA

**Sezione Prima Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

E.I. N. 434/2025 RGE

promossa da

CONDOMINIO CORALLI B

(Avv. Cristina Poma, Avv. Ludovico Poma)

contro

il debitore esecutato

(c/o curatore dell'eredità giacente del debitore esecutato)

G.E. DOTT. RIZZI ERMINIO

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

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

➤ CONCLUSIONI DEFINITIVE

- quota di proprietà dei beni pignorati:

- INTERO;

- regime patrimoniale del debitore esecutato al momento dell'acquisto:

- CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE;

- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca legale) del 04/09/2014 ai n.ri 11561/1862 a favore di EQUITALIA NORD S.P.A;

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca legale) del 13/10/2015 ai n.ri 14001/2415 a favore di EQUITALIA NORD S.P.A;

- TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 23/12/2025 ai n.ri 26196/17927 a favore di CONDOMINIO CORALLI B con sede a Pavia;

- stato di possesso dei beni:

- LIBERI (ingombri da beni mobili);

- determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA	€ 204.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 30.600,00
- decurtazione per smaltimento beni mobili	€ 5.000,00
- regolarizzazione edilizia-catastale	€ 4.500,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 163.900,00

- criticità varie:

- NESSUNA.

Beni in PAVIA, via Coralli n. 11

➤ **LOTTO 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà in capo al debitore esecutato, per la quota intera, dei seguenti beni facenti parte di edificio denominato "Condominio Coralli B" realizzato a seguito di ristrutturazione di vetusti fabbricati industriali (ante 1967) tra gli anni novanta e duemila. L'accesso si pratica da androne carraio/pedonale al civico n. 11 indi da cortile comune; così identificati:

- appartamento uso abitativo posto a piano primo, di tre locali e doppi servizi, oltre due vani autorimessa posti a piano terra con accesso da cortile comune. Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dello stabile di cui fanno parte, nella misura complessiva di 150,68 millesimi. Trattasi di appartamento composto da soggiorno/pranzo con zona cottura, disimpegno e bagno zona giorno, camera, disimpegno e bagno zona notte, altra camera; il tutto sito a piano primo con accesso da cortile e vano scala comuni. La fruibilità e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare sono da considerarsi mediocri. Completano i beni pignorati due vani autorimessa di circa 40 m² l'uno, siti a p. terra. Il tutto sito nel Comune di Pavia (PV) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Sez. **B** Foglio **6**; Particella **90 sub. 21**; Cat. A/2; Cl. 1; 4,5 vani; sup. catastale tot. 127 m²; R.C. Euro 534,53; via Luigi Coralli n. 9, piano: 1;
- Sez. **B** Foglio **6**; Particella **90 sub. 18**; Cat. C/6; Cl. 2; 41 m²; sup. catastale tot. 46 m²; R.C. Euro 199,04; via Luigi Coralli n. 9, piano: T;
- Sez. **B** Foglio **6**; Particella **90 sub. 19**; Cat. C/6; Cl. 2; 44 m²; sup. catastale tot. 49 m²; R.C. Euro 213,61; via Luigi Coralli n. 9, piano: T.

Intestazione catastale

- il debitore esecutato, nato a Stradella (PV) il 05/01/1944, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà.

Coerenze da nord in senso orario:

- dell'appartamento: vano scala comune, cortile comune (p.lla 659) e unità immobiliare di terzi; particelle 165, 166; ancora cortile comune; altra unità immobiliare di terzi;
- dell'autorimessa sub. 18: cortile comune (p.lla 659); autorimessa sub. 19; ancora cortile comune; altra unità immobiliare di terzi;
- dell'autorimessa sub. 19: cortile comune (p.lla 659); altra unità immobiliare di terzi; ancora cortile comune; autorimessa sub. 18-

Eventuali osservazioni o discrepanze con l'Atto di Pignoramento

Si rileva che il pignoramento è stato notificato via PEC alla "Eredità giacente del defunto debitore esecutato" (deceduto in data 23/07/2016), nella persona del curatore nominato Avv. Ermenegildo Rabai e che a tutto il giorno 28 aprile 2026 non risulta trascritta la Dichiarazione di Successione contro il debitore esecutato e neppure l'accettazione di eredità a favore di eredi.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo, effettuato in data 10/04/2026 congiuntamente ad un incaricato dell'IVG Pavia-Lodi (custode nominato), le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano LIBERE da persone. L'abitazione e le due autorimesse sono risultate ingombre da svariati beni mobili tra cui, arredi, suppellettili, stoviglie, vestiario, et. come da fotografie in allegati.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione ipotecaria del 28/04/2026 con repertori aggiornati al 27/04/2026.

