
TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA - INTRUM ITALY SPA

Sede legale: Torre D'Isola
Sede operativa: Torre D'Isola

N. Gen. Rep. **000483/24**

Giudice Dr. ssa Mariaelena Cuniati
Custode Giudiziario IVG Pavia-Lodi

ELABORATO PERITALE
AGGIORNATO IN BASE ALLE OSSERVAZIONI DEL
PROFESSIONISTA DELEGATO

Tecnico incaricato: Geom. MARCO BARCHERI
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3329
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 369
C.F. BRCMRC67B15G388Q- P.Iva 01575970189

con studio in Pavia (Pavia) P.zza Botta 1
telefono: 0382478993

email: barcherimarco@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Torre D'isola (Pavia) Cascina Grande 1
Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Abitazione sito in Torre D'isola (Pavia) frazione Cascina Grande Cascina Grande 1.
Composto da
MONOLOCALE CON ANGOLO COTTURA
BAGNO
AREA ESTERNA ESCLUSIVA
posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **42**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 foglio B/1 mappale 601 subalterno 49, categoria A/3, classe 2, superficie catastale Mq. 42, composto da vani vani 1,5, posto al piano T, - rendita: €. 112,33.
Coerenze:
NORD: AREA ESCLUSIVA
EST: PASSAGGIO COMUNE
SUD: ALTRA U.I. PROPR. DI TERZI
OVEST: ALTRA U.I. PROPR. DI TERZI
Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO, E' STATO SOLO RILEVATA LA POSA DI PARETE IN LEGNO A DELIMITAZIONE DELLA ZONA NOTTE (VEDASI PLANIMETRIA ALLEGATA CON LE MODIFICHE IN COLORE ROSSO)
TALI MODIFICHE NON COMPORTANO CAMBIAMENTI AL CLASSAMENTO, LA PAETE PUO' ESSERE RIMOSSA

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

eseguito accesso in data 14/4/2025

- Caratteristiche zona: periferica residenziale e parte agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria agricole
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

- 4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. ssa Mariaelena Cuniati

Curatore/Custode: IVG Pavia-Lodi

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA CON SEDE IN PARMA CF 02113530345 PER LA QUOTA DI 1/1, contro per la quota di 1/1**, a firma di Notaio Roberto Borri in data 19/02/2010 ai nn. 55526/21460 iscritto a Pavia in data 23/02/2010 ai nn. 3288/711

importo ipoteca: €.

importo capitale: €.

DURATA ANNI 20.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **COCIF SOC. COOP CON SEDE IN LONGIANO (FO) CF 00124220401 PER LA QUOTA DI 1/1, contro per la quota di 1/1**, a firma di Ufficio Giudice di Pace di Rimini in data 01/01/2014 ai nn. 6072/2013 iscritto a Pavia in data 17/06/2014 ai nn. 7899/1192

importo ipoteca: €.

importo capitale: €.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **CONDominio OLIMPO CON SEDE IN PAVIA C.SO MAZZINI 3 CF 80010060186 PER LA QUOTA DI 1/1, contro per la quota di 1/1**, a firma di Tribunale di Pavia in data 11/07/2014 ai nn. 4677/2014 iscritto a Pavia in data 04/08/2014 ai nn. 10737/1745

importo ipoteca: €.

importo capitale: €.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di COCIF SOC. COOP. con sede in Longiano (FO) CF 00124220401 per la quota di 1/1 controper la quota di 1/1 a firma di Ufficiale Giudiziario di Pavia in data 11/04/2017 ai nn. 3128 trascritto a Pavia in data 03/05/2017 ai nn. 6842/4452

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA con sede in Parma CF 02113530345 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UNEP presso il Tribunale di Pavia in data 15/11/2024 ai nn. 8784 trascritto a Pavia in data 06/12/2024 ai nn. 22526/15885

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

0,00 €

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

0,00 €

SERVITU'

Da Atto di provenienza risultano due servitù attive per accesso pedonale sui mapp.li 601/64 e 601/30 e con riferimento all'accesso pedonale e carraio sui mapp.li 601/66

(vedasi atto di provenienza)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

.....proprietario dal 05/11/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Roberto Borri in data 05/11/2009 ai nn. 55122/21153 trascritto a Pavia in data 27/11/2009 ai nn. 24206/14600

6.2 Precedenti proprietari:

..... propr. 1/1 proprietario dal 29/09/2004 al 05/11/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Roberto Borri in data 29/09/2004 ai nn. 46343/14558 trascritto a Pavia in data 30/09/2004 ai nn. 19515/11647

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. ssa Mariaelena Cuniati

Curatore/Custode: IVG Pavia-Lodi

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



P.E. n. In data 7/5/2025 è stato richiesto accesso agli atti con portale IN PRATICA con inserimento di 3 pratiche edilizie recuperate dal portale
Ad oggi pare che le pratiche non siano state recuperate e non trovate.
Avendo già richiesto proroga al deposito, redigo e invio la perizia

Descrizione Abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Abitazione sito in Torre D'isola (Pavia) frazione Cascina Grande Cascina Grande 1.

Composto da

MONOCALE CON ANGOLO COTTURA

BAGNO

AREA ESTERNA ESCLUSIVA

posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **42**

Identificato al catasto fabbricati: intestata aper la quota di 1/1 foglio B/1 mappale 601 subalterno 49, categoria A/3, classe 2, superficie catastale Mq. 42, composto da vani vani 1,5, posto al piano T, - rendita: €. 112,33.

Coerenze:

NORD: AREA ESCLUSIVA

EST: PASSAGGIO COMUNE

SUD: ALTRA U.I. PROPR. DI TERZI

OVEST: ALTRA U.I. PROPR. DI TERZI

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO, E' STATO SOLO RILEVATA LA POSA DI PARETE IN LEGNO A DELIMITAZIONE DELLA ZONA NOTTE (VEDASI PLANIMETRIA ALLEGATA CON LE MODIFICHE IN COLORE ROSSO)

TALI MODIFICHE NON COMPORTANO CAMBIAMENTI AL CLASSAMENTO, LA PAETE PUO' ESSERE RIMOSSA

L'edificio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 270.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona INSEDIAMENTO ESTERNI ALLE ZONE IC ART. 61-67

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	Sup. reale lorda	37,00	1,00	37,00
LOGGIA	Sup. reale lorda	3,00	0,33	1,00
AREA ESCLUSIVA	Sup. reale lorda	35,00	0,10	3,50
	Sup. reale lorda	75,00		41,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: Latero-cemento, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetrocamera, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: non visibile, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: non visibile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. ssa Mariaelena Cuniati

Curatore/Custode: IVG Pavia-Lodi

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti. Note: BAGNO COSTITUITO DA. LAVABO-VATER-BIDET-DOCCIA
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tipo blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	
<i> Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: visibilmente a norma, conformità: salvo verifica da tecnico specializzato.
<i> Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: buone, conformità: salvo verifica da tecnico specializzato.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona.

Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Torre D'Isola, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Pavia- Torre D'Isola, Banca Dati Agenzia del territorio - OMI - Borsino immobiliare.

8.3. Valutazione corpi**A. Abitazione**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ABITAZIONE	37,00	1.000,00 €	37.000,00 €
LOGGIA	1,00	1.000,00 €	1.002,00 €
AREA ESCLUSIVA	3,50	1.000,00 €	3.500,00 €
	41,50		41.502,00 €

- Valore corpo:	41.502,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	41.502,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	41.502,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	42	41.502,00 €	41.502,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

6.225,30 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'Unità immobiliare non risulta divisibile

Giudice Dr. ssa Mariaelena Cuniati

Curatore/Custode: IVG Pavia-Lodi

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

35.276,70 €

Relazione lotto 001 creata in data 31/07/2025
Codice documento: E102-24-000483-001

AGGIORNATO 15/10/2025

Giudice Dr. ssa Mariaelena Cuniati

Curatore/Custode: IVG Pavia-Lodi

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Beni in Torre D'isola (Pavia) Cascina Grande 1 Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio-studio sito in Torre D'isola (Pavia) frazione Cascina Grande Cascina Grande 1.
Composto da
LOCALE USO NIDO INFANZIA CON ANNESSO BAGNO E AREA ESTERNA ESCLUSIVA
posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **42**
Identificato al catasto fabbricati: intestata aper la quota di 1/1 foglio B/1 mappale 601 subalterno 70, categoria A/10, classe U, superficie catastale Mq. 42, composto da vani vani 1,5, posto al piano T, - rendita: €. 185,92.
Coerenze:
NORD: ALTRA U.I SUB. 49
EST: PASSAGGIO COMUNE
SUD: CORTE COMUNE
OVEST: ALTRA U.I PROPR DI TERZI
Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

eseguito accesso in data 14/4/2025

- | | |
|---------------------------------|---|
| Caratteristiche zona: | periferica residenziale e parte agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti. |
| Servizi della zona: | asilo nido (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria |
| Caratteristiche zone limitrofe: | agricole |
| Collegamenti pubblici (km): | autobus (0,1). |

3. STATO DI POSSESSO:

OccupatoIl contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA CON SEDE IN PARMA CF 02113530345 PER LA QUOTA DI 1/1, controper la quota di 1/1**, a firma di Notaio Roberto Borri in data 19/02/2010 ai nn. 55526/21460 iscritto a Pavia in data 23/02/2010 ai nn. 3288/711
importo ipoteca: €.
importo capitale: €.
DURATA ANNI 20.

