



**TRIBUNALE di PAVIA**



**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**MedioBanca Premier spa**



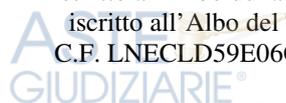
**N. Gen. Rep. 0478/2024**



**Giudice Dr.ssa Francesca Paola Claris Appiani**  
**Custode Giudiziario**  
**I.V.G. di Pavia/Lodi**



**RAPPORTO DI STIMA**



Tecnico incaricato: Geom. Claudio Leoni  
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia al n. 2654  
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al n. 171  
C.F. LNECLD59E06G388R P.IVA 00998750186



con studio in Pavia via Scaramuzza n. 10  
telefono 0382 / 374527  
e-mail : [leoniclaudio.geom@gmail.com](mailto:leoniclaudio.geom@gmail.com)



**Beni in Certosa di Pavia – (prov. Pavia)-  
via Emilio Segrè n. 4  
Lotto UNICO**

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

**A:** Piena Proprietà della quota di 1000/1000 relativamente ad abitazione in contesto di fabbricato condominiale di recente costruzione; il fabbricato condominiale è posto su tre piani fuori terra dove il piano terra ha destinazione prevalente di autorimesse e cantine.

La palazzina fa parte di un supercondominio trattandosi di complesso immobiliare costituito da più fabbricati residenziali

L'accesso pedonale e carraio al fabbricato avviene dalla via Emilio Segrè.

Ubicazione: Comune di Certosa di Pavia (PV) via Emilio Segrè n. 4.

Abitazione posta al piano primo del condominio, con accesso dal vano scala condominiale, cantina e locale autorimessa al piano terra. Trattasi di fabbricato di recente costruzione in zona di lottizzazione. Tipologia costruttiva di fabbricato: struttura in cemento armato con muratura e tamponamenti in laterizio esternamente in parte intonacato ed in parte in mattone “faccia a vista”; solai in laterocemento.

Tetto di copertura a falde inclinate e manto impermeabilizzabile in tegole di laterizio; finiture di buona qualità in normale stato di conservazione; condizioni generali del fabbricato e parti esterne in ordinario stato di manutenzione.

L'abitazione in oggetto, posta su un unico piano (piano Primo) risulta così composta: soggiorno con zona cottura, disimpegno, un bagno, due camere da letto e due ampi balconi. Al piano Terra l'autorimessa singola e la cantina pertinenziale.

Si riportano indicativamente le superfici rilevate, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura (superfici al lordo dei muri):

Superficie lorda dei locali di abitazione P1 mq. 69,60 c.a.

Superficie logge/balconi mq. 15,20 c.a.

Superficie autorimessa mq. 14,40 c.a.

Superficie cantina mq. 4,50 c.a.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- superfici nette dei locali di abitazione:

soggiorno/ang. cottura mq. 21,20 c.a.; dis. mq. 3,20 c.a.; bagno mq. 5,40 c.a.; letto<sub>1</sub> mq. 11,90 c.a.; letto<sub>2</sub> mq. 9,80 c.a.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### Identificazione catastale:



- Comune di Certosa di Pavia Catasto Fabbricati

- Foglio 5 sezione E mappale 341 sub 59 - cat. A/3 cl. 2 cons. 4 vani, Rendita € 150,81, via Emilio Segrè snc, P1-T; superficie catastale totale mq. 73; escluso aree scoperte mq. 68 (abitazione).
- Foglio 5 sezione E mappale 341 sub 69 – cat. C/6 cl. 2 mq. 13, Rendita € 22,16, via Emilio Segrè snc, PT; superficie catastale mq. 16 (autorimessa)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### Coerenze abitazione:

a Nord : vano scala comune e affaccio su spazi comuni  
ad Est: affaccio su spazi comuni  
a Sud : affaccio su spazi comuni  
ad Ovest: abitazione di terzi di cui il sub 57

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### Coerenze autorimessa:

a Nord : altra proprietà di cui il sub 57  
ad Est : autorimessa sub 70  
a Sud : spazi comuni di manovra  
ad Ovest : autorimessa sub 68

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### Coerenze cantina:

a Nord : corridoio comune  
ad Est : vano scala comune  
a Sud : spazi comuni  
ad Ovest : cantina sub 64

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: trattasi di zona periferica del Paese di Certosa di Pavia; zona esclusivamente residenziale; zone limitrofe prevalentemente residenziali; presenza nella zona di fabbricati di recente edificazione. Zona non fornita di negozi e/o attività di primaria necessità. Parcheggi sufficienti. A breve distanza dall'insediamento residenziale dove è sito l'immobile oggetto di esecuzione sono presenti scuole di primo grado e Municipio.

