[redacted]

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare

[redacted]

[redacted]

[redacted]

N. Gen. Rep. **423.2025**

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG VIGEVANO

RAPPORTO DI STIMA:

Tecnico Incaricato: Ing. Arch. BARBARA FRUSTAGLI

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di PAVIA al n. 2802

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di PAVIA al n. 1335

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia

C.F. FRSBBR82T42B201G – P.IVA N. 02299500187

Con studio a CIGOGNOLA (Pavia) -Via DEI MARTIRI N.2 -27040-

Cellulare:377.9766633 327/5312903

e-mail: frustaglib@gmail.com

PEC : barbara.frustagli@ingpec.eu

www.barbarafrustagli.it

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

[redacted]

CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. DESCRIZIONE DEL BENE E QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

A. ABITAZIONE sita in ROBBIO (PV), VIA XXIV MAGGIO n. 44, in ragione di:

[redacted]

Diritto di: Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	2459				A/7	3	6 vani	Totale: 126 m² Totale: escluse aree scoperte**: 126 m²	Euro 495,80
Indirizzo	VIA XXIV MAGGIO n. 44 Piano T-1										

Immobile sito nel **Comune di Robbio (PV)**, riportato nel catasto di Robbio:

- **Tipologia:** Abitazioni in villini di categoria A/7
- **Indirizzo:** Via XXIV Maggio n. 44
- **Consistenza:** 6 vani
- **Dati Catastali (NCEU):** Foglio 13, Particella 2459
- **Rendita:** € 495,80

Nota di evoluzione catastale: L'immobile oggi identificato al Foglio 13 particella 2459 è stato originato dalla soppressione del Foglio 43 particella 2459 (ex Foglio 43 particelle 332-333-314-313 graffate).

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

- **A Nord:** Confina con la **particella 2460.**
- **A Est:** Confina con la **particella 2226 e la particella 855.**
- **A Sud:** Confina con la **particella 1300.**
- **A Ovest:** Confina con la **particella 2391, la particella 1784, la particella 1783 e la particella 2483.**

2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'analisi della certificazione ipotecaria reperita ha evidenziato le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni a carico dell'immobile oggetto della procedura esecutiva:

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

[redacted]

- **Ipoteca Volontaria:**
  - **Atto:** Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio [redacted] del 31 marzo 2011 (rep. n. 17347/10807).
  - **Iscrizione:** Trascritto a Vigevano il 15 aprile 2011 (reg. gen. 3720, reg. part. 674).
  - **A favore di:** [redacted] (Sede a Roma, C.F. [redacted], dom. eletto in Vigevano, Via Vittorio Emanuele II n. 39).
  - **Importo:** Capitale di € 147.960,00 per una somma complessiva di € 221.940,00 (comprensiva di interessi e spese).
  - **Durata:** 30 anni.
  - **A carico di:** [redacted]
  - **Debitore non datore di ipoteca:** [redacted] (nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted].
- **Verbale Di Pignoramento Immobili (Primo Pignoramento):**
  - **Atto:** Ufficiale Giudiziario del Tribunale Di Pavia del 28 ottobre 2024 (rep. n. 7564).
  - **Trascrizione:** Presso gli Uffici di Vigevano in data 5 novembre 2024 (reg. gen. 10026, reg. part. 7450).
  - **A favore di:** [redacted] (Sede in Milano, C.F. [redacted].
  - **A carico di** [redacted]
- **Verbale Di Pignoramento Immobili (Secondo Pignoramento):**
  - **Atto:** Uff. Giud. Tribunale Di Pavia del 19 novembre 2025 (rep. n. 8480).
  - **Trascrizione:** Presso gli Uffici di Vigevano in data 4 dicembre 2025 (reg. gen. 11666, reg. part. 8532).
  - **A favore di:** [redacted] (Sede in Milano, C.F. [redacted], dom. eletto presso [redacted], Via Sardegna 50, Roma).
  - **A carico di:** [redacted]

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Titolarità Attuale

- Proprietario: [redacted]

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

- Quota e regime: 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

---

3. CRONISTORIA DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ (VENTENNIO)

- Atto del 31 marzo 2011 per atto pubblico di compravendita a ministero del Notaio (rep. n. 17346/10806), trascritto a Vigevano il 15 aprile 2011 (reg. gen. 3719, reg. part. 2471).
  - Venditore: (nata a il , C.F.), titolare del diritto di 1/1 di piena proprietà.
  - *Annotamento a margine:* In data 23 novembre 2011 al n. 1689 di quietanza.
- Atto del 22 gennaio 2007 (Acquisto di : Pervenuto a per atto pubblico di compravendita a ministero del Notaio (rep. n. 119793/39635), trascritto a Vigevano il 13 febbraio 2007 (reg. gen. 1685, reg. part. 979). L'atto riguardava gli immobili NCEU Foglio 43 Particella 313 (graffato con Particelle 314, 332, 333) e NCT Foglio 13 Particella 222.
  - Venditore: (nata a il , C.F. titolare del diritto di 1/1 di piena proprietà.
- Atto del 18 dicembre 2006 (Acquisto di): Pervenuto a per atto pubblico di compravendita a ministero del Notaio (rep. n. 119510/39428), trascritto a Vigevano il 16 gennaio 2007 (reg. gen. 420, reg. part. 293).
  - Venditore: (nata a il , C.F.), titolare del diritto di 1/1 di piena proprietà.
- Decreto del 6 novembre 1995 (Assegnazione a per quota di 1/2): Quota di 1/2 di piena proprietà pervenuta a per decreto di omologa del verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Dr. Proc. (cron. n. 8358, rep. n. 844, Giudizio R.G. 105/95), trascritto a Vigevano il 17 luglio 1996 (reg. gen. 5747, reg. part. 3980).
  - Provenienza da: (nato a il , C.F.

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

[redacted]

- Atto del 31 dicembre 1992 (Acquisto originario [redacted]. Pervenuto a [redacted] (per quota di 1/2) e a [redacted] (per quota di 1/2) tramite atto pubblico di compravendita a ministero del Notaio [redacted] (rep. n. 28733/2625), trascritto a Vigevano l'11 gennaio 1993 (reg. gen. 240, reg. part. 181).
  - Venditori: [redacted] (nato a [redacted] il [redacted] [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] (nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]

Stato di possesso: All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato **NON OCCUPATO.**
*L'immobile **NON RISULTA ATTUALMENTE LOCATO,** come da risposta alla richiesta presso l'Agenzia delle entrate.*

3. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO E ABBATTIMENTI VALORE APPLICATI

Valore di stima	**€ 81.900,00**
Decurtazioni: *(RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15%)*	**€ 12.285,00**
Decurtazioni: *(OPERE VARIE DI PULIZIA E DISINFESTAZIONE*)	**€ 0.00**
Decurtazioni:	
SPESE PRATICHE SANATORIA 0 LAVORI EDILI	***€ 4.552*,00**
pulizia e smaltimenti	€ ***5.000*,00**
	€ 60.063,00

4. CRITICITA' VARIE

IMMOBILE IN STATO DI ABBANDONO CON RIFIUTI, OGGETTI ABBANDONATI E VERDE INFESTANTE.

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

[redacted]

Bene immobile sito in ROBBIO -PV-,
Via XXIV Maggio n. 44
Lotto 001

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. ABITAZIONE sita in ROBBIO (PV), VIA XXIV MAGGIO n. 44, in ragione di:

[redacted]

Diritto di: Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	2459				A/7	3	6 vani	Totale: 126 m² Totale: escluse aree scoperte**: 126 m²	Euro 495,80
Indirizzo	VIA XXIV MAGGIO n. 44 Piano T-1										

Immobile sito nel **Comune di Robbio (PV)**, riportato nel catasto di Robbio:

- **Tipologia:** Abitazioni in villini di categoria A/7
- **Indirizzo:** Via XXIV Maggio n. 44
- **Consistenza:** 6 vani
- **Dati Catastali (NCEU):** Foglio 13, Particella 2459
- **Rendita:** € 495,80

Nota di evoluzione catastale: L'immobile oggi identificato al Foglio 13 particella 2459 è stato originato dalla soppressione del Foglio 43 particella 2459 (ex Foglio 43 particelle 332-333-314-313 graffate).