Giudice Dr. ssa Mariaelena Cuniati

Curatore/Custode: IVG Pavia-Lodi

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **COCIF SOC. COOP CON SEDE IN LONGIANO (FO) CF 00124220401 PER LA QUOTA DI 1/1, controper la quota di 1/1**, a firma di Ufficio Giudice di Pace di Rimini in data 01/01/2014 ai nn. 6072/2013 iscritto a Pavia in data 17/06/2014 ai nn. 7899/1192

importo ipoteca: €. 6.000,00

importo capitale: €. 4.219,50

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **CONDominio OLIMPO CON SEDE IN PAVIA C.SO MAZZINI 3 CF 80010060186 PER LA QUOTA DI 1/1, controper la quota di 1/1**, a firma di Tribunale di Pavia in data 11/07/2014 ai nn. 4677/2014 iscritto a Pavia in data 04/08/2014 ai nn. 10737/1745

importo ipoteca: €.

importo capitale: €.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di COCIF SOC. COOP. con sede in Longiano (FO) CF 00124220401 per la quota di 1/1 controper la quota di 1/1 a firma di Ufficiale Giudiziario di Pavia in data 11/04/2017 ai nn. 3128 trascritto a Pavia in data 03/05/2017 ai nn. 6842/4452

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA con sede in Parma CF 02113530345 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UNEP presso il Tribunale di Pavia in data 15/11/2024 ai nn. 8784 trascritto a Pavia in data 06/12/2024 ai nn. 22526/15885

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

0,00 €

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

0,00 €

SERVITU'

Da Atto di provenienza risultano due servitù attive per accesso pedonale sui mapp.li 601/64 e 601/30 e con riferimento all'accesso pedonale e carraio sui mapp.li 601/66

(vedasi atto di provenienza)

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

.....propr. 1/1 proprietario dal 05/11/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Roberto Borri in data 05/11/2009 ai nn. 55122/21153 trascritto a Pavia in data 27/11/2009 ai nn. 24206/14600

6.2 **Precedenti proprietari:**

.....propr. 1/1 proprietario dal 29/09/2004 al 05/11/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Roberto Borri in data 29/09/2004 ai nn. 46343/14558 trascritto a Pavia in data 30/09/2004 ai nn. 19515/11647

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. In data 7/5/2025 è stato richiesto accesso agli atti con portale IN PRATICA con inserimento di 3 pratiche edilizie recuperate dal portale

Ad oggi pare che le pratiche non siano state recuperate e non trovate.

Avendo già richiesto proroga al deposito, redigo e invio la perizia

Giudice Dr. ssa Mariaelena Cuniati

Curatore/Custode: IVG Pavia-Lodi

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Descrizione **ufficio-studio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio-studio sito in Torre D'isola (Pavia) frazione Cascina Grande Cascina Grande 1.

Composto da

LOCALE USO NIDO INFANZIA CON ANNESSO BAGNO E AREA ESTERNA ESCLUSIVA

posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **42**

Identificato al catasto fabbricati: intestata per la quota di 1/1 foglio B/1 mappale 601 subalterno 70, categoria A/10, classe U, superficie catastale Mq. 42, composto da vani vani 1,5, posto al piano T, - rendita: €. 185,92.

Coerenze:

NORD: ALTRA U.I SUB. 49

EST: PASSAGGIO COMUNE

SUD: CORTE COMUNE

OVEST: ALTRA U.I PROPR DI TERZI

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

L'edificio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 270.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona INSEDIAMENTO ESTERNI ALLE ZONE IC ART. 61-67

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
LOCALE ADIBITO A NIDO	Sup. reale lorda	37,00	1,00	37,00
LOGGIA	Sup. reale lorda	3,00	0,33	1,00
AREA ESCLUSIVA	Sup. reale lorda	42,00	0,10	4,20
	Sup. reale lorda	82,00		42,20

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: Latero-cemento, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetrocamera, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: non visibile, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: non visibile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
 Note: BAGNO COSTITUITO DA.
 LAVABO-VATER-BIDET
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tipo blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: visibilmente a norma, conformità: salvo verifica da tecnico specializzato.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: buone, conformità: salvo verifica da tecnico specializzato.

Giudice Dr. ssa Mariaelena Cuniati

Curatore/Custode: IVG Pavia-Lodi

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1.Criterio di Stima**

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona.

Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2.Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Torre D'Isola, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Pavia- Torre D'Isola, Banca Dati Agenzia del territorio - OMI - Borsino immobiliare.

8.3.Valutazione corpi**A. ufficio-studio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
LOCALE ADIBITO A NIDO	37,00	1.000,00 €	37.000,00 €
LOGGIA	1,00	1.000,00 €	1.002,00 €
AREA ESCLUSIVA	4,20	1.000,00 €	4.200,00 €
	42,20		42.202,00 €

- Valore corpo:	42.202,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	42.202,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	42.202,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio-studio	42	42.202,00 €	42.202,00 €

8.4.Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziarica:

6.330,30 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'Unità immobiliare non risulta divisibile

8.5.Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

35.871,70 €

Relazione lotto 002 creata in data 31/07/2025

Codice documento: E102-24-000483-002

AGGIORNATO 15/10/2025

il perito

Geom. MARCO BARCHERI

Giudice Dr. ssa Mariaelena Cuniati

Curatore/Custode: IVG Pavia-Lodi

Perito: Geom. MARCO BARCHERI