Il nucleo centrale del Paese di Certosa di Pavia è dotato di sufficienti strutture per servizi di carattere sociale/civile/religioso; il centro del paese, dista poche centinaia di metri, offre sufficiente disponibilità di piccole strutture commerciali (negozi) di prima necessità.

Nella zona in cui è sito l'immobile oggetto della presente si rileva un flusso di traffico limitato trovandosi su viabilità secondaria.

Parcheggi sufficienti.

Distanza dal capoluogo Pavia circa 6 km attraverso la SS 35; distanza da Milano circa km 30 attraverso la SS 35.

## 3. STATO DI POSSESSO:



in data 17/09/24 n. 007311 s. 3T ad un canone mensile di € 580 oltre a rimborso forfettario delle spese condominiali di € 170 mensili.

## 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:

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

## 4.2 Vincoli ed Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

### 4.2.1 Iscrizioni

4.2.1.1 Iscrizione volontaria derivante da atto di concessione di mutuo fondiario a favore di Barclays Bank spa con sede a Milano, a firma del Notaio Luciano Quaggia in data 16/01/12 rep. 230557/44696

**iscritta a Pavia in data 14/02/12 n. 2668/370**

Importo capitale € 140.000,00

Importo complessivo € 210.000,00

Durata anni 30

[REDACTED]  
piena proprietà.

Beni: NCEU Comune di Certosa di Pavia fg. 5 sez. E mappale 341 sub 59 e mappale 341 sub 69.

### 4.2.2 Trascrizioni

4.2.2.1 Atto Giudiziario Esecutivo del 30/11/24 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia rep. n. 8582

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Mediobanca Premier spa con sede in Milano

**trascritto a Pavia in data 16/12/24 nn. 23176/16358**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
P [REDACTED]

Beni: NCEU Comune di Certosa di Pavia fg. 5 sez. E mappale 341 sub 59 e mappale 341 sub 69.

### 4.2.3 Altri oneri : nessuno.

#### 4.3 Oneri di regolazione Urbanistico – edilizia – catastale:

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:* a seguito di indagini effettuate presso i competenti Uffici Comunali, è stato possibile verificare che gli immobili oggetto della presente risultano essere stati edificati a seguito del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Certosa di Pavia in data 03/02/05 prot. 675/05 P.E. 10/05 e successive Denunce di Inizio Attività del 25/11/08 prot. 9206.

Da sopralluogo effettuato e verifica dei documenti consultati, risulta la sostanziale conformità allo stato di fatto rilevato; sono state rilevate minime discordanze nelle misure interne tali da non incidere sulla consistenza globale.

4.3.2 *Conformità catastale:* la rappresentazione della scheda catastale, rilevata in sede di verifica ed accertamento iniziale della documentazione, confrontata con lo stato di fatto risulta sostanzialmente corretta sia per l'abitazione con cantina che per l'autorimessa.

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

- 5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 580,00 (gest. 2024)
- 5.2 Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna
- 5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
- 5.4 Altre Cause in corso in capo all'immobile: Non rilevate

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### Attuale proprietà:

proprietà a seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Quaglia del 16/01/12 rep. 230556/44695 trascritto a Pavia il 14/02/12 nn. 2667/1848, dove i beni venivano acquistati dal Sig. [REDACTED].

