



TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE -



Esecuzione Forzata

promossa da



**BANCA CENTROPADANA CREDITO
COOPERTATIVO SOC.COOP.**



contro



n. Gen. Rep. **182 / 2023**

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA
Custode: IVG Pavia



RAPPORTO DI STIMA

**DI QUOTE DI PROPRIETA'
DI UN APPARTAMENTO E DUE AUTORIMESSE
IN SPESA (PV) VIA DELLE BETULLE 1
E
DI QUOTE DI PROPRIETA' DI UN SEDIME
IN BELGIOIOSO (PV) VIA STRAMBIO 6**



Tecnico Incaricato: geom. MARIA FRANCESCA BARILI

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3120

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al n.113

C.F. BRL MFR 66M58 G388K - P.IVA n. 01291260188

con studio a Pavia -Via Scopoli 12

Telefono 0382 - 311055

e-mail: geom.barili@gmail.com



Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA
Custode: IVG Pavia

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI



Lotto 1
Quote di un Appartamento e due Autorimesse
(di cui una in corpo staccato)
in Spessa (PV) Via delle Betulle 1

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA



PROSPETTO DELLA VILLA
DI CUI FANNO PARTE L'APPARTAMENTO E L'AUTORIMESSA
OGGETTO DI STIMA

Autorimessa a piano seminterrato e Appartamento a piano terra con cantina a piano seminterrato e portico in corpo esterno, facenti parti di una villa, in Spessa (PV) Via delle Betulle 1, intestati a

[REDACTED]
- proprietaria per la quota di 6 / 9

[REDACTED]
proprietario per la quota di 1/9

[REDACTED]
proprietario per la quota di 1/9

[REDACTED]
proprietario per la quota di 1/9

Trattasi di
un'autorimessa a piano seminterrato, con accesso dal cortile comune alle altre unità immobiliari dello stesso mappale

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale lorda di **mq 27,00**.

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA
Custode: IVG Pavia

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

2
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

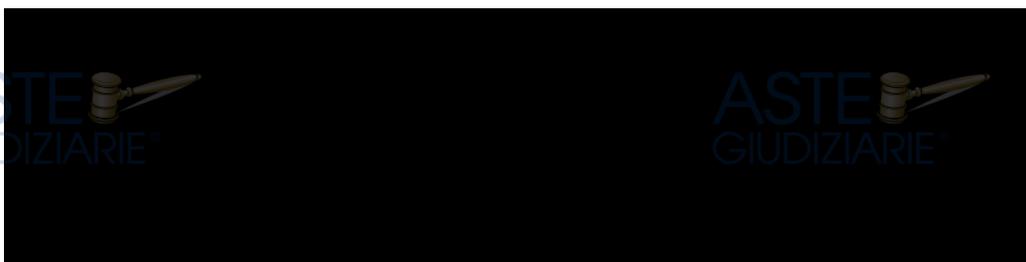
un appartamento a piano terra con cantina a piano seminterrato e portico in corpo esterno, con accesso dal civico 1 di Via delle Betulle e dal cancello carraio di Via dei Pioppi, attraverso cortile comune alle unità immobiliari dello stesso mappale e attraverso il locale autorimessa sopra descritto. L'appartamento, a piano terra, è composto da corridoio di ingresso, cucina, due camere e un bagno; a piano seminterrato si trovano quattro locali destinati a cantina e un bagno. Il piano terra e il piano seminterrato sono collegati da una scala interna.

Fa parte della u.i. un portico in corpo esterno.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale lorda di mq 108,93.

Per superficie commerciale complessiva si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 50% della superficie dei terrazzi e dei balconi, al 25% della superficie delle autorimesse e al 5% delle superfici delle aree esclusive.

Identificazione Catastale:



proprietario per la quota di 1/9

AUTORIMESSA						
COMUNE DI SPESSA - CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
8	374 sub 2	Via delle Betulle 1 - Piano S1	C/6	2	mq 27	€ 54,38

Coerenze dell'autorimessa

a Nord, a Est e Ovest u.i. mapp 374 sub 5 e a Sud cortile comune alle altre u.i. dello stesso mappale.

APPARTAMENTO						
COMUNE DI SPESSA - CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
8	374 sub 5	Via delle Betulle 1 - Piano T - S1	A/3	3	Vani 5 - mq 110	€ 309,87

Coerenze dell'appartamento

Locali a piano terra - a Nord altra u.i. dello stesso mappale, a Est, a Ovest e a Sud cortile comune alle altre u.i. dello stesso mappale.

Locali a piano seminterrato - a Nord terrapieno dello stesso mappale, a Est, a Ovest e a Sud cortile comune alle altre u.i. dello stesso mappale.

Portico in corpo esterno - a Nord cortile comune alle altre u.i. dello stesso mappale, a Est u.i. mapp 374 sub 3, a Sud e a Ovest altre proprietà.

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA
Custode: IVG Pavia

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

Precisazione

L'autorimessa a piano seminterrato e tutti i locali dell'appartamento a piano terra e anche a piano seminterrato, presentano finiture di locali residenziali, in quanto sono utilizzati globalmente da appartamento, con le finiture riportate di seguito.

Finiture

L'autorimessa e l'appartamento presentano :
pavimenti in ceramica in tutti i locali, tranne in due locali cantina,
il bagno a piano seminterrato, è completo di lavabo, doccia, vaso igienico e attacco lavatrice,
il bagno a piano terra, è completo di lavabo, vasca, vaso igienico e bidet,
le finestre sono parte in legno e parte in alluminio con vetri termocamera di vecchia generazione,
persiane in legno,
la porta d'ingresso dell'autorimessa è in legno,
l'impianto di riscaldamento a piano terra è con caldaia e radiatori in ghisa, a piano seminterrato è con stufa a pellet



AUTORIMESSA IN CORPO STACCATO

Autorimessa a piano terra in corpo staccato in Spessa (PV) Via delle Betulle 1, intestata a

proprietario per la quota di 1/9

Trattasi di
un'autorimessa a piano terra, con accesso dal cortile comune alle altre unità immobiliari dello stesso mappale

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale lorda di mq 25,00.

Identificazione Catastale:

Intestati

proprietaria per la quota di 6 / 9

proprietario per la quota di 1/9

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA

Custode: IVG Pavia

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

proprietario per la quota di 1/9

proprietario per la quota di 1/9

AUTORIMESSA						
COMUNE DI SPESSA - CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
8	374 sub 3	Via delle Betulle 1 - Piano T	C/6	2	mq 25	€ 50,35

Coerenze dell'autorimessa

a Nord e a Est cortile comune alle altre u.i. dello stesso mappale, a Ovest u.i. mapp 374 sub 2 e a Sud altra proprietà.

Finiture

L'autorimessa presenta :
pavimento in battuto di cemento,
portone d'ingresso carraio in ferro

Terreno in Spessa (PV) Via delle Betulle 1,

proprietario per la quota di 1/9

Trattasi di un terreno utilizzato da strada, fa parte della carreggiata di Via delle Betulle.

Il terreno presenta una superficie lorda di **mq 236,00.**

Identificazione Catastale:

proprietario per la quota di 1/9

TERRENO						
COMUNE DI SPESSA – CATASTO TERRENI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	RD	RA
8	121	SEMM IRR ARB	04	Are 02 ca 36	€ 2,01	€ 1,46

Coerenze del terreno

a Nord mapp 122 di altra proprietà (porzione di Via delle Betulle), a Est mapp 123 di altra proprietà (porzione di Via dei Pioppi), a Sud mapp 374 e 375 di altra proprietà e a Ovest mapp 131 di altra proprietà.

2) STATO DI POSSESSO

[redacted] sopralluogo, il 21.09.2023, l'autorimessa unitamente all'appartamento e l'autorimessa in [redacted] ridicamente libero [redacted] a delle Betulle.

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

[redacted]
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERTATIVO SOC. COOP. - Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia repertorio 4592 del 13.10.21; iscrizione presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 22.10.21 ai nn. 4.381,42 - contro [redacted]

[redacted]
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERTATIVO SOC. COOP. - Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia repertorio 4577 del 10.12.21; iscrizione presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 18.01.22 ai nn. 434/74 - [redacted] 00,00 - con [redacted]

[redacted] esecutivo o cautelare a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERTATIVO SOC. COOP.; Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia rep. 2332 del 03.05.2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia in data 15.05.2023 ai nn. 8953/6111 - [redacted]

[redacted]
Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da Concessione a garanzia di mutuo favore di UBI FINANCE SRL con sede in Milano e BANCA REGIONALE EUROPEA SPA con sede in Cuneo - Pubblico Ufficiale Notaio Alessandro Bianchi di Pavia repertorio 52293 del 11.07.2003; iscrizione presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 29.06.2023 ai nn. 12270/2128 – Capitale € 90.000,00 - Totale € 180.000,00 - contro [redacted]

4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari
[redacted]

proprietario per la quota di 1/9

42/365 del 01.04.2004, trascritto presso la Conservatoria RRI di Pavia il 18.08.2004 n. 17449/10301;
accettazione tacita di eredità con atto notarile pubblico Notaio Susi Cavigioli di Casorate Primo del 09.07.2019 rep. 15206/8120, trascritto presso la Conservatoria RRI di Pavia il 15.07.2019 n. 12494/8206.

proprietari dal 03.10.2003 ad oggi.

Precedentemente la proprietà
compravendita Notaio Gian
Conservatoria RRI di Pavia il 27.04.1982 n. 3896/2984.

Si segnala la Costituzione di diritti reali a titolo gratuito (servitù di passaggio pedonale e carraio) con atto notarile pubblico Notaio Susi Cavigioli di Casorate Primo del 09.07.2019 rep. 15206/8120, trascritto presso la Conservatoria RRI di Pavia il 15.07.2019 n. 12496/8208.

5) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari si trovano nella Frazione Sostegno del comune di Spessa (abitanti circa 700).

Il contesto edificato presenta fabbricati residenziali e artigianali.

La zona non presenta traffico; la strada di accesso ha buona possibilità di parcheggio.

La zona in generale risulta poco servita da mezzi pubblici di superficie e dei servizi di primaria necessità.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: Frazione periferica del Comune di Spessa

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, nel centro del Comune di Spessa.

Principali collegamenti pubblici (Km): il comune di Spessa si trova a circa km 20 da Pavia e a circa km 50 da Milano.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, supermercati, centri commerciali, bar, luoghi di culto, trattorie.

6) PRATICHE EDILIZIE

Durante il sopralluogo non sono state rilevate opere difformi, rispetto alla planimetrie catastali.

Le Pratiche Edilizie che hanno interessato la villa di cui fanno parte le u.i. pignorate sono

- Concessione Edilizia n. 932 del 13.05.1982 - Pratica Edilizia 5/82 – per la costruzione di una casa di abitazione,
- Concessione Edilizia n. 458 del 18.08.1982 - Pratica Edilizia 10/82 – per la costruzione di una mansarda,
- Pratica Edilizia n. 8/83 per la costruzione di autorimesse (pratica edilizia non recuperabile nell'archivio del Comune di Spessa),
- Concessione Edilizia n. 8 del 19.08.1994 - per la formazione di una scala esterna,
- CILA prot 1414 del 30.05.2018 per la chiusura di porte interne per frazionamento di due unità immobiliari
- L'Ufficio Tecnico di Spessa ha informato la sottoscritta durante l'accesso agli atti, che il Comune ha inviato ai comproprietari delle u.i. oggetto di pignoramento comunicazione prot. 2479 del 2109.2023 di segnalazione di copertura in lastre presumibilmente contenenti amianto con ingiunzione di verifica entro 30 giorni

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA

Custode: IVG Pavia

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
LOTTO 001					
APPARTAMENTO					
1) Locali residenziali PT	76,93	1	76,93	Est/Ovest/Sud	Medioci
2) Cantina PS1	71,76	0,33	23,68		
3) Portico esterno PT	33,28	0,25	8,32		
Superficie commerciale			108,93		
4) Box interno PS1	27,00		8,91		
5) Box esterno PT	25,00		8,25		
6) Terreno (strada)	236,00				
Superficie commerciale			98,98		

Criterio di stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Spessa, per immobili analoghi a quello della presente stima paria a € /mq 700,00 per i locali residenziali, € /mq 400,00 per i locali accessori e € /mq 20,00 per il terreno, tenendo conto della condizione di particolare sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Spessa rilevazione prezzi OMI 2° semestre 2022.

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Locali residenziali PT-S1	mq 108,93	€ 76.251,00	€ 76.251,00
Box interno PS1	mq 8,91	€ 3.564,00	€ 3.564,00
Box esterno PT	mq 8,25	€ 3.300,00	€ 3.300,00
Terreno	mq 236,00	€ 4.720,00	€ 4.720,00
Totale		€ 87.835,00	€ 87.835,00

Si informa che il valore intero è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale.