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

- **A Nord:** Confina con la **particella 2460.**
- **A Est:** Confina con la **particella 2226 e la particella 855.**
- **A Sud:** Confina con la **particella 1300.**
- **A Ovest:** Confina con la **particella 2391, la particella 1784, la particella 1783 e la particella 2483.**

Trattasi attualmente di ABITAZIONE in fabbricato UNIFAMILAIRE con accesso da ingresso pedonale e carraio. L'abitazione è disposta su piano terra e piano primo. Il PIANO TERRA dell'immobile è così composto: AREA ESTRENA, INGRESSO, VANO SCALA PER ACCESSO AL PIANO PRIMO, CUCINA, SOGGIORNO, DISOMPEGNO, BAGNO E CAMERA.

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

Il PIANO PRIMO dell'immobile è così composto: VANO SCALA, DISIMPEGNO, BAGNO, CAMERA.
L'abitazione si sviluppa su una superficie lorda catastale di circa mq **126.00** circa.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:
L'abitazione risulta far parte di un fabbricato residenziale UNIFAMILIARE la cui costruzione è stata iniziata PRIMA DELL'ANNO 1967.

Il contesto edificato conserva la sua caratterizzazione tipologica di un'architettura tipica delle zone limitrofe al centro storico, le finiture fanno intendere che sono state eseguiti interventi di manutenzione rilevante a seguito della costruzione.
Il fabbricato è sito nel comune di ROBBIO in zona centrale.
La collocazione urbanistica e geografica dell'immobile non limita il valore dell'immobile, essendo lo stesso vicino a una strada pubblica del comune di ROBBIO interessata da un traffico locale e non locale.
La zona in generale risulta ben servita da mezzi pubblici di superficie, con la possibilità di usufruire anche di un mezzo proprio per il raggiungimento dei servizi di primaria necessità.
L'appartamento si delinea con una sagoma regolare, in discreto stato di manutenzione per tutte le parti comuni.

Caratteristiche zona: Robbio è un comune italiano di 5 897 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia.

Principali collegamenti pubblici (Km):

Strade

Robbio è attraversato dalla SS 596 dei Cairoli che unisce Vercelli

Ferrovie

Robbio è servito dall'omonima stazione ferroviaria posta lungo la linea Vercelli-Pavia.

Trasporto pubblico

Il paese è servito anche da una linea di autobus gestita da S.T.N. che collega Novara con Mortara.
Nel periodo estivo il paese è inoltre servito dall'autolinea Biella – Cattolica.

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

[redacted]

Servizi offerti dalla zona: I servizi principali sono presenti nel comune di ROBBIO.
Presenti le scuole di diverso grado.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato NON OCCUPATO DAI DEBITORI. Risultava in DISCRETO stato di manutenzione/abbandono, pur presentando l'immobile finiture derivate da una manutenzione recente e con potenzialità.
L'accesso della sottoscritta NON è avvenuto grazie all'ausilio di Forze dell'Ordine, in autonomia con le indicazioni dell'Ivg.
Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle entrate per la richiesta di contratti di locazione, NON risultano locazioni attive con contratto registrato.
Si allega risposta dell'Agenzia delle Entrate.

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: ***Nessuno***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni:

L'analisi della certificazione ipotecaria reperita ha evidenziato le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni a carico dell'immobile oggetto della procedura esecutiva:

- **Ipoteca Volontaria:**
  - **Atto:** Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio [redacted] del 31 marzo 2011 (rep. n. 17347/10807).
  - **Iscrizione:** Trascritto a Vigevano il 15 aprile 2011 (reg. gen. 3720, reg. part. 674).
  - **A favore di:** [redacted] (Sede a Roma, C.F. [redacted], dom. eletto in Vigevano, Via Vittorio Emanuele II n. 39).
  - **Importo:** Capitale di € 147.960,00 per una somma complessiva

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

[redacted]

di € 221.940,00 (comprensiva di interessi e spese).

