

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**PAVIA**

**Esecuzione Forzata**

contro

Sede legale: Pavia  
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **543/2021**

**Giudice Dr. Francesco Rocca**

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato: Geom. Davide Michelazzo  
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3464  
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 367  
C.F. MCHDVD71T07G388M - P. Iva 02708580184

Con studio in Pavia – Viale Indipendenza, 26  
telefono: 038228743  
fax: 038228743

email:  
[davide.michelazzo@libero.it](mailto:davide.michelazzo@libero.it)  
[davide.michelazzo@geopec.it](mailto:davide.michelazzo@geopec.it)

---

**Bene sito in Pavia, Via F.lli Cremona n.1**  
**Lotto Unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Abitazione sita nel Comune di Pavia – Via Fratelli Cremona 1**

- Proprietà per la quota di 1/1 di

Composta da:

Piano interrato: Locale Cantina

Piano quinto: Soffitta (si segnala che la porzione di soffitta di proprietà non è identificabile sul posto).

Piano quarto: Appartamento con ingresso, soggiorno, cucina, 4 camere e 1 bagno.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 140**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio A/4, mappale 475, sub.10, categoria A/3, classe 2, composto da 7 vani, posto al piano S1-4-5, rendita: € 578,43

Intestata a:

Coerenze abitazione:

Nord: mapp.1457

Sud: Vano scala e altre u.i.u.

Est: Vicolo San Gregorio

Ovest: Via F.lli Cremona

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: il fabbricato è posto nel Comune di Pavia, nel centro storico in zona a traffico limitato e parcheggi solo per residenti.

Servizi della zona:

l'unità è situata in Via F.lli Cremona; in zona sono offerti tutti i principali servizi come farmacia, negozi al dettaglio, ufficio postale, ristoranti, linee dell'autobus urbano, scuole e asili. Ci si trova inoltre a poche centinaia di metri dalla stazione ferroviaria, dall'autostazione dei pullman extraurbani e da un supermercato.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore.

**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: *Nessuno*

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 saranno cancellati a cura e spese della procedura**

*4.2.1. Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria a garanzia di credito ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Pavia il 22/02/2017 ai nn.2740/422 atto notarile pubblico per per notar Moliterni Vito (Lacchiarella) del 27/01/2017, rep.1141/905. per EURO 85.000.00 a garanzia di EURO 85.000.00 contro

\_\_\_\_\_ , gravante sull'immobile in oggetto

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta presso la Conservatoria di Pavia il 08/02/2017 ai nn. 1988/304 emesso dal Tribunale di Cremona il 26/05/2015 per Euro 10.656,00 a garanzia di Euro 8.267,00 contro  
gravante sull'immobile in oggetto.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso la Conservatoria di Pavia il 09/09/2014 ai nn. 11661/1888 atto notarile pubblico per notar Moliterni Vito (Lacchiarella) del 05/09/2014 Ren. 10/7 per Euro 540.000.00 garanzia di euro 300.000 00 contro  
\_\_\_\_\_ gravante sull'immobile in  
oggetto.

*4.2.2. Trascrizioni:*

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Pavia il 20/01/2022 ai nn.627/452 emesso dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia e notificato il 07/12/2021 contro  
\_\_\_\_\_ gravante sull'immobile in  
oggetto.

Decreto di sequestro conservativo trascritto presso la Conservatoria di Pavia il 04/10/2019 ai nn. 16754/10904 emesso dal Tribunale di Milano il 19/09/2019 contro

\_\_\_\_\_ ravante sull'immobile in oggetto.

**4.2.3. Annotazioni:**

Annotamento di Ordinanza di condanna Esecutiva del 23/12/2020 nn.20451/3402. Nel quadro D risulta quanto segue:

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico/catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità non essendo stata evasa dal comune di San Damiano al colle la richiesta di accesso agli atti.

**4.3.2. Conformità catastale:**

A seguito del sopralluogo eseguito in data 04/10/2022, lo scrivente perito per quanto concerne la rispondenza delle mappe e delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ex Territorio, non ha riscontrato difformità.

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

Spese ordinarie di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese ordinarie di gestione dell'immobile scadute:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il suddetto immobile risulta di proprietà di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ a lui pervenuto per divisione  
in virtù di atto per notar Moliterni Vito del 05/09/2014, rep. 9/6,  
trascritto presso la Conservatoria di Pavia il 09/09/2014 al n. 11660/8313 nascente da \_\_\_\_\_  
giusta denuncia del 18/01/2006 num.  
56 vol. 409, trascritta presso la Conservatoria di Pavia il 02/05/2006 al n. 11175/6151.

Alla suindicata \_\_\_\_\_

quanto sopra è pervenuto per divisione da \_\_\_\_\_  
in virtù di atto notar Gaetani Margherita del 21/03/1997 rep. 237408 trascritto presso la  
Conservatoria di Pavia il 04/04/1997 al n. 4094/2878 nascente da \_\_\_\_\_  
giusta denuncia del 22/08/1994 num.25 vol. 258, trascritta  
presso la Conservatoria di Pavia il 19/09/1994 al n.10290/7463 regolata da testamento per notar Gaetani  
registrato in data 21/07/1992 al n.304.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richieste di accesso agli atti effettuate sia presso il Comune di Pavia, sia presso l'Archivio Storico che l'archivio Notarile non sono state reperite pratiche edilizie.

Descrizione **Abitazione** di cui al punto **A****A.** Abitazione sita nel Comune di Pavia – Via Fratelli Cremona 1

- Proprietà per la quota di 1/1 d.<sup>1</sup>

Composta da:

Piano interrato: Locale Cantina

Piano quinto: Soffitta (si segnala che la porzione di soffitta di proprietà non è identificabile sul posto).

Piano quarto: Appartamento con ingresso, soggiorno, cucina, 4 camere e 1 bagno.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 140**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio A/4, mappale 475, sub.10, categoria A/3, classe 2, composto da 7 vani, posto al piano S1-4-5, rendita: € 578,43

Intestata a:

Coerenze abitazione:

Nord: mapp.1457

Sud: Vano scala e altre u.i.u.

Est: Vicolo San Gregorio

Ovest: Via F.lli Cremona

**CALCOLO SUPERFICI**

Destinazione	Affacci	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore parametrizzato
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>					
Cantina	Est	Sup. lorda	11,27	0,33	3,72
<b>PIANO QUARTO</b>					
Ingresso	Interno	Sup. lorda	18,07	1,00	18,07
Cucina	Est	Sup. lorda	12,06	1,00	12,06
Bagno	Est	Sup. lorda	6,22	1,00	6,22
Soggiorno	Est	Sup. lorda	22,10	1,00	22,10
Camera	Nord	Sup. lorda	11,85	1,00	11,85
Camera	Ovest	Sup. lorda	17,44	1,00	17,44
Camera	Ovest	Sup. lorda	13,61	1,00	13,61
Camera	Ovest	Sup. lorda	14,95	1,00	14,95
<b>PIANO QUINTO</b>					
Soffitta	Ovest	Sup. lorda	14,90	0,33	4,92
		<b>Sup. lorda</b>	<b>142,47</b>		<b>124,94</b>

**Caratteristiche descrittive**

altezza media piano quarto h=m.3,20

L'unità immobiliare è situata Via F.lli Cremona 1 con accesso diretto sulla strada pubblica

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura portante

Copertura (struttura): tipologia: a falde

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: a battente con vetro doppio, protezione: persiane in legno – condizioni: buone

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: ceramica- condizioni: buone

Porta di ingresso (componente edilizia): tipologia: legno - condizioni: buone

Gas (impianto): conformità da verificare

Elettrico (impianto): conformità da verificare

Termico (impianto): conformità da verificare

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

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso.

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio Tecnico di Pavia, Agenzie Immobiliari ed OMI.

**8.3. Valutazione corpi**

Tenuto conto dei riferimenti OMI, di cui si allegano, dalle indagini di mercato effettuate, si ritiene congruo assegnare un valore di stima pari a €/mq 2350,00 di sup. commerciale.

ID	Immobile	Superficie parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
A	Abitazione con accessori	124,94	€ 293.609,00	€ 293.609,00
	<i>totale</i>		€ 293.609,00	€ 293.609,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 44.041,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Oneri notarile e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile CON riduzione del 15%**

Valore dell'immobile al netto di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4  
Nello stato di fatto in cui si trova € 249.568,00

**8.6 Prezzo base d'asta dell'immobile SENZA riduzione del 15%**

Valore dell'immobile al lordo di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4  
Nello stato di fatto in cui si trova € 293.609,00

Pavia, 17/01/2023

il perito,  
Davide Michelazzo