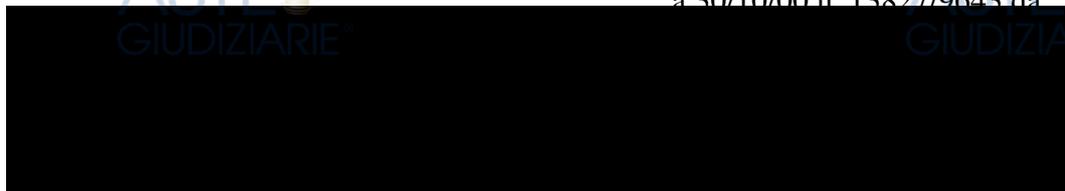
##### 6.1.2 Precedenti proprietari al ventennio:

- a) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di dell'intero della piena proprietà a seguito di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito Notaio Benedetta



Bruno del 15/10/09 rep. 1035/867, trascritto a Pavia il 10/11/09 n. 22723/13802, dalla Cooperativa [REDACTED].

b) [REDACTED], con sede [REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà dell'area su cui sono stati edificati gli immobili a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Gallotti a 30/10/00 n. 13827/9643 da [REDACTED]



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Piano di lottizzazione Il Boschetto

7.1.1 Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Certosa di Pavia in data 03/02/05 prot. 675/05 P.E. n. 10/05

7.1.2 D.I.A. del 25/11/08 prot. 9206



### Descrizione immobile di cui il punto A

Piena proprietà delle Unità Immobiliari identificate come segue:

- Comune di Certosa di Pavia Catasto Fabbricati
  - Foglio 5 sezione E mappale 341 sub 59 - cat. A/3 cl. 2 cons. 4 vani, Rendita € 150,81, via Emilio Segrè snc, P1-T; superficie catastale totale mq. 73; escluso aree scoperte mq. 68 (abitazione).
  - Foglio 5 sezione E mappale 341 sub 69 - cat. C/6 cl. 2 mq. 13, Rendita € 22,16, via Emilio Segrè snc, PT; superficie catastale mq. 16 (autorimessa)

trattasi di appartamento di civile abitazione posto in contesto residenziale condominiale inserito in più ampio contesto di supercondominio formato da 13 palazzine con ampi spazi a verde, pedonali e carrai.



Il fabbricato condominiale, in cui sono inserite le U.I. oggetto della presente, risulta di recente edificazione ed è realizzato con tipologia strutturale tradizionale con strutture portanti in cemento armato; tamponamenti in muratura, solai in laterocemento; la copertura, a falde inclinate, è realizzata con struttura portante in c.a. e successivo manto impermeabilizzante in tegole.

Fabbricato dotato di ascensore.

Intonaci esterni in parte al civile trattati con pitture per esterni ed in parte in mattone a vista, il tutto in buono stato di manutenzione.

L'abitazione in oggetto, posta su un unico piano (piano Primo) risulta così composta: soggiorno con zona cottura, disimpegno, un bagno, due camere da letto, due ampi balconi con affaccio sia ad Est che a Sud; all'immobile risulta pertinenziale la cantina al piano terra con accesso dal vano scala

Al piano Terra l'autorimessa singola con accesso da ampi spazi di manovra.

Le principali finiture dell'abitazione risultano di qualità ordinaria ed in buono stato di manutenzione ed uso; nel particolare si possono così riassumere: il pavimento della zona giorno e disimpegno in ceramica monocottura formato 30x30 con posa in diagonale; le camere da letto sono rifinite con parquet a listoncini in buono stato manutentivi; il bagno è pavimentato sempre in ceramica formato 20x20 posa diagonale, il rivestimento del bagno è in ceramica di qualità commerciale h. cm. 190 c.a..

Intonaci interni rasati al civile e tinteggiati; le tinteggiature risultano in normale stato manutentivo.

La zona cottura, posta in una porzione del soggiorno, è rivestita, sulle sole pareti attrezzate, in piastrelle di ceramica con effetto a mosaico.

Serramenti esterni in legno Pino di Svezia mordenzato noce dotati di vetro-camera, persiane in legno, zanzariere, il tutto in buono stato manutentivo.

La porta di ingresso è un serramento di tipo blindato.

Le porte interne, in buone condizioni d'uso, sono in legno naturale di tipo cieche di tipo scorrevole a scomparsa nel muro.

Il bagno è dotato dei necessari sanitari (w.c., bidet, piatto doccia e lavabo) che risultano di marca e tipo di qualità commerciale colore bianco e rubinetterie tipo miscelatore, il tutto in normale stato manutentivo.

L'impianto elettrico risulta presente sottotraccia e funzionante; non viene fornita al CTU alcuna documentazione comprovante l'idoneità dello stesso.

Si rileva che l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas posta esternamente, incassata a muro, sul balcone posto a Sud.

Terminali di diffusione: termosifoni in ghisa e termoarredo nel bagno.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta con la medesima caldaia murale di cui il precedente punto.