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

3.2.1 Iscrizioni

- **Ipoteca legale** iscritta a Pavia il **04/09/2014 ai n.ri 11561/1862** a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. e contro il debitore esecutato, nato a Stradella il 05/01/1944, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la complessiva somma di Euro 92.822,78 (novantaduemilaottocentoventidue virgola settantotto), gravante sui beni censiti a C.F. Foglio 6 Sez. B particella 90 sub. 21 e sub. 18, oggetto di pignoramento;

- **Ipoteca legale** iscritta a Pavia il **13/10/2015 ai n.ri 14001/2415** a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. e contro il debitore esecutato, nato a Stradella il 05/01/1944, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la complessiva somma di Euro 203.306,54 (duecentotremilatrecentosei virgola cinquantaquattro), gravante sui beni censiti a C.F. Foglio 6 Sez. B particella 90 sub. 21, sub. 18 e sub. 19, oggetto di pignoramento.

3.2.2 Pignoramenti

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Pavia in data **23/12/2025 ai n.ri 26196/17927** in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Pavia del 27/11/2025 rep. 9394 a favore di CONDOMINIO CORALLI B con sede a Pavia, a carico del debitore esecutato, nato a Stradella il 05/01/1944, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1, gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

3.2.3 Altre formalità

- **Rinunzia** per atto a stipula Notaio Giorgio Beluffi rep.12099/9144 del 30/01/2026 registrato a Pavia il 09/02/2026 al n. 2043 Serie 1T ed ivi trascritto in data 10/02/2026 ai n.ri 2296/1584 con cui la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx, nata a Rovescala (PV) il 13/06/1946, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quale titolare del diritto di abitazione sui beni immobili (oggetto di pignoramento) già adibiti a residenza familiare in Comune di Pavia, in forza di legato ex lege derivante dalla successione legittima al coniuge debitore esecutato,

ha rinunciato puramente e semplicemente, al diritto di abitazione ad essa spettante.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: come da comunicazione dell'amministratore del "Condomino Coralli B" in data 16/04/2026, si riporta di seguito lo stato delle spese relative all'unità in oggetto: estratto conto aggiornato al 31/03/2026 per la posizione EREDI xxxxxxxxxx, "gestione ordinaria 2025-2026" sono previste spese per un totale di circa € 750,00. Il totale scaduto è di € 18.278,66 al quale si deve detrarre l'importo di € 4.000,00 per l'accordo preso con il legale (e che stanno versando), per cui il totale a debito è di € 14.278,66. Non ci sono spese straordinarie deliberate alla data della comunicazione.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.

Ulteriori informazioni: *nessuna*.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si omette per effetto della DGR Regione Lombardia n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato).

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

A tutto il giorno 27/04/2026 (agg. repertori) l'unità immobiliare in oggetto risulta di piena proprietà per la quota intera del debitore esecutato; pervenuta come segue:

- per atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Rossolillo rep. 142313/4824 del 11/12/1986 trascritto a Pavia in data 18/12/1986 ai n.ri 11367/7932 avente per oggetto l'originario mappale 90 sub. 7 del Foglio 6 sez. B, categoria D/7, dalla società "Immobiliare Certosa di xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx s.n.c." al debitore esecutato.

Si evidenzia che in detto atto, viene riportato quanto segue: *“la società venditrice si riserva, fino a nuova determinazione, la proprietà esclusiva dell'androne di accesso al fabbricato*

nonché della parte tuttora non venduta del cortile e dei sedimi a giardino, in tutto già identificato in mappa di Catasto Terreni in forza del tipo di frazionamento n. 573 approvato dall'UTE di Pavia il 23/05/1979 allegato alla domanda di voltura dell'atto a mio rogito in data 18/06/1979 nn. 108662/2332 di rep. registrato a Pavia il 05/07/1979 al n. 2121. Sia l'androne di accesso che il cortile vengono gravati di servitù di passo pedonale e carraio a favore della parte acquirente fatto comunque obbligo alla parte acquirente di mantenere permanentemente liberi l'androne e il cortile da veicoli in sosta e da altri ingombri. La società venditrice si riserva di: modificare la destinazione d'uso delle restanti unità immobiliari facenti parte del condominio; eseguire opere di manutenzione straordinaria e ogni genere di modifiche nella parte dell'immobile rimasta di sua proprietà, ivi compresa la demolizione e ricostruzione totale o parziale, l'apertura di luci, vedute e prospetti, il passaggio di condutture et.; formare il regolamento di condominio, con la relativa determinazione delle parti comuni, dandosi atto che sarà in facoltà della società venditrice rendere comune, in tutto o in parte, in proporzione alle quote millesimali di competenza dei condomini, anche l'androne e il cortile di cui si è riservata per ora la proprietà.”

Regime patrimoniale (ai sensi della L. 151 del 19/05/1975): il debitore esecutato era, al momento dell'acquisto, coniugato in regime di comunione legale. Si precisa che nell'atto sopra citato viene, tra altro, riportato quanto segue: *“l'acquirente Signor xxxxxxxxxxxxxx e il coniuge dello stesso, in regime di comunione legale, Signora xxxxxxxxxxxxxx, dichiarano ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art.179 C.C. che il bene come sopra acquistato dal Signor xxxxxxxxxxxxxx serve per l'esercizio della professione dello stesso e quindi è escluso dalla comunione legale ai sensi della lettera d) del citato articolo 179 C.C.”*

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica

In riferimento ai vigenti strumenti urbanistici di Pavia, il complesso di cui fa parte l'unità

immobiliare in oggetto risulta ricompreso in “*Nuclei storici*” disciplinati dall’art. 17 delle Norme d’Attuazione del PdR (Piano delle Regole).

7.2. Pratiche edilizie e amministrative

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici in data 10/04/2026, il complesso residenziale di via Coralli 9-11 (ex complesso industriale edificato in epoca remota, ante 1967), è stato oggetto di interventi edilizi in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia onerosa prot. n. 3980/93, pratica n. 930124, permesso n. 930820 rilasciata in data 15/12/1993 per “cambio di destinazione d’uso da magazzino ad abitazione, in via Coralli 9” e successiva Concessione Edilizia gratuita - Variante prot. n. 16480/96, pratica n. 960699, permesso n. 960218 rilasciata in data 23/09/1996;
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 15967/97, pratica n. 970498, permesso n. 970430 rilasciata in data 18/09/1997 per “formazione servizio igienico in edificio sito in via Coralli 9”;
- Denuncia di Inizio Attività n. 213/02 del 14/03/2002 per “opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma, dei prospetti.....omissis”;
- Attestazione formazione silenzio-assenso P.G. n. 8334/2002/81 del 29/07/2002 con dichiarazione che in data 26/04/2002 si è formalizzato il provvedimento;
- Permesso di Costruire gratuito prot. n. 10709/2004, pratica n. 20040331, riferimento n. 20040326, permesso n. 20040110 rilasciato in data 14/06/2004 per “ristrutturazione fabbricato sito in via Coralli 9”;
- Richiesta Certificato di Agibilità al prot. n. 5245/06 del 22/02/06 per le unità immobiliari al foglio B/6 mappale 90 subb. 17-18-19-20-21-22 site in via Coralli 9 e successiva Attestazione formazione di silenzio-assenso di Abitabilità/Agibilità P.G. 5245/06, P.I. n. 84/06 con dichiarazione che in data 09/05/2006 si è formalizzato il provvedimento.

7.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

Il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto è stato realizzato in data antecedente il 1967 e trasformato in virtù dei titoli autorizzativi sopra indicati; dalle verifiche effettuate al sopralluogo in raffronto con la documentazione reperita (progetti e planimetrie catastali), si sono rilevate le seguenti difformità:

minime differenze dimensione locali; diversa altezza interna disimpegno e bagno zona giorno (indicata cm.320 su progetti, cm. 340 su pln catastale, rilevata cm. 284); spostamento porta disimpegno bagno zona giorno; modifiche esterne con realizzazione finestra locale soggiorno/cottura a lato del finestrone esistente (prospetto cortile). Non si sono riscontrate sostanziali difformità circa le autorimesse.

Per la regolarizzazione edilizia dell'unità abitativa si dovrà provvedere alla presentazione di idonea pratica a Sanatoria, con un costo minimo presunto di circa Euro 4.500,00.

7.3.2 Accertamento di conformità Catastale

La scheda catastale dell'appartamento non rappresenta lo stato di fatto, in virtù delle difformità sopra descritte; si dovrà pertanto provvedere alla rettifica della planimetria con costi ricompresi al punto precedente.

7.3.3 Intestazione

Dalle attuali risultanze catastali il bene oggetto di pignoramento risulta correttamente intestato al debitore esecutato, per il diritto di proprietà della quota intera.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona

Semi-periferica a sudovest del centro città, caratterizzata da un tessuto in prevalenza residenziale con tipologie di fabbricati multipiano ed alcuni edifici isolati (unifamiliari). Nei dintorni sono presenti alcuni esercizi commerciali di vicinato, in particolare lungo via Riviera (arteria viabilistica verso stazione FS e P.zza Minerva); i principali esercizi e uffici pubblico/privati sono localizzati nel centro città che dista circa due chilometri.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe

Zone connotate come quella sopra descritta, caratterizzate dalla presenza della tangenziale di Pavia e dalla basilica con monastero del SS. Salvatore; collegamento con il resto della città tramite servizio di autolinee sulla via Riviera; presenza della stazione ferroviaria e terminal bus extra urbani. Destinazione principale, abitativa; traffico sostenuto e presenza di parcheggi pubblici. In zona, scuole pubbliche dell'infanzia, primo e secondo grado.

8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Appartamento uso abitativo posto a piano primo di edificio condominiale denominato "Condominio Coralli B", realizzato in luogo di vetusti immobili artigianali/industriali, composto da soggiorno/pranzo con zona cottura, disimpegno e bagno zona giorno, camera, disimpegno e bagno zona notte, altra camera; completano i beni oggetto di pignoramento due vani autorimessa posti a piano terra con accesso dal cortile comune. Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dello stabile di cui fanno parte, nella misura complessiva di 150,68 millesimi. La fruibilità e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare abitativa, sono da considerarsi mediocri. Il tutto sito nel Comune di Pavia (PV) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Sez. **B** Foglio **6**; Particella **90 sub. 21**; Cat. A/2; Cl. 1; 4,5 vani; sup. catastale tot. 127 m²; R.C. Euro 534,53; via Luigi Coralli n. 9, piano: 1;
- Sez. **B** Foglio **6**; Particella **90 sub. 18**; Cat. C/6; Cl. 2; 41 m²; sup. catastale tot. 46 m²; R.C. Euro 199,04; via Luigi Coralli n. 9, piano: T;
- Sez. **B** Foglio **6**; Particella **90 sub. 19**; Cat. C/6; Cl. 2; 44 m²; sup. catastale tot. 49 m²; R.C. Euro 213,61; via Luigi Coralli n. 9, piano: T.

Coerenze da nord in senso orario:

- dell'appartamento: vano scala comune, cortile comune (p.lla 659) e unità immobiliare di terzi; particelle 165, 166; ancora cortile comune; altra unità immobiliare di terzi;

- dell'autorimessa sub. 18: cortile comune (p.lla 659); autorimessa sub. 19; ancora cortile comune; altra unità immobiliare di terzi;
- dell'autorimessa sub. 19: cortile comune (p.lla 659); altra unità immobiliare di terzi; ancora cortile comune; autorimessa sub. 18_

La tabella di seguito è riferita alle verifiche di massima effettuate durante il sopralluogo:

piano	destinazione	sup. pavimento m ²	esposizione	condizioni
1	ABITAZIONE			mediocri
	soggiorno/cottura	46,00	nord	“
	disimpegno	4,50	est, ovest	“
	bagno finestrato	8,00	est, ovest	“
	camera	17,50	sud	“
	disimpegno	2,00	--	“
	bagno cieco	3,50	--	“
	camera	18,00	sud	“
T	ACCESSORI			ordinarie
	autorimessa sub. 18	41,00	sud	“
	autorimessa sub. 19	44,00	sud	“

- Sup. lorda appartamento: circa mq. 125,00
- Sup. commerciale autorimessa sub. 18: mq. 46,00
- Sup. commerciale autorimessa sub. 19: circa mq. 48,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i parametri dettati dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 s.m.i. e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra cui: l'ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità.

ACCESSORI/PERTINENZE (catastalmente distinti): *n. 2 autorimesse.*

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

L'appartamento risulta in mediocre stato di manutenzione, i locali presentano diverse tracce/macchie di umidità sia sulle pareti che sui plafoni, in particolare nel disimpegno dove è installata la caldaia e nei bagni; gli ambienti presentano un ordinario livello di finiture compatibilmente con l'uso e la vetustà del fabbricato (post ristrutturazione).