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	€ 13.175,25
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese condominiali insolute	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale	

9) PREZZO A BASE D'ASTA

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

LOTTO 1 – beni in Spessa - € 74.659,75

Euro settanta quattromila seicentocinquantanove / 75

Quota di 1/9 di proprie [REDACTED] € 8.295,53

Euro ottomila duecentonovantacinque / 53

Quota di 1/9 di pro [REDACTED] € 8.295,53

Euro ottomila duecentonovantacinque / 53

Lotto 2
Quote di un sedime
in Belgioioso (PV) Via Criminali 6

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA



PROSPETTO DEL SEDIME OGGETTO DI STIMA

Sedime a piano terra in Belgioioso (PV) Via Strambio 6, intestati a



Trattasi di

Un sedime a piano terra, facente parte di un cortile comune.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale lorda di **mq 20,00**.

Per superficie commerciale lorda complessiva si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 50% della superficie dei terrazzi e dei balconi, al 25% della superficie delle autorimesse e al 5% delle superfici delle aree esclusive.

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA

Custode: IVG Pavia

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

10
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificazione Catastale:



SEDIME						
COMUNE DI BELGIOIOSO – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
A / 5	1133 sub 9 1348	Via Strambio 6 – Piano T	C/7	I	mq 20	€ 5,68

Coerenze del sedime

a Nord, a Est e a Sud cortile di altra proprietà a Ovest mapp 1376 di altra proprietà.

Finiture

Il sedime presenta finitura in ghiaia.

Precisazione

Il bene è identificato con categoria C/7 (tettoie) ma nello stato di fatto si tratta di un sedime.

2) STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, il 21.09.2023, il sedime risultava giuridicamente libero, utilizzato dai comproprietari.

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERTATIVO SOC. COOP. - Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia repertorio 4592 del 13.10.21; *iscrizione* presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 22.10.21 ai nn. 20281/3925 – Capitale € 459.381,42 - Spese € 125.000,00 – Totale € 584.381,42 - [redacted] quota di 1/4

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERTATIVO SOC. COOP. - Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia repertorio 4577 del 10.12.21; *iscrizione* presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 18.01.22 ai nn. 434/74 – Capitale € 54.813,95 - Spese € 7.500,00 – Totale € 70.000,00 [redacted] 1/4

Trascrizione contro - Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERTATIVO SOC. COOP.; Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia rep. 2332 del 03.05.2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia in data 15.05.2023 ai nn. [redacted]



4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, di cui al Lotto 2 della presente relazione, è [REDACTED] quota di 1/4 in comunione legale [REDACTED] 10.1998 rep 42951/10358, trascritto presso la Conservatoria RRI di Pavia il 17.11.1998 n. 14254/10139, **proprietario dal 26.10.1998 ad oggi.**

5) DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare si trova in una via centrale del comune di Belgioioso.

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: centro del Comune di Belgioioso

6) PRATICHE EDILIZIE

Non si rilevano pratiche edilizie.

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Sup. Lorda

LOTTO 002

Sedime PT 20,00

Criterio di stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Belgioioso, per immobili analoghi a quello della presente stima paria a **€/mq 50,00 per il sedime** tenendo conto della condizione di particolare sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Belgioioso rilevazione prezzi OMI 2° semestre 2022.



<u>Immobile</u>	<u>Superf.</u>	<u>Valore intero</u>	<u>Valore diritto</u>
Sedime PT	mq 20,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00

Totale		€ 1.000,00	€ 1.000,00

Si informa che il valore intero è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale.



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	€ 150,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese condominiali insolute	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale	



9) PREZZO A BASE D'ASTA

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

LOTTO 2 – bene in Belgioioso - € 850,00

Euro ottocentocinquanta / 00

Quota di 1/4 di proprietà [REDACTED] € 212,50

Euro duecentododici / 50



Pavia, 27 Ottobre 2023

IL PERITO

Geom. M.Francesca Barili



Allegati in copia:

Beni in SPESA

- Rilievo fotografico
- Estratto di mappa
- Visure catastali aggiornate
- Planimetrie catastale
- Estratto pratiche edilizie

Beni in BELGIOIOSO

- Rilievo fotografico
- Estratto di mappa
- Visure catastali aggiornate
- Planimetrie catastale

- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Estratto quotazioni immobiliari



Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA

Custode: IVG Pavia

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