- **Durata:** 30 anni.
- **A carico di:** [redacted]
- **Debitore non datore di ipoteca:** [redacted] (nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted].

☐ **Verbale Di Pignoramento Immobili (Primo Pignoramento):**

- **Atto:** Ufficiale Giudiziario del Tribunale Di Pavia del 28 ottobre 2024 (rep. n. 7564).
- **Trascrizione:** Presso gli Uffici di Vigevano in data 5 novembre 2024 (reg. gen. 10026, reg. part. 7450).
- **A favore di:** [redacted]. (Sede in Milano, C.F. [redacted]).
- **A carico di:** [redacted]

☐ **Verbale Di Pignoramento Immobili (Secondo Pignoramento):**

- **Atto:** Uff. Giud. Tribunale Di Pavia del 19 novembre 2025 (rep. n. 8480).
- **Trascrizione:** Presso gli Uffici di Vigevano in data 4 dicembre 2025 (reg. gen. 11666, reg. part. 8532).
- **A favore di:** [redacted] (Sede in Milano, C.F. 12398590963, dom. eletto presso [redacted], Via Sardegna 50, Roma).
- **A carico di:** [redacted]

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altri oneri: ***nessuno***

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

IMMOBILI facenti parte di un fabbricato la cui costruzione è iniziata prima dell'anno 1967.

Agli atti del comune di ROBBIO, risultano pratiche edilizie presentate presso gli uffici comunali come da risposta all'accesso atti effettuato allo stesso comune.

Precisamente si elencano qui di seguito gli estremi delle pratiche riferite agli immobili oggetto di perizia reperite con accesso atti:

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

[redacted]

- **RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N.40 PROT.3390 DEL 20.04.2007;**
- **PERMESSO DI COSTRUIRE PROT. 7508 DEL 17.09.2007;**
- **DIA N.117/2008 PROT. 9443 DEL 17.01.2008**
- **FINE LAVORI DEL 23.12.2009 PROT. 11125**
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' PROT. 743 DEL 25.01.2010 COON DOMANDA DEL 22.01.2010 PROT.547**

Si allega comune la documentazione reperita.

Regolarizzazione edilizia-urbanistica:
Lo stato di fatto dell'immobile NON risulta conforme con le rappresentazioni grafiche in quanto risultano esserci alcune difformità rispetto allo stato legittimato depositato presso Il comune di ROBBIO (ES. PORTICO ESTERNO).
Risulterebbe quindi necessaria una regolarizzazione con pratica edilizia in sanatoria presso gli uffici comunali se lo strumento urbanistico in vigore al momento della sanatoria lo permetterà o altrimenti la demolizione con il ripristino allo stato legittimato.

Costo oblazione:
- sanzione amministrativa €1.032,00
- diritti segreteria comune €150,00
- Costo professionista: €2.500,00
- oppure costo impresa esecutrice per eventuale ripristino dei luoghi: (ALTERNATIVA ALLA SANATORIA)

TOTALE – €3.682,00
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3.2. Conformità catastale:
Lo stato di fatto dell'immobile NON risulta conforme con la planimetria catastale presente presso il Catasto edilizio urbano in quanto risultano esserci alcune difformità al momento del sopralluogo.
Da un accesso atti è risultata la documentazione catastale che si allega.
Regolarizzazione:
Risulta necessaria una regolarizzazione/variazione catastale con DOCFA presso l'Agenzia del Territorio.

Costo oblazione:

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

- euro diritti catastali €70.00
- Costo professionista: - €800,00

OPPURE Costo impresa esecutrice per eventuale ripristino dei luoghi (ALTERNATIVA ALLA SANATORIA).

TOTALE €870,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dalle indagini effettuate NON risulta esserci amministratore di condominio in quanto l'immobile oggetto di esecuzione risulta un'unità abitativa posta in fabbricato Unifamiliare.
NON si allega quindi regolamento del condominio.
Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Proprietario:
- Quota e regime: 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

---

3. CRONISTORIA DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ (VENTENNIO)

- Atto del 31 marzo 2011 per atto pubblico di compravendita a ministero del Notaio (rep. n. 17346/10806), trascritto a Vigevano il 15 aprile 2011 (reg. gen. 3719, reg. part. 2471).
  - Venditore: (nata a il C.F. , titolare del diritto di 1/1 di piena proprietà.
  - *Annotamento a margine:* In data 23 novembre 2011 al n. 1689 di quietanza.
- Atto del 22 gennaio 2007 (Acquisto di). Pervenuto a per atto pubblico di compravendita a ministero del Notaio (rep. n. 119793/39635), trascritto a Vigevano il 13 febbraio 2007 (reg. gen. 1685, reg. part. 979). L'atto riguardava gli immobili NCEU Foglio 43 Particella 313 (graffato con Particelle 314, 332, 333) e NCT Foglio 13 Particella 222.
  - Venditore: (nata a il C.F. , titolare del diritto di 1/1 di piena proprietà.

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

- Atto del 18 dicembre 2006 (Acquisto di [redacted]: Pervenuto a [redacted] per atto pubblico di compravendita a ministero del Notaio [redacted] (rep. n. 119510/39428), trascritto a Vigevano il 16 gennaio 2007 (reg. gen. 420, reg. part. 293).
  - Venditore: [redacted] (nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]), titolare del diritto di 1/1 di piena proprietà.
- Decreto del 6 novembre 1995 (Assegnazione a [redacted] per quota di 1/2): Quota di 1/2 di piena proprietà pervenuta a [redacted] per decreto di omologa del verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Dr. Proc. [redacted] (cron. n. 8358, rep. n. 844, Giudizio R.G. 105/95), trascritto a Vigevano il 17 luglio 1996 (reg. gen. 5747, reg. part. 3980).
  - Provenienza da: [redacted] (nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
- Atto del 31 dicembre 1992 (Acquisto originario [redacted] Pervenuto a [redacted] (per quota di 1/2) e a [redacted] (per quota di 1/2) tramite atto pubblico di compravendita a ministero del Notaio [redacted] (rep. n. 28733/2625), trascritto a Vigevano l'11 gennaio 1993 (reg. gen. 240, reg. part. 181).
  - Venditori: [redacted] (nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]) e [redacted] (nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]).

Stato di possesso: All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato **NON OCCUPATO.**
*L'immobile **NON RISULTA ATTUALMENTE LOCATO,** come da risposta alla richiesta presso l'Agenzia delle entrate.*

7. PRATICHE EDILIZIE:

IMMOBILI facenti parte di un fabbricato la cui costruzione è iniziata prima dell'anno 1967.

Agli atti del comune di ROBBIO, risultano pratiche edilizie presentate presso gli uffici comunali come da risposta all'accesso atti effettuato allo stesso comune.

Precisamente si elencano qui di seguito gli estremi delle pratiche riferite agli immobili oggetto di perizia reperite con accesso atti:

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

[redacted]

- **RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N.40 PROT.3390 DEL 20.04.2007;**
- **PERMESSO DI COSTRUIRE PROT. 7508 DEL 17.09.2007;**
- **DIA N.117/2008 PROT. 9443 DEL 17.01.2008**
- **FINE LAVORI DEL 23.12.2009 PROT. 11125**
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' PROT. 743 DEL 25.01.2010 COON DOMANDA DEL 22.01.2010 PROT.547**

Si allega comune la documentazione reperita.

8. VARIAZIONI CATASTALI:

ABITAZIONE

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Documento del 12/01/1979 Voltura in atti dal 02/01/1989 Rogante [redacted] Sede MORTARA (PV) Registrazione UR Sede MORTARA (PV) n. 52 del 05/02/1980 (n. 371/1980)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Atto del 31/12/1992 Pubblico ufficiale [redacted] Sede MEDE (PV) Repertorio n. 28733 - UR Registrazione Volume IV n. 34 registrato in data 12/01/1993 - Voltura n. 4087.1/1993 in atti dal 04/08/1999
- VOLTURA D'UFFICIO del 14/11/1995 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 844 - ISTANZA CC 4895923 -VERB. DI SEPARAZIONE Voltura n. 12878.1/2006 - Pratica n. PV0243669 in atti dal 20/12/2006
- Atto del 18/12/2006 Pubblico ufficiale [redacted] Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 119510 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 293.1/2007 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 17/01/2007
- Atto del 22/01/2007 Pubblico ufficiale [redacted] Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 119793 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 979.1/2007 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 15/02/2007
- VARIAZIONE del 15/12/2009 Pratica n. PV0310261 in atti dal 15/12/2009 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 71469.1/2009)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/2010 Pratica n. PV0307677 in atti dal 15/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 42134.1/2010)
- Atto del 31/03/2011 Pubblico ufficiale [redacted] Sede PAVIA (PV) Repertorio n. 17346 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2471.1/2011 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 15/04/2011

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

[redacted]

-Variazione del 12/03/2013 Pratica n. PV0029821 in atti dal 12/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12080.1/2013)
-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DESCRIZIONE ABITAZIONE DI CUI AL PUNTO A

Trattasi attualmente di ABITAZIONE in fabbricato UNIFAMILAIRE con accesso da ingresso pedonale e carraio. L'abitazione è disposta su piano terra e piano primo. Il PIANO TERRA dell'immobile è così composto: AREA ESTRENA, INGRESSO, VANO SCALA PER ACCESSO AL PIANO PRIMO, CUCINA, SOGGIORNO, DISIMPEGNO, BAGNO E CAMERA.
Il PIANO PRIMO dell'immobile è così composto: VANO SCALA, DISIMPEGNO, BAGNO, CAMERA.
L'abitazione si sviluppa su una superficie lorda catastale di circa mq **126.00** circa.

ABITAZIONE posta in fabbricato la cui costruzione è stata iniziata prima dell'anno 1967; successivamente sono stati eseguiti interventi importanti di manutenzione/modifiche sull'immobile, oggetto delle pratiche edilizie sopra citate.

Dall'ispezione dei luoghi si precisa che l'unità internamente è in discreto stato di manutenzione e cura per lo stato delle finiture / in stato di abbandono con oggetti e rifiuti.

SI SEGNALA che gli impianti elettrico e idro termo sanitario risultano mancanti di parti essenziali per il funzionamento.
Non sono stati trovati al momento del sopralluogo per quanto riguarda l'impianto elettrico quadri elettrici e prese/scatole e per l'impianto idro termo sanitario parti di sistema di emissione, generazione e regolazione.
Non è stato trovato il libretto di impianto termico, diversamente per le certificazioni degli impianti che risultano allegate alla richiesta di agibilità che si allega.
Se presume che gli impianti siano stati manomessi a seguito delle certificazioni e dell'agibilità.

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

[redacted]

Dotazioni condominiali:

Gli immobili oggetto di esecuzione NON risultano far parte di un condominio e dalle indagini effettuale NON risulta quindi esserci Amministratore condominiale. NON si allega quindi Regolamento condominiale.

Particolari pregi: il tutto presenta da un punto di vista dimensionale e distributivo spazi di normale dimensione. Immobile finiture poco curate - STATO DI MANUTENZIONE DISCRETO (pur avendo finiture recenti – immobile in stato di abbandono).

Destinazione	*Sup. Lorda*	*Coeff.*	*Sup. Comm.*	*Esposizione*	*Condizioni*
ABITAZIONE - A					
ABIT. P TERRA/PRIMO	126,00	1	126,00		DISCRETE
Totale ABITAZIONE - A			**126,00**		

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne e relazione tecnica/collaudo allegata all'autorizzazione edilizia.

Fondazioni (struttura): materiale-tipologia: in C.A./muratura
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: strutture in C.A./muratura
Condizioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

[redacted]

Travi (struttura): materiale: -
Condizioni: -
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: laterocemento
Condizione:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: muratura
Condizioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura fabbricato: tipologia: struttura opaca orizzontale INCLINATA
Condizioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: porte
Condizioni: DISCRETE
materiale:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni (componente edilizia): Tipologia: serramenti
Protezioni esterne:
Condizioni generali: DISCRETE
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Plafoni (componente edilizia): materiale: solai intonacati
Condizioni: DISCRETE
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pareti (interne): materiale: intonacate e tinteggiate.
Condizioni: DISCRETE
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Balconi/terrazzi (struttura): Presenti:
Condizioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: CUCINA
materiale: piastrelle in ceramica
ubicazione: BAGNI
materiale: piastrelle in ceramica
Condizioni: DISCRETE
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