Caratteristiche edilizie fabbricato

<i>Copertura:</i>	a falde con manto di copertura in tegole, gronda in cemento e/o pietra; canali e pluviali in rame e/o lamiera verniciata.
<i>Fondazioni:</i>	calcestruzzo semplice e/o armato (c.a.).
<i>Solai:</i>	tradizionali in latero-cemento.
<i>Strutture verticali:</i>	muratura portante in laterizio con coree e pilastri in c.a.
<i>Facciate:</i>	intonacate e tinteggiate in colori correnti.
<i>Scala condominiale:</i>	ingresso scala B con portone in alluminio e vetro; pavimento in piastrelle di ceramica; rampe scale in cls/muratura, con gradini in pietra, corrimano a muro, in legno. No ascensore.
<i>Accesso:</i>	androne carraio/pedonale con cancello in ferro verniciato ad apertura automatizzata; cortile comune con pavimentazione in massetti di cls autobloccanti.

Caratteristiche edilizie appartamento

<i>Serramento d'ingresso:</i>	portoncino blindato con pannellatura in legno e serratura di sicurezza (sostituita per accesso).
<i>Infissi esterni:</i>	finestre con serramento in Pvc e/o alluminio + vetro-camera, no oscuranti.
<i>Porte interne:</i>	a battente, in legno tamburato.
<i>Pavimenti interni:</i>	ceramica/gres per tutti i locali; abbinato zoccolino battiscopa.

<i>Rivestimenti interni:</i>	bagni con piastrelle in ceramica vari formati e colori; pareti attrezzate cucina.
<i>Murature interne:</i>	in laterizio, intonacate a civile e tinteggiate (ove non rivestite); ammaloramenti da umidità e/o infiltrazioni.
<i>Plafoni:</i>	intonacati a civile e tinteggiati; ammaloramenti da umidità e/o infiltrazioni.

Caratteristiche edilizie accessori

<i>Autorimesse:</i>	portone in lamiera zincata verniciata con porta pedonale e sopraluce; pavimento in piastrelle ceramica/gres; pareti in blocchi cavi di cemento, a vista; plafone in latero-cemento intonacato; finestra in ferro e vetro; punto luce.
---------------------	---

Caratteristiche impianti appartamento

<i>Termico:</i>	impianto autonomo con caldaia nel disimpegno bagno; termosifoni in ferro verniciato; <i>acqua calda:</i> da impianto.
<i>Elettrico:</i>	impianto ordinario sottotraccia con quadretto elettrico lato porta di ingresso; ogni locale ha dotazione standard di punti luce, prese e interruttori; <i>impianto tv:</i> antenna centralizzata; <i>impianto citofonico:</i> non verificato.
<i>Idrico:</i>	impianto sottotraccia - <i>rete di distribuzione:</i> tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati:</i> bagno finestrato con mobile-lavabo, piatto doccia, vaso e bidè; bagno cieco con lavabo, vasca, vaso e bidè.

Si fa espressa riserva sulla conformità normativa di tutti gli impianti.

STIMA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo basata essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia); rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene. Si precisa che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate: servizi catastali e ispezioni ipotecarie; U.T. comunale; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari; F.I.A.I.P. Pavia; altre fonti: operatori immobiliari della zona.

9.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore a mq.	Valore access.	Valore Totale
Appartamento a piano primo di tre locali e doppi servizi.	m ² 125,00	a corpo	---	€ 156.000,00
Autorimessa sub. 18	m ² 46,00	a corpo	---	€ 23.500,00
Autorimessa sub. 19	m ² 48,00	a corpo	---	€ 24.500,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO: € 204.00,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione di valore del 15% per incentivo acquisto all'asta, per assenza garanzie per vizi e difetti, per eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita e

per eventuale smaltimento di beni mobili:	€ 30.600,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: decurtazione per la cospicua presenza di beni mobili all'interno dell'appartamento e dei box:	€ 5.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale:	€ 4.500,00

9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 163.900,00**

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.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 12/05/2026

il C.T.U.
Arch. Fabio Malandra

Allegati:

1. Perizia privacy.
2. Atto provenienza.
3. Nota trascrizione atto.
4. Ispezioni ipotecarie.
5. Visure Catastali.
6. Estratto di mappa.
7. Planimetrie catastali.
8. Pratiche edilizie reperite.
9. Stralcio P.G.T. e Norme.
10. Fotografie.
11. Valori immobiliari OMI e Borsino Imm.