

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE I CIVILE

Sezione prima Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

N. **0063/25** R.G.E.I.

PENELOPE SPV S.r.L.

avverso

il Debitore

Giudice delle Esecuzioni
Dott.ssa **Francesca Claris Appiani**

data di nomina per l'incarico: 08/05/2025
data del giuramento: 09/05/2025
data prossima udienza: 21/10/2025

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- Lotto unico -

*Tecnico incaricato: Xxxx. Xxxxxxx Xxxxxx
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia N. XXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - P.Iva XXXXXXXXXXXX
indirizzo: XXXXXXXX Xxxxx XXXXXXXX N° XX - Xxxxx
cellulare: XXXXXXXXXXXX
email: xxxxxxxx@xxxxxx.xx*

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito:



**Appartamento ad uso abitazione al piano primo all'interno di un fabbricato
condominiale in Comune di Lungavilla -Pv- Via Umberto I n. 207
- Lotto unico -**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO
IMMOBILIARE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:**

A.1 Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, riferita all'appartamento ad uso abitazione di due locali oltre servizi e terrazzo, posto al piano primo, secondo fuori terra, all'interno del fabbricato condominiale, in Comune di Lungavilla -Pv- in Via Umberto I n. 217.

L'edificio condominiale in cui si trova il bene immobile sopra descritto, di due piani, entrambi fuori terra, di forma irregolare, che comprende complessivamente due unità immobiliari al piano terra ad uso negozio e cinque appartamenti per l'uso abitativo al piano primo, è stato edificato in vecchia data, prima del 01/09/1967.

La proprietà immobiliare in esame, come indicata nell'atto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera, in data 19/02/2025 al Reg. Gen. n. 1197 e Reg. Part. n. 898, è iscritta presso all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Lungavilla -Pv- in Via Umberto I n. 127, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 3 mapp. 17 sub. 10 cat. A/3 cl. 2 vani 3 Sup. Tot. mq. 69 Totale escluso aree scoperte mq. 64 Via Umberto I n. 217 P1, R.C. €. 113,10.

Coerenze dell'appartamento al sub 10 posto al piano primo:

a nord: corte comune e appartamento di altra proprietà;

a est: appartamento di altra proprietà, vano scala comune e altra abitazione;

a sud: appartamento di altra proprietà e terrazzo di altra proprietà;

a ovest: cortile comune.

Presso l'Agenzia del Territorio di Pavia il bene immobile sopra descritto, un'abitazione al piano terreno, con cantina al piano interrato, è correttamente intestato alla proprietaria:

- Xxxxxx Xxxxxxxxx nato a Xxxxx Xxxxxx -Xxxxxxx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX;

titolare della quota, intera, piena ed esclusiva, pari a 1000/1000, stato civile celibe.

Si precisa che la numerazione civica contenuta nella visura catastale, che indica il fabbricato al numero 217, in realtà, come accertato e documentato nelle fotografie allegate, l'ingresso condominiale del fabbricato, in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è il civico 207.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare indicata al punto A.1, oggetto della presente relazione di stima, comprende la piena ed esclusiva proprietà di un appartamento di due locali oltre servizi e terrazzo, posto al piano primo, secondo fuori terra, sito in Comune di Lungavilla, Via Umberto I n. 207.

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito:



Detta unità immobiliare si trova all'interno di un edificio multipiano, di forma irregolare, di due piani fuori terra, edificato per un lato in fregio alla Via Umberto I e per tre lati con distacco dalle altre costruzioni e possibilità di affaccio sulla corte comune.

Questo fabbricato è stato edificato su un terreno di mq. 1.177 utilizzato, in parte, per la costruzione dell'edificio ed in parte per la formazione di passaggi pedonali e carrabili.

L'accesso alla costruzione avviene, a piedi, direttamente dalla Via Umberto I passando dalla porta d'ingresso condominiale che si trova al civico numero 207 (nella visura catastale indicato come numero 217), invece, con automezzi si transita dal passaggio carrabile che si trova sul lato nord della costruzione: tale passaggio è privo di cancello a delimitazione della proprietà.

Dall'ingresso pedonale condominiale si entra nel vano scala comune e si accede al corridoio del piano primo dove ci sono i pianerottoli su cui aprono le porte per eccedere alle singole abitazioni presenti.

La costruzione dell'edificio condominiale è iniziata in data anteriore al 01/09/1967, successivamente ristrutturata nell'anno 2007 e nell'anno 2013: successivamente a quest'ultima data, la costruzione condominiale ed in particolare l'unità immobiliare abitativa di cui si tratta, non sono state interessate da opere edili che hanno modificato la destinazione ad uso, la volumetria o la superficie esistente come originariamente autorizzate.

L'edificio condominiale, anche se edificato in data anteriore il 01/09/1967, poiché ristrutturato come sopra descritto, interessato anche dell'esecuzione di lavori di manutenzione periodiche, presenta uno stato di conservazione sufficiente, senza richiedere l'esecuzione di particolari lavori di manutenzione, anche se sul lato nord della costruzione è stata rilevata una diffusa presenza di umidità nella muratura che ne ha provocato il distacco parziale di intonaco esterno.

Le pareti perimetrali sono state rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiato e la costruzione, pur non presentando particolari elementi architettonici, è stata realizzata con buoni materiali e soluzioni architettoniche accurate tali da conferire all'immobile un gradevole aspetto.

All'interno di questa costruzione ci sono due negozi al piano terra e cinque abitazioni al piano primo.

L'unità immobiliare residenziale che si descrive, di due locali oltre servizi, di forma irregolare, è composta da soggiorno con parete attrezzata per la cottura dei cibi, camera, disimpegno, bagno e ripostiglio, con finestre del soggiorno e della camera che aprono sul lato sud della costruzione ed affacciano sul terrazzo compreso in questa proprietà, mentre il bagno, il disimpegno ed il ripostiglio, sono privi di finestre: la superficie complessiva dell'unità immobiliare residenziale in esame è pari a mq. **60,80¹**, l'altezza, all'interno dei locali dell'abitazione, misura mt. 3,75, mentre il terrazzo ha una superficie pari a mq. 14,20.

L'intera proprietà oggetto della presente relazione valutativa, come esattamente indicato nel pignoramento, comprende, oltre alla piena proprietà dell'appartamento al piano primo con terrazzo, anche la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato condominiale.

Si precisa che le parti comuni risultano essere, oltre a quanto già determinato per legge, anche il vano scala, il corridoio al piano primo, i pianerottoli di ciascun piano, la corte comune su cui si pratica l'accesso carrabile oltre a quelle indicate nell'atto notarile di acquisto.

Come documentato nelle fotografie allegate, durante il sopralluogo del 03/07/2025, effettuato i

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



in modo forzoso, alla presenza di persona incaricata dall' IVG, custode giudiziario nominato, in alcuni locali in questa unità immobiliare, c'erano arredi ed effetti personali del proprietario che dovranno essere smaltiti.

Complessivamente l'abitazione presenta uno stato di conservazione sufficiente, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con interruttori e dispositivo salvavita, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con elementi riscaldanti termosifoni a colonna in ghisa: per tali impianti è da accertare la rispondenza alle normative vigenti.

I locali all'interno dell'appartamento, ad eccezione del bagno e del ripostiglio, hanno idonea illuminazione naturale e dotazioni necessarie così come richiesto dal Locale Regolamento d'Igiene, il servizio igienico è arredato con tutti gli elementi sanitari, funzionanti ed anch'essi in sufficiente stato di conservazione.

L'abitazione è correttamente rappresentata nella scheda catastale allegata alla Denuncia di Accatastamento depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia in data 13/06/2012 e registrata al Prot. n. PV0128936: tale documento rappresenta graficamente, in modo corretto, l'unità immobiliare che si descrive, sia la disposizione dei locali che la loro dimensione.

Il fabbricato condominiale in cui si trova l'unità immobiliare in parola, si trova all'interno del territorio edificato del Comune di Lungavilla, inserito nella zona del centro cittadino, in un tessuto urbano densamente costruito con fabbricati multipiano, prevalentemente destinati all'utilizzo residenziale, asservito da tutte le urbanizzazioni ed i servizi comunali, con buona presenza di attività commerciali nelle vicinanze e di spazi per posteggi pubblici.

La zona in cui si trova l'edificio condominiale, definita dal P.G.T vigente come "Città storica" è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici: la Via Umbro I è la strada principale del Comune di Lungavilla ed attraversa l'intero centro urbano con direzione nord-sud, ed è caratterizzata da un passaggio veicolare dei residenti e di automezzi per il trasporto di prodotti per le attività di servizio e produttive esistenti.