Da ricerche effettuate risulta che l'immobile in oggetto non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica nonostante la recente edificazione e si riscontra tale assenza anche nel contratto di locazione visionato.

L'altezza utile interna dei locali di abitazione risulta essere di cm. 270.

Al piano Terra, con accesso da ingresso condominiale e quindi corridoio comune, si trova la cantina pertinenziale il cui accesso non è stato possibile effettuare; da rilevanze esterne è possibile definire il locale con finiture tipiche per la destinazione d'uso ovvero pareti in blocchetti di cls a vista, porta in lamiera zincata, impianto elettrico in canaline esterne.

Altezza interna utile cm. 225.

Al piano Terra, con accesso carraio dalla pubblica via e cancello elettrico motorizzato, sono presenti i locali autorimessa della palazzina facente parte del complesso immobiliare; oggetto della presente risulta essere anche il locale autorimessa singolo, già individuato catastalmente, e le finiture principali risultano essere:

pavimento in battuto di cemento lisciato a quarzo; pareti in blocchetti di cls lasciati a vista; impianto elettrico in canaline esterne; porta di ingresso basculante in lamiera zincata e verniciata con apertura manuale.

Altezza utile interna cm. 225



particolare vista parti comuni/vano scala

Verificata la consistenza dell'immobile, nonché lo stato d'uso e di manutenzione generale dello stesso sia in relazione alla toponomastica sia in considerazione del mercato del paese di Certosa di Pavia, è possibile quantificare il seguente giudizio di valutazione:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima dei beni oggetto della presente è avvenuta per comparazione di beni simili per caratteristiche, vetustà, posizione, nonché per confronto con realtà di mercato presenti in Comune di Certosa di Pavia e nelle zone e frazioni limitrofe; si è quindi provveduto, nella stima del bene, ad effettuare correzioni con applicazioni di coefficienti di valore per la determinazione oggettiva del più probabile valore di mercato in funzione dello stato di fatto in cui si trova il bene oggetto della presente e delle caratteristiche che lo contraddistinguono.

8.2 *Fonti di informazione:*

Ufficio Tecnico del Comune di Certosa di Pavia, Agenzie Immobiliari presenti sul Territorio, valori tabellari di riferimento commerciale ed Osservatorio Immobiliare

8.3 *Valutazioni delle superfici: N.B. le superfici sono puramente indicative;  
l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura*

Immobile	superficie	Valore intero	Valore del diritto
A. Abitazione P1	mq. 69,60 c.a.	€ 91.000,00	€ 91.000,00
Logge/balconi	mq. 15,20 c.a.	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Cantina PT	mq. 4,50 c.a.	€ 1.600,00	€ 1.600,00
Autorimessa (a corpo)		€ 12.000,00	€ 12.000,00
<b>Totale</b>		<b>€110.600,00</b>	<b>€ 110.600,00</b>

8.4 *Adeguamenti e correzioni della stima:* si applica la riduzione del 15% (circa) dal valore stimato pari ad € 16.600,00 (sedecimilaseicento/00) arrotondato.

8.5 *Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente:* Nessuna

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

8.7 *Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:* Non previste

8.8 *PGT vigente:* Ambiti con Piani Attuativi vigenti

8.9 *Amministratore:* Geom. Maria Chiara Montagna per il Condominio e Geom. Stefano Montagna per il Supercondominio con studio in Pavia via Marconi 1/D tel. 0382 461588

8.10 *Data del sopralluogo:* 28 Febbraio 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**8.11 Prezzo base d'asta dei beni oggetto di stima:**

Valore dell'immobile al lordo delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova  
alla data della perizia: € 110.600,00 (centodiecimilaseicento/00)

Valore al netto della percentuale di abbattimento del 15% (circa): € 94.000,00

**(novataquattromila/00).**

Pavia li 02 Aprile 2025

Il Perito  
Geom. Claudio Leoni

Allegati :

- all. "A" : visure catastali storiche abitazione e autorimessa
- all. "B" : scheda catastale abitazione
- all. "C" : scheda catastale autorimessa
- all. "D" : estratto di mappa catastale
- all. "E" : elaborato planimetrico
- all. "F" : estratto di PGT
- all. "G" : ispezione Conservatoria RR.II