[redacted]

Pavimenti (componente edilizia):	ubicazione: ABITAZIONE materiale: piastrelle Condizioni: DISCRETE
Pavimenti esterni (componente edilizia):	ubicazione: materiale: Condizioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Portone di ingresso (componente edilizia):	materiale: BORTA BLINDATA Condizioni: PESSIME Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antenna componente edilizia):	tipologia: - Condizioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: - certificazioni: non reperite Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: - condizioni: - certificazioni: - Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: visivamente MEDIOCRI/ CON PARTI MANCANTI Certificazioni: presenti ALLEGATE ALL'AGIBILITA' (IMPIANTO MODIFICATO SUCCESSIVAMENTE) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	tipologia: - Condizioni: - Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

[redacted]

Telefonico (impianto):	Tipologia: - Condizioni: - Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: - condizioni: - Certificazioni: non reperite Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	Tipologia: - condizioni: visivamente MEDIOCRI/ CON PARTI MANCANTI Certificazioni: presenti ALLEGATE ALL'AGIBILITA' (IMPIANTO MODIFICATO SUCCESSIVAMENTE)
Termico (impianto):	Tipologia: condizioni: visivamente MEDIOCRI/ CON PARTI MANCANTI Certificazioni: presenti ALLEGATE ALL'AGIBILITA' (IMPIANTO MODIFICATO SUCCESSIVAMENTE)
Scala interna (componente edilizia):	tipologia: scala INTERNA CON RIVESTIMENTO E PARAPETTO Materiale: Condizioni: DISCRETE Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	***NON REPERITA*** ***-*** Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	NON presente Condizioni: Certificazioni: - Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	Tipologia- Condizioni: Certificazioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

[redacted]

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si allegano i riferimenti del prezzo €/mq di cessione proposto, rilevazione Prezzi Omi/Camera di Commercio Pavia, sono state analizzate unità oggetto di esecuzione nella stessa zona, con medesima tipologia già presente sul portale delle aste del Tribunale di Pavia

Si applica una riduzione rispetto ai valori riscontrati sulle quotazioni immobiliari per la condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare e per lo stato pessimo in cui si trova l'immobile.

8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di: provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato Prezziario Immobili in Pavia e provincia, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del comune, Ufficio Anagrafe/stato civile del comune, archivi Notarile atti del Notaio, Amministrazione condominiale se presente.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. ABITAZIONE	**126.00**	**€ 81.900,00**	**€** 81.900,00
Totale			**€ 81.900,00**

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale;

La valutazione più bassa rispetto alle quotazioni è data dal contesto e dallo stato di manutenzione dell'immobile.

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

[redacted]

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A+B

Totale---------- € 81.900,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	**€ 12.285,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	**nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e/o opere edili: PRATICHE TECNICHE PER SANATORIA DIFFORMITA' O RIPRISTINO CON LAVORI EDILI STATO LEGITTIMATO	**€ 4.552,00**
PULIZIA E SMALTIMENTO RIFIUTI E ROTTAMI	**€ 5.000,00**
Spese condominiali in sospeso.	**nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a **€60.063,00 (Euro SESSANTAMILASESSANTATRE/00)**

Cigognola,10.05.2025

Il perito estimatore:

Ing. Arch. Barbara Frustagli

Timbro e firma

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27

Allegati in copia:

- Perizia con rilievo fotografico
- Incarico e quesito

Documentazione richiesta dal perito:

- Richiesta certificato di residenza e stato di famiglia
- Richiesta all'ufficio Tecnico del comune visura/copia pratiche edilizie
- Richiesta contratti locazione attivi
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Posizione condominiale +regolamento di condominio
- Estratto di mappa
- Visure aggiornate
- Schede catastali attuali

Firmato Da: BARBARA FRUSTAGLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3643c6e09c4d6d3ca4472a87b7cc3e27