Nelle immediate vicinanze ci sono numerose attività commerciali per la piccola distribuzione, di servizio alla persona, farmacie, scuole e giardini pubblici, il fabbricato è inserito nel centro storico del Comune di Lungavilla.

Principali distanze dai centri urbani: Milano (Km. 50), Alessandria (Km. 53), Pavia (Km. 18).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A26 Ge-Gravellona Toce (Km. 42), autostrada A7 Mi-Ge (km. 12), autostrada A21 To-Pc (Km. 4), Stazione Ferroviaria Mi-Al (Km. 1,2), Aeroporto Milano Linate (Km. 50), aeroporto Milano Malpensa (Km. 65).

Nelle vicinanze della costruzione descritta, ci sono molti servizi alla persona e negozi di vicinato: nell'immediato circondario ci sono negozi al dettaglio (buono), farmacia (buono), ufficio postale e banche (buono), scuola dell'infanzia e primaria (buono), scuola secondaria (buono), parchi e giardini (buono).

Destinazione	Sup.	Coeff.	Sup.	Esposizione	Condizioni
Appartamento al piano primo – secondo fuori terra fg 3 mapp 17 sub 10					
Soggiorno	23,10	1	23,10	Sud	Sufficienti
Camera	15,96	1	15,96	Sud	Sufficienti
Disimpegno	1,70	1	1,70	Interna	
Baano	6.15	1	6.15	Interna	Sufficienti

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito:



Bagno	6,15	1	6,15	Interna	Sufficienti
Ripostiglio	3,65	1	3,65	Interna	Sufficienti
Terrazzo	14,50	0,30	4,35	Sud	Sufficienti
Totale	65,06		54,91		

Caratteristiche descrittive:

Edificio condominiale

Fondazioni (struttura):	tipologia: in c.a., non accertata.
Strutture verticali (struttura):	materiale: struttura portante con pilastri e travi in c.a. muratura di tamponamento, condizioni: sufficienti.
Travi (struttura):	materiale: in c.a., condizioni: buone.
Solai (struttura):	tipologia: solaio in struttura mista ferro e cls, condizioni: sufficienti.
Copertura (struttura):	tipologia: a falde in pendenza, condizioni: sufficienti.
Gronda (struttura):	tipologia: in c.s., condizioni: sufficienti.
Manto di copertura (componente edilizia):	materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: muratura, rivestimento: intonaco con tinteggiatura, condizioni: da sistemare.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Protezione infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: tapparelle in pvc, condizioni: sufficienti.
Impianti elevatori o servoscala (componente edilizia):	nessuno.
Rifinitura pareti atrio e vano scala (componente edilizia):	tipologia: intonaco civile con tinteggiatura di rifinitura.

Appartamento al piano primo (secondo fuori terra) al sub. 10.

Porta d'ingresso dell'abitazione (componente edilizia):	tipologia: ad una sola ante a battente, materiale: telaio metallico con pannello in legno, condizioni: sufficienti.
Pavimentazioni interne (componente edilizia):	tipologia: pavimento con piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
Porte interne all'abitazione (componente edilizia):	tipologia: ante a battente con legno, condizioni: sufficienti.
Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia):	tipologia: intonaco di tipo civile rifinito con tinteggiatura; condizioni: sufficienti.
Impianto sanitario (componente edilizia):	tipologia: ad incasso con lavandino, w.c., bidet, doccia; condizioni: sufficienti.
Impianto elettrico (componente edilizia):	tipologia: sottotraccia con interruttori incassati nella muratura, condizioni: sufficienti, da accertare la conformità alle disposizioni di legge.
Impianto di scarico delle acque (componente edilizia):	tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: fognatura comunale, condizioni: sufficienti.
Allacciamento	tipologia: non accertato, condizioni: sufficienti.

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito:



acquedotto
(componente edilizia):

3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2025 dallo scrivente, alla presenza di persona incaricata dall' IVG, custode giudiziario nominato che si è avvalso di persona di fiducia per effettuare l'accesso in modo forzoso, data l'irreperibilità del proprietario, il bene immobile di cui si tratta, era completamente sgombro da arredi ed effetti personali del Debitore, ad eccezione di un armadio e di un letto nella camera.

Tale unità immobiliare, pur non essendo abitata da qualche tempo, presentava uno stato di conservazione sufficiente, con impianto elettrico e di riscaldamento che richiedo la verifica delle caratteristiche rispetto alle normative di sicurezza attualmente vigenti, con elementi sanitari in normali stato di conservazione.

I locali all'interno dell'abitazione in esame presentavano le condizioni necessarie per il rilascio dell'agibilità per i locali abitativi, con finestre di idonea dimensione e caratteristiche che rispettano le prescrizioni normative del locale Regolamento d'Igiene.

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**

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

- 4.2.1 Iscrizioni: **Nessuna.**

4.3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura per la parte riferita all'immobile di cui si tratta

- 4.3.1 Iscrizioni:

- 4.3.1.1 Concessione volontaria di ipoteca a garanzia di atto di mutuo fondiario a firma del Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX, Notaio di XXXXXXXX, in data 29/07/2014, a suo Rep. n. 294292 e Racc. n. 24062, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- Sezione Distaccata di Voghera in data 27/08/2014 al Reg. Gen. n. 4774 e Reg. Part. 527, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino -To- c.f.: 00799960158, contro XXXXX XXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXX - XXXXXXXX - il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXXX XXXXXX, per un valore di € 120.000,00 (Euro centoventimila/00) a garanzia di un capitale versato per € 60.000,00 (Euro sessantamila/00), oltre interessi e spese.

L'ipoteca è trascritta sull'intera quota di proprietà, pari a 1000/1000 intestata all'esecutato ed è riferita all'immobile iscritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Lungavilla -Pv- in Via Umberto I n. 217, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 3 mapp. 17 sub. 10 cat. A/3 cl. 2 vani 3 Sup. Tot. mq. 69 Totale escluso aree scoperte mq. 64 Via Umberto I n. 217 P1, R.C. €. 113,10.

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito:



4.3.2. *Trascrizioni*

4.3.2.1. Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario -Verbale di pignoramento immobili- in data 10/02/2025 Rep. n. 563 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia -Pv- a favore di Penelope SPV S.r.L. con sede in Conegliano -Tv- c.f.: 04934510266, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera -Pv-, in data 19/02/2025 al Reg. Gen. n. 1197 e Reg. Part. n. 898.

Il pignoramento è trascritto sull'intera quota di proprietà, pari a 1000/1000 intestata al Sig. XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXX -XXXXXX- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, ed è riferita all'immobile iscritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Lungavilla -Pv- in Via Umberto I n. 217, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 3 mapp. 17 sub. 10 cat. A/3 cl. 2 vani 3 Sup. Tot. mq. 69 Totale escluso aree scoperte mq. 64 Via Umberto I n. 217 P1, R.C. €. 113,10.

4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. *Conformità edilizia: **nessuna difformità.***

In seguito al sopralluogo effettuato in località, esaminata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile, in particolare la disposizione dei locali all'interno dell'abitazione al piano primo, secondo fuori terra, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lungavilla, vista la rappresentazione grafica contenuta nella scheda catastale che rappresenta l'unità immobiliare in esame unita alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Pavia in data 13/06/2012 e registrata al Prot. n. PV10128936, lo scrivente dichiara che per detta unità immobiliare non risultano difformità ovvero non ci sono opere eseguite in difformità o che necessitano un titolo abilitativo in sanatoria.

Presso il medesimo Ufficio Tecnico, per l'immobile di cui si tratta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

4.4.2. *Conformità urbanistico: **nessuna difformità.***

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Lungavilla, in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, variante n. 02/2020 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.2 8 del 20/09/2021, pubblicata sul BURL in data 15/12/2021, la zona in si trova l'immobile in parola è compresa nella "Città storica", con le prescrizioni contenute nella Parte 2 Titolo II Capo 1, dall'art. 16 all'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.

Per questa zona, le norme urbanistiche ammettono la funzione residenziale per l'unità immobiliare di cui si tratta.

In questo ambito, con esclusione dalle aree assoggettate, sono ammessi gli interventi diretti con diverse possibilità edificatorie, con applicazione dei parametri urbanistici indicati.



4.4.3. **Conformità catastale: nessuna difformità.**

Verificata la documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia, la proprietà in esame, che consiste in un appartamento per l'uso abitativo con locali al piano primo, secondo fuori terra, di due vani, con terrazzo, che risulta iscritta, in seguito alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Pavia in data 13/06/2012 e registrata al Prot. n. PV0128936, lo scrivente dichiara di aver accertato la corrispondenza tra l'unità immobiliare esaminata e la rappresentazione grafica della stessa nella rispettiva scheda catastale.

L'abitazione al piano primo, secondo fuori terra è iscritta al N.C.E.U. del Comune di Lungavilla -Pv- in Via Umberto I n. 217, con i seguenti numeri identificativi:

fg. 3 mapp. 17 sub. 10 cat. A/3 cl. 2 vani 3 Sup. Tot. mq. 69 Totale escluso aree scoperte mq. 64 Via Umberto I n. 217 P1, R.C. €. 113,10.

è correttamente intestata all'attuale proprietario:

- XXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXX -XXXXXXX- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX;

titolare della quota, intera, piena ed esclusiva, pari a 1000/1000, stato civile celibe.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiale scadute ed insolute alla data della perizia:	€	0,00
Spese ordinarie per la gestione annuale dell'immobile:	€	1.500,00
Atti ablativi della P.A.:		nessuno

6. **ATTUALI PROPRIETARI:**

6.1.1 **Attuale proprietario del bene al NCEU Comune di Lungavilla fg 3 mapp. 17 sub 10.**

Sig. XXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXX -XXXXXXX- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietario per l'intera quota pari a 1000/1000, dal 27/08/2014 alla data odierna. Con atto di compravendita pubblico, redatto dal Dott. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, Notaio in Casteggio -Pv-, in data 29/07/2014, al proprio Rep. n. 284291 e Racc. 24061, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Voghera in data 26/08/2014 al n. 5546 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Voghera in data 27/08/2014 al Reg. Gen. 4733 e Reg. Part. 3815, il Sig. Xx XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX, vendeva al Sig XXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXX -XXXXXXX- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, la piena proprietà dell'appartamento al piano primo, secondo fuori terra, di due locali oltre servizi, all'interno di un edificio condominiale in Comune di Lungavilla -Pv- in Via Umberto I n. 217, iscritto al N.C.E.U. del Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 3 mapp. 17 sub. 10 cat. A/3 cl. 2 vani 3 Sup. Tot. mq. 69 Totale escluso aree scoperte mq. 64 Via Umberto I n. 217 P1, R.C. €. 113,10.

6.2 **PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.2.1 **Precedenti proprietari del bene al NCEU Comune di Lungavilla fg 3 mapp. 17 sub 10.**

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito:



- . Xx XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietario dal 08/07/2005 al 29/07/2014.
- Per titoli anteriori il 10/09/2005.

7. PRATICHE EDILIZIE

La costruzione dell'immobile è stata iniziata prima del 01/09/1967, successivamente ristrutturata ed ampliata.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lungavilla -Pv-, sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie e Titoli abilitativi a nome dei precedenti proprietari:

- Comunicazione per l'esecuzione di opere di ordinaria manutenzione presentata in data 28/06/2007.
- Comunicazione di Inizio dei Lavori per esecuzione di opere di manutenzione straordinaria depositata in data 11/94/2013.

La scheda catastale allegata alla presente relazione, rappresenta esattamente la consistenza e la disposizione e le caratteristiche interne dei locali, all'interno dell'abitazione al piano primo, secondo fuori terra.

Presso lo stesso Ufficio Tecnico comunale non ci sono procedimenti amministrativi a carico degli attuali o dei precedenti titolari.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile qui descritto, lo scrivente determina quanto segue.

La proprietà immobiliare di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le qualità presenti all'esterno dell'edificio ed all'interno dei locali. La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono l'unità immobiliare qui descritta, a cui sono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla destinazione dei locali ed alle titolo di proprietà degli stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, Ufficio Tecnico del Comune di Lungavilla, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Pavia, che inserisce il bene immobile in parola in zona omogenea B1 e microzona catastale 1 tra centro storico e circonvallazione interna.

8.3. Valutazioni delle superfici

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito:



	Immobile	Superf. Lorda ragguagliata	Valore €/mq.	Valore complessivo
A.1	Appartamento al piano primo, secondo fuori terra, con terrazzo	64,30	900,00	€ 57.870,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo. € 8.680,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese condominiali annue € 1.000,00

Spese condominiali scadute € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia o catastale: € 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'intera, piena ed esclusiva proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 49.189,50

Pavia, 20 settembre 2025

Il Perito

Allegati:

- Atto di proprietà.
- Elenco iscrizioni e trascrizioni.
- Estratto mappa satellitare.
- Estratto mappa NCT.
- Visura catastale NCEU dell'abitazione al sub 10.
- Planimetria catastale dell'abitazione al sub 10.
- Fotografie da 1 a 20.

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Perito:

