



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA (PV)

SEZIONE PRIMA CIVILE

R.G.E. n. 133/2025

riunita alla R.G.E. n. 17/2025

DOVALUE SPA con l'Avv. Alessandro PROFUMO

contro



Giudice : DOTT.SSA CUNATI MARIAELENA

ELENCO ALLEGATI

LOTTO 001 – LOTTO 002

- Allegato 1 :** Copia Privacy perizia
- Allegato 2 :** Visura catastale storica + scheda NCEU LOTTO 001
- Allegato 3 :** Visura catastale storica + scheda NCEU LOTTO 002
- Allegato 4 :** Atto di provenienza
- Allegato 5 :** Contratto di locazione
- Allegato 6 :** Documentazione fotografica LOTTO 001
- Allegato 7 :** Documentazione fotografica LOTTO 002
- Allegato 8 :** Ispezioni Ipotecarie
- Allegato 9 :** Quotazioni immobiliari

*Esperto stimatore incaricato : **Geom. Nicoletta Madama***

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3264

Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia (ex Voghera) al n. 223

Iscritta all'Albo Nazionale dei Consulenti al n. 79

Studio Tecnico in Casteggio (PV) P.le dello Sport, 8/B

Tel. 0383/82890 – Cell. 338/2567626

E-mail : nicomauri@libero.it – Posta certificata : nicoletta.madama@geoppec.it





ALLEGATO 1 : COPIA PRIVACY PERIZIA



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



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA (PV)

SEZIONE PRIMA CIVILE

R.G.E. n. 133/2025
riunita alla R.G.E. n. 17/2025



XXX SPA con l'Avv. XXX

contro
XXX ASTE GIUDIZIARIE®



Giudice : DOTT.SSA CUNATI MARIAELENA



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
LOTTO 001 – LOTTO 002



Esperto stimatore incaricato : **Geom. Nicoletta Madama**
Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3264
Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia (ex Voghera) al n. 223
Iscritta all'Albo Nazionale dei Consulenti al n. 79
Studio Tecnico in Casteggio (PV) P.le dello Sport,8/B
Tel. 0383/82890– Cell. 338/2567626
E-mail : nicomauri@libero.it – Posta certificata : nicoletta.madama@geopec.it



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

CONCLUSIONI DEFINITIVE LOTTO 001

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE:		CRITICITA'
in Comune di Comune di Belgioioso, Via Molino n. 35/D per la piena proprietà della quota di 8/8 a carico di XXX (CF XXX) nato a XXX (PV) il XXX su: un'abitazione edificata a due piani fuori terra e uno parzialmente entro terra messa in cortina edilizia con annessa area di pertinenza di proprietà esclusiva sul fronte sud – est con salto di quota.		
Internamente l'unità è così suddivisa: PIANO TERRA – accesso diretto su soggiorno, cucina abitabile, servizio igienico e disimpegno; scala adducente al piano superiore / inferiore. Al piano terra / cortile è inoltre erotto sul fronte di sud porticato aperto edificato senza permesso autorizzativo. PIANO PRIMO – arrivo su disimpegno, n. 2 camere da letto. PIANO INTERRATO – n. 1 locale uso cantina. Precisazione: l'area esterna di proprietà esclusiva afferente l'abitazione è alla stessa quota della cantina, anche se, a livello di planimetria catastale, è indicata al piano terra. <i>La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale per il piano terra e primo è pari a mq. 117,60; per il piano interrato è pari a mq. 30,00. La superficie del porticato non è conteggiata perché realizzata senza permesso autorizzativo. L'area esterna di proprietà esclusiva è circa mq. 50,00.</i> L'accesso pedonale / carraio all'unità è dipartente dalla pubblica Via Molino, con passaggio da corte comune.		
DATI CATASTALI: <u>CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE BELGIOIOSO (PV)</u> Foglio A/6 Particella 1992 Rendita: Euro 22,16 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani Indirizzo: VIA MOLINO n. 35/D Piano T/1°/S1 Dati di superficie: Totale: 130 mq Totale escluse aree scoperte 124 mq		NO
Confini alla mappa terreni da nord in senso orario: Fg. 6 mappale 1867 e mappale 2498; Fg. 6 mappale 960; Fg. 6 mappale 952; Fg. 6 mappale 950.		
CONFORMITA' URBANISTICA: VERIFICATA – NON SI DICHIARA LA CONFORMITA'.		SI
CONFORMITA' CATASTALE: VERIFICATA – NON SI DICHIARA LA CONFORMITA'.		SI
CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO – SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI		NO
DIRITTO E PROVENIENZA XXX Diritto di: Propr. per 8/8	La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede XXX (PV) Repertorio n. XXX -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. XXX Reparto PI di PAVIA . Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale BELGIOIOSO (A741) (PV) Sez. Urb. A Foglio 6 Particella 1149	NO
POSSESSO : occupato da terzi con titolo opponibile		NO
LOCAZIONI : Contratto di locazione a uso abitativo alla Sig.ra XXX con decorrenza dal 01/11/2022 al 31/12/2026 registrato in data XXX serie XXX n.XXX presso l'ufficio Territoriale di XXX (PV).		NO
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizione d'ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare.		NO
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: Non disponibile		NO
VALORE STIMATO: €. 53.000,00		NO
PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI:	€. 34.000,00	NO

BENI IN COMUNE DI BELGIOIOSO (PV)

Descrizione degli immobili oggetto di vendita

1 – BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di Belgioioso (PV), Via Molino n. 35/D

LOTTO 001 - Abitazione: unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Belgioiso, foglio A/6, particella 1992 Ctg. A/4 cl. 3 vani 5 piano terra, primo e interrato.

In Comune di Belgioioso (PV), Via Molino n. 35

LOTTO 002 - Box auto al piano terra con soprastante cascina: unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Belgioioso, foglio A/6, particella 1993 Ctg. C/6 cl. 2 consistenza mq. 13,00 piano terra

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di stima si trovano in Comune di Belgioioso (PV) Via Molino e sono costituiti da:

01. **Abitazione** edificata a due piani fuori terra e uno parzialmente entro terra messa in cortina edilizia (civico n. 35/D) con area di pertinenza di proprietà esclusiva sul fronte sud - est.
02. **Box auto messo in cortina edilizia con soprastante cascina**, (civico n. 35) in corpo staccato dall'abitazione.

STRALCIO GOOGLE MAPS



UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 001 – ABITAZIONE



UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 002 – BOX AUTO E CASCINA



PROSPETTO SUD SU CORTE COMUNE

LOTTO 002
BOX AUTO +
CASCINA



PROSPETTO NORD SU CORTE COMUNE

STRALCIO MAPPA REGIONE LOMBARDIA

UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO DI ESECUZIONE
VIA MOLINO N. 35 – N. 35/D COMUNE DI BELGIOIOSO (PV)



UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 001 – ABITAZIONE



UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 002 – BOX AUTO E CASCINA



FABBICATO DEMOLITO (AREA LIBERA)

STRALCIO MAPPA NCT AGENZIA DEL TERRITORIO DI PAVIA

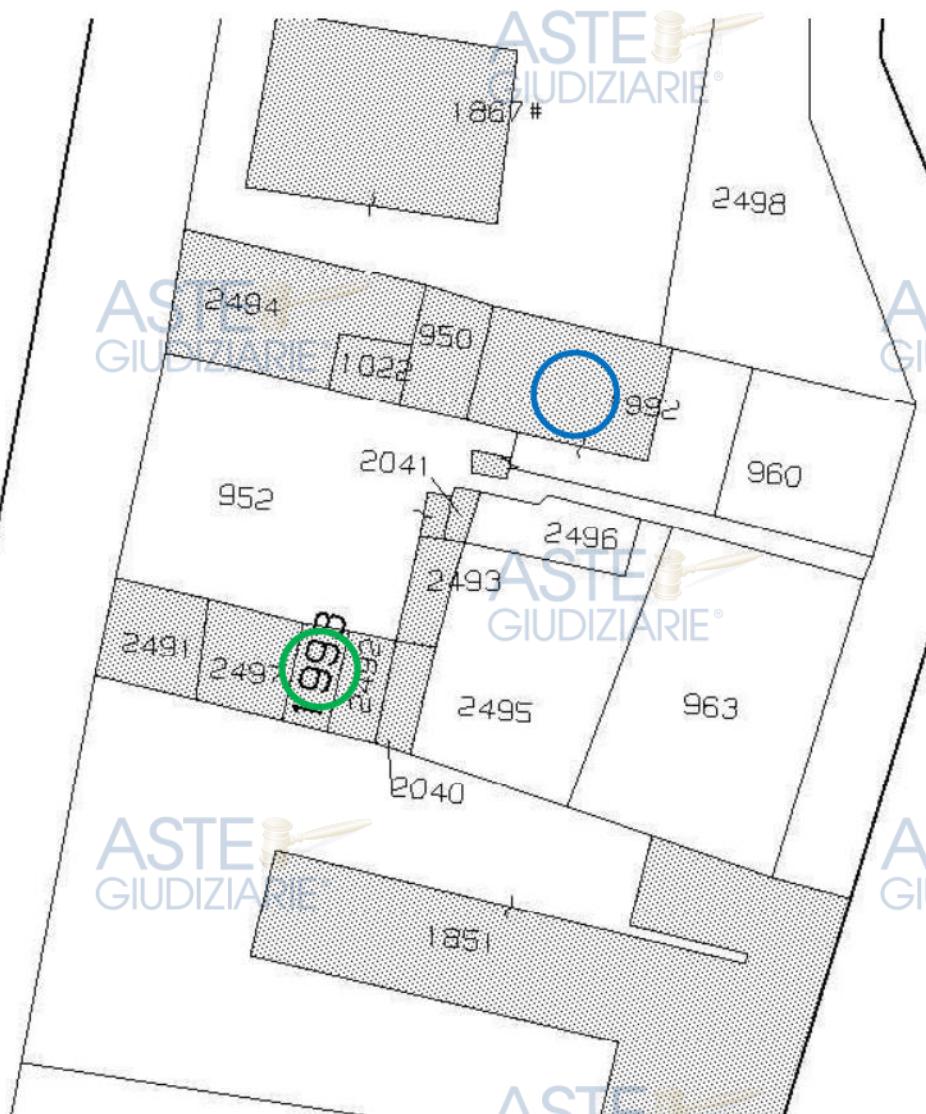
UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO DI ESECUZIONE
VIA MOLINO N. 35 BELGIOIOSO (PV)



UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 001 – ABITAZIONE



UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 002 – BOX AUTO E CASCINA



3 - DATI CATASTALI

I beni "oggetto di pignoramento" presso l'Agenzia del Territorio di Pavia (PV), sono censiti nel seguente modo:

CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI BELGIOIOSO (PV)

LOTTO 001 – Abitazione

Foglio A/6 Particella 1992

Rendita: Euro 22,16 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani Indirizzo: VIA MOLINO n. 35/D Piano T/1°/S1

Dati di superficie: Totale: 130 mq Totale escluse aree scoperte 124 mq

Confini alla mappa terreni da nord in senso orario: Fg. 6 mappale 1867 e mappale 2498; Fg. 6 mappale 960; Fg. 6 mappale 952; Fg. 6 mappale 950.

CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI BELGIOIOSO (PV)

LOTTO 002 – Box auto e cascina

Foglio A/6 Particella 1993

Rendita: Euro 22,16 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq. Indirizzo: VIA MOLINO n. 35 Piano T

Dati di superficie: Totale: 16 mq.

Confini alla mappa terreni da nord in senso orario: Fg. 6 mappale 952; Fg. 6 mappale 2492; Fg. 6 mappale 1851; Fg. 6 mappale 2497.

I beni come sopra riportati (LOTTO 001 e LOTTO 002) sono intestati a :

XXX Diritto di: Proprietà per 8/8

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 001 – Abitazione

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituita da un'abitazione edificata a due piani fuori terra e uno parzialmente entro terra messa in cortina edilizia ubicata in Comune Belgioioso (PV) Via Molino n. 35/D con annessa area di pertinenza di proprietà esclusiva sul fronte sud – est con salto di quota. (**ALLEGATO 2 – Visura catastale storica + scheda NCEU LOTTO 001**).

Internamente l'unità è così suddivisa:

PIANO TERRA – accesso diretto su soggiorno, cucina abitabile, servizio igienico e disimpegno; scala adducente al piano superiore / inferiore. Al piano terra / cortile è inoltre eretto sul fronte di sud porticato aperto edificato senza permesso autorizzativo.

PIANO PRIMO – arrivo su disimpegno, n. 2 camere da letto.

PIANO INTERRATO – n. 1 locale uso cantina.

Precisazione: l'area esterna di proprietà esclusiva afferente l'abitazione è alla stessa quota della cantina, anche se, a livello di planimetria catastale, è indicata al piano terra.

La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale per il piano terra e primo è pari a mq. 117,60; per il piano interrato è pari a mq. 30,00. La superficie del porticato non è conteggiata perché realizzata senza permesso autorizzativo. L'area esterna di proprietà esclusiva è circa mq. 50,00.

L'accesso pedonale / carraio all'unità è dipartente dalla pubblica Via Molino, con passaggio da corte comune. **L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.**

Sotto riporto l'indicazione della superficie utile (S.U.) e l'altezza dei vari locali come rilevate in sede di sopralluogo alla data del **16/05/2025**; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate. La documentazione fotografica rilevata in sede di sopralluogo è inserita nell'**ALLEGATO 5 – LOTTO 001**.

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
PIANO TERRA			2,80	SCADENTE
Soggiorno	22,00	Sud e Nord		
Cucina	10,80	Est		
Servizio igienico	3,42	Sud		
Disimpegno	2,98	Interna		
Vano scala	5,40	Sud		
PIANO PRIMO			2,80	SCADENTE
Camera Matrimoniale	22,00	Sud		
Camera	15,60	Sud- est		
Rip	1,00	Interna		
PIANO INTERRATO			2,80	SCADENTE
Cantina	22,00	Est		
Area esterna	50,00	Sud - est		

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Fondazioni (struttura)	in cls continue, non accertata	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
Strutture verticali (struttura)	Muratura portante	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
Strutture portanti orizzontali	solai in latero cemento	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
Copertura (struttura)	Tegole in cotto in ragione di canale	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
Lattoneria	Rame	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
Pareti esterne	Muratura portante perimetrale con intonaco civile per esterni e tinteggiatura	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE