

TRIBUNALE DI PAVIA

Giudice dell'Esecuzione
GIUDICE DOTT ALESSANDRO MAIOLA

R.G. n°57-2025 delle esecuzione immobiliare

PROCESSO DI ESECUZIONE PROMOSSO

Promossa da
BANCO BPM SPA
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

Esperta di stima
Arch Veronica Giannini



CONCLUSIONI

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Palestro (Pv) vicolo Tripoli snc e consistono in:
Appartamento piano secondo (terzo fuori terra) composto da : ingresso, cucina, bagno 1 , terrazzo,
disimpegno, camera 1, camera 2, camera 3, bagno 2 e balcone.

Cantina a piano terra

Box al piano terra

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

I beni sono da ultimare.

- DATI CATASTALI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Palestro (Pv) vicolo Tripoli come segue:

APPARTAMENTO e CANTINA

N.C.E.U. Foglio 14 Particella 1028 Sub. 5, categoria A\2 abitazione di tipo civile , classe 1, vani 7 superficie catastale totale 115 mq totale escluse le aree scoperte 109 mq, rendita euro 524.20

BOX

N.C.E.U. Foglio 14 Particella 1028 Sub. 8, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse , classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 21 mq totale, rendita euro 47.41

Intestati

XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

- QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Palestro (Pv):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati – Foglio 14 Particella 1028 Subalterno 5

Natura A2 - abitazione di tipo civile , consistenza 7 vani, Indirizzo Vicolo Tripoli snc piano T - 2

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati - Foglio 14 Particella 1028 Subalterno 8

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, consistenza 18 mq Indirizzo Vicolo Tripoli snc piano T con atto al rogito dal Notaio PANDOLFI GIOVANNI in MORTARA (PV) del 15/04/2021 Repertorio 67340/24886 trascritto in conservatoria di VIGEVANO R.P. 2526 R.G. 3608 del 16/04/2021

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione contro del 16/04/2021- Registro Particolare 451 Registro Generale 3609 Conservatoria di Vigevano

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Pubblico ufficiale PANDOLFI GIOVANNI Sede MORTARA (PV)

Repertorio 67341/24887 del 15/04/2021

IPOTECA VOLONTARIA

A favore

BANCO BPM S.P.A. Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 09722490969 diritto di proprietà per quota 1 / 1

contro

XXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1



Trascrizioni contro del 18/02/2025 – reg. gen. 1333 - reg. part. 964 Conservatoria di Vigevano

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Pavia

verbale di pignoramento immobiliare del 10/02/2025 n.rep 647

A favore

BANCO BPM S.P.A. Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 09722490969 diritto di proprietà per quota 1 / 1

contro

XXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXX in XXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

- STATO DI POSSESSO DEI BENI

Durante il sopralluogo l'immobile risultava libero. Da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodato intestati all'Esecutato.

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

VALORE DEGLI IMMOBILI =	€ 62.625,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	
Riduzione forfettaria per assenza da garanzie da vizi, eventuali spese condominiali insolute e incentivo all'acquisto all'asta 15%	
62.625,00 € X 15%	€ 9.393,75
Decurtazioni per lo stato di possesso	-
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	-
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	-
Spese tecniche di regolazione edilizia e catastale (10%)	€ 6.262,50
TOT.	€ 46.968,75
Valore arrotondato	€ 47.000,00



RELAZIONE DI STIMA
Appartamento, cantina e box
Vicolo Tripoli – 27030 Palestro (Pv)
Lotto Unico

0. PREMESSA - DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Arch. Veronica Giannini, nominata in data 15 apr 2025 (notifica il 22 apr 2025) dal G.E. dott Alessandro Maiola per redigere la presente relazione di stima, provvedeva ad effettuare il giuramento di rito in data 23 apr 2025 e provvedeva preliminarmente allo studio degli atti di causa e alla verifica di:

- | | | |
|--|--------------|----------------|
| - documentazione di cui all'art 567 secondo comma c.p.c. | presente | |
| - avviso ai creditori iscritti ex art 498 secondo comma c.p.c. | non presenti | |
| - altri pignoramenti | non presenti | |
| - trascrizione accettazioni eredità (del pignorato o del dante causa) | non | necessarie per |
| pignorato e dante causa, vedere però anche specifica successivo Punto 10 | | |

Nel proseguo delle operazioni peritali, si è eseguito:

- accessi telematici alla documentazione catastale - Agenzia delle entrate;
- accessi telematici ispezioni ipotecarie presso conservatoria - Agenzia delle entrate;
- in data 24 apr 2025 si inviavano all'TVG le risultanze delle ricerche relative al Catasto.
- in data 14 giu 2025 ore 9,00 si faceva accesso all'immobile compiendo misure e foto. Nessuno era presente oltre alla Ctu e ad una sua collaboratrice. L'immobile era disabitato e aperto, primo di arredamento. Solo nel box c'era un'auto abbandonata. Tutta la palazzina era disabitata.
- in data 30 apr 2025 veniva fatta richiesta presso l' Agenzia delle entrate di Pavia ufficio locazioni, dopo articolata procedura, in data 21 lug 2025 si è ricevuto risposta.
- in data 30 apr 2025 veniva inviata istanza di accesso atti al Comune di Palestro, e in data 21 mag 2025 è stato possibile visionare le pratiche edilizie. In data 7 ago 2025 si è visionata la pratica c.a. e ragionato sulle difformità dell'immobile.
- si eseguivano controlli sulle banche dati disponibili (omi, borsino immobiliare, maggior siti internet di intermediazione immobiliare e aste immobiliari ecc...) e si provvedeva a visitare le agenzie immobiliari della zona.



1. I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di PIGNORAMENTO immobiliare del 10/02/2025 n.rep 647, trascritto presso la Conservatoria di Vigevano il 18/02/2025 – reg. gen. 1333 - reg. part. 964,

BANCO BPM S.P.A. . Sede MILANO (MI) Codice fiscale 09722490969 per diritto di proprietà per la quota di 1/1

ha sottoposto a pignoramento la proprietà di:

XXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Palestro (Pv):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati – Foglio 14 Particella 1028 Subalterno 5

Natura A2 - abitazione di tipo civile Indirizzo vicolo Tripoli snc

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati - Foglio 14 Particella 1028 Subalterno 8

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse Indirizzo vicolo Tripoli snc

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Palestro (Pv) vicolo Tripoli snc e consistono in:



Appartamento piano secondo (terzo fuori terra) composto da : ingresso, cucina, bagno 1 , terrazzo, disimpegno, camera 1, camera 2, camera 3, bagno 2 e balcone.

Cantina a piano terra

Box al piano terra

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

I beni sono da ultimare.

3. DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Palestro (Pv) vicolo Tripoli come segue:

APPARTAMENTO e CANTINA

N.C.E.U. Foglio 14 Particella 1028 Sub. 5, categoria A\2 abitazione di tipo civile , classe 1, vani 7 superficie catastale totale 115 mq totale escluse le aree scoperte 109 mq, rendita euro 524.20

Intestati

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

Coerenze appartamento

Da nord in senso orario

Vista cortile

Vista su vicolo Tripoli

Appartamento sub 6

Scale condominiali

Appartamento sub 6

Vista cortile

Coerenze cantina

Cortile

Disimpegno comune

Box sub 7

BOX

N.C.E.U. Foglio 14 Particella 1028 Sub. 8, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse , classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 21 mq totale, rendita euro 47.41

Intestato

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

Coerenze box

Da nord in senso orario

Disimpegno comune

Box sub 9

Cortile



4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DELLA ZONA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati in Comune di Palestro (Pv) vicolo Tripoli snc.



vista appartamento



vista box

Gli immobili sono ubicati in una palazzina di tre piano fuori terra senza interrato, in fase di ultimazione lavori. Al piano terra vi sono cantine e box e spazio esterno comune, ai due piani superiori gli appartamenti. Oggi è in stato di abbandono e disabitata.

Appartamento

Si trova al piano secondo (terzo fuori terra), per accedervi c'è una scala interna. E' previsto da progetto anche l'ascensore ma ad oggi non è montato. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno 1, disimpegno, camera 1, camera 2, camera 3, bagno 2 e balcone e terrazzo. Confina con un altro appartamento e la scala condominiale, e affaccia rispettivamente verso vicolo tripoli e spazio comune. Gli spazi sono comodi e vivibili, con tripla esposizione (nord, est e ovest). Per completarlo mancano parte degli infissi interni ed esterni, i sanitari e di completare gli impianti. Per le caratteristiche puntuali dell'immobile vedasi paragrafo 11.

Cantina

Si trova al piano terra. Vi si accede da corridoio comune. Confina con un box, corridoio e spazio esterno. E' provvista di finestra.



Box

Si trova al piano terra. Confina con un box, corridoio e spazio esterno. E' provvisto di finestra. Ha sia l'ingresso per le auto su cortile che l'ingresso pedonale da corridoio. E' sprovvisto della basculante e dell'impianto elettrico.

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

ZONA

Il comune di Palestro (Pv) è si trova in provincia di Pavia, al confine con il Piemonte e il comune di Vercelli. Conta circa 1900 abitanti, con una densità media di 100,23 ab per kmq. Situato in zona pianeggiante e circondato dalle campagne, e vicino al fiume Sesia. Gli immobili oggetto di esecuzione sono appena fuori dal centro storico, nella zona est della cittadina sulla direttrice per Robbio.

In Palestro vi sono i principali servizi: ufficio postale, scuola dell'infanzia, scuola primaria, farmacia, negozi di vicinato, campo sportivo e da tennis, ecc.... Per gli altri servizi è necessario recarsi nei Comuni limitrofi.

Le stazioni ferroviarie è presente nel Comune di Palestro. L'autostrada A26 Genova-Gravellona-Toce, uscita Vercelli est , dista 13 km.

Il comune di Palestro confina con i comuni di Vinzaglio, Confienza, Robbio, Rosasco, Pezzana, Prarolo e Vercelli.

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati in una via a fondo chiuso, con poco traffico, ma possibilità di parcheggio limitata. Il contesto in cui sono ubicati è in parte residenziale e in parte dedicato ad attività.

5. STATO E QUOTE DI PROPRIETA'

XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Palestro (Pv):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati – Foglio 14 Particella 1028 Subalterno 5

Natura A2 - abitazione di tipo civile , consistenza 7 vani, Indirizzo Vicolo Tripoli snc piano T - 2

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati - Foglio 14 Particella 1028 Subalterno 8

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, consistenza 18 mq Indirizzo Vicolo Tripoli snc piano T

con atto al rogito dal Notaio PANDOLFI GIOVANNI in MORTARA (PV) del 15/04/2021 Repertorio 67340/24886 trascritto in conservatoria di VIGEVANO R.P. 2526 R.G. 3608 del 16/04/2021

6. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Durante il sopralluogo del 14 giu 2025 l'immobile risultava libero. Da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 21 lug 2025 non risultano contratti di locazione o comodato intestati all'Esecutato.

7. PRATICHE EDILIZIE E PROFILO URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE

Le pratiche edilizie riferite agli immobili sono:



- D.I.A. n. 52/2007 presentata il 9 ago 2007 prot 2305 intestata XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- S.C.I.A n. 1/2020 presentata il 7 gen 2020 prot 22 intestata XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- AGIBILITA' del 25 gen 2021 prot 116 intestata XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Durante l'accesso atti del 07 ago 2025 è stato possibile anche visionare la pratica dei c.a. n°18/2007 prot. 3990 del 10 nov 2007 (non è stato possibile visionare il collaudo).

PROFILO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico con riferimento PGT ultimo approvato, gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in Zona B1 – residenziale ad edificazione compatta (art 6.4.1 NTA - PdR) .

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' presente l'Attestato di prestazione energetica n° 1810700000620 redatto in data 17 giu 2020 relativo all'appartamento, dove la classe energetica indicata per Prestazione energetica globale è G con EP gl. nren 224.87 kwh/mq anno.

8. VINCOLI GIURIDICI e CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICO-EDILIZIA

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:	Nessuna
Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:	Nessuna
Altri pesi e limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem , servitù d'uso, ecc...)	Nessuna
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:	Nessuna (come da controllo dei documenti di conservatoria)

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni contro

Iscrizione contro del 16/04/2021- Registro Particolare 451 Registro Generale 3609 Conservatoria di Vigevano

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Pubblico ufficiale PANDOLFI GIOVANNI Sede MORTARA (PV)

Repertorio 67341/24887 del 15/04/2021

IPOTECA VOLONTARIA

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Palestro (Pv):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati – Foglio 14 Particella 1028 Subalterno 5

Natura A2 - abitazione di tipo civile , consistenza 7 vani, Indirizzo Vicolo Tripoli piano T - 2

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati - Foglio 14 Particella 1028 Subalterno 8

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, consistenza 18 mq Indirizzo Vicolo Tripoli piano T

A favore

BANCO BPM S.P.A. Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 09722490969 diritto di proprietà per quota 1 / 1

contro

XXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

Per il Capitale € 125.000,00 e per un Totale € 187.500,00



Trascrizioni contro

Trascrizioni contro del 18/02/2025 – reg. gen. 1333 - reg. part. 964 Conservatoria di Vigevano

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Pavia

verbale di pignoramento immobiliare del 10/02/2025 n.rep 647

Immobili in Comune di Comune di Palestro(Pv):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati – Foglio 14 Particella 1028 Subalterno 5

Natura A2 - abitazione di tipo civile , consistenza 7 vani, Indirizzo vicolo Tripoli snc piano T-2

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati – Foglio 14 Particella 1028 Subalterno 8

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, consistenza 18 mq , Indirizzo vicolo Tripoli snc piano T

A favore

BANCO BPM S.P.A. Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 09722490969 diritto di proprietà per quota 1 / 1

contro

XXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXX in XXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per

diritto di proprietà per la quota di 1/1

8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale

Accertamento conformità urbanistico edilizia

Dal confronto dello stato reale e le pratiche edilizie si evidenzia che a livello di appartamento esiste una differenza nella distribuzione interna , essendo la camera 1 più ampia di quella di progetto, a discapito del disimpegno e dell'ingresso.

In oltre le finestre lato nord sono state realizzate con superficie più ampia che quella assentita dal progetto.

Le finestre andranno ripristinate come da progetto, quindi con intervento edile, mentre la distribuzione interna andrà sanata con adeguata pratica edilizia.

Si segnala anche che per quello che riguarda l'intero condominio le falde del tetto sono distribuite diversamente da quelle di progetto. Anche qui sarà necessaria una pratica di sanatoria, però fatta a nome del condominio.

Accertamento conformità catastale

Dal confronto dello stato reale e la planimetria catastale dell'appartamento esiste una differenza nella distribuzione interna , essendo la camera 1 più ampia di quella della planimetria catastale, a discapito del disimpegno e dell'ingresso.

La planimetria catastale dell'appartamento andrà adeguata con riferimento alle modifiche della distribuzione interna, comunque in armonia con quanto si stabilirà a livello edilizio urbanistico, di cui al punto precedente

Per la sistemazione delle difformità riscontrate, edilizie e catastali, indichiamo una riduzione prudenziale di valore dell'immobile del 10 %

9. DATI CONDOMINIALI

Amministratore di condominio: non c'è l'amministrazione del condominio

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: : non c'è l'amministrazione del condominio

Eventuali spese straordinarie già deliberate: : non c'è l'amministrazione del condominio



Millesimi di proprietà: come di legge , non presente la tabella millesimale.

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: non c'è l'amministrazione del condominio

Regolamento di condominio: non presente

10. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è diventato proprietario in data 15/04/2021 per quota 1/1 in proprietà contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

dei beni immobili in Comune di Palestro (Pv):

Catasto Fabbricati – Foglio 14 Particella 1028 Subalterno 5

Natura A2 - abitazione di tipo civile , consistenza 7 vani, Indirizzo Vicolo Tripoli snc piano T - 2

Catasto Fabbricati - Foglio 14 Particella 1028 Subalterno 8

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, consistenza 18 mq Indirizzo Vicolo Tripoli snc piano T con atto al rogito Notaio PANDOLFI GIOVANNI in Mortara (PV) del 15/04/2021 Repertorio 67340/24886 trascritto in conservatoria di Vigevano R.P. 2526 R.G. 3608 del 16/04/2021.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è diventata proprietaria in data 12/07/2019 per quota 1/1 contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

dei beni immobili in Comune di Palestro (Pv):

Catasto Fabbricati – Foglio 14 Particella 1028 Subalterno 5

Natura A2 - abitazione di tipo civile , consistenza 7 vani, Indirizzo Vicolo Tripoli snc piano T - 2

Catasto Fabbricati - Foglio 14 Particella 1028 Subalterno 8

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, consistenza 18 mq Indirizzo Vicolo Tripoli snc piano T e altri beni

con atto giudiziario TRIBUNALE di Pavia del 12/07/2019 Repertorio 656/2019 trascritto in conservatoria di Vigevano R.P. 4451 R.G. 6277 del 15/07/2019

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è diventato proprietario in data 16/10/2009 per quota 1/1 contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

dei beni immobili in Comune di Palestro (Pv):

Catasto Fabbricati – Foglio 14 Particella 1028 Subalterno 5

Natura A2 - abitazione di tipo civile , consistenza 7 vani, Indirizzo Vicolo Tripoli snc piano T - 2

Catasto Fabbricati - Foglio 14 Particella 1028 Subalterno 8

Natura C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, consistenza 18 mq Indirizzo Vicolo Tripoli snc piano T e altri beni

con atto a rogito Notaio CATALANO GIANLUCA in Mede (Pv) del 16/10/2009 Repertorio 63486/14213 trascritto in conservatoria di Vigevano R.P. 6593 R.G. 10617 del 19/10/2009

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è diventata proprietaria in data 25/05/2007 per quota 1/1 contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

dei beni immobili in Comune di Palestro (Pv):

Catasto Terreni – Foglio 14 Particella 408 consistenza 3 are 86 centiare Natura T – terreno

e contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

dei beni immobili in Comune di Palestro (Pv):

Catasto Terreni – Foglio 14 Particella 453 consistenza 3 are 86 centiare Natura T – terreno



con atto a rogito Notaio MAIATICO GIUSEPPE in Robbio (pv) del 25/05/2007 Repertorio 8425/1886 trascritto in conservatoria di Vigevano R.P. 4114 R.G. 6951 del 26/05/2007 e trascritto in conservatoria di Vigevano R.P. 4115 R.G. 6952 del 26/05/2007

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per successione in data 09/03/2004 per la quota di 1/2

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

dei beni immobili in Comune di Palestro (Pv):

Catasto Terreni – Foglio 14 Particella 453 consistenza 3 are 86 centiare Natura T – terreno e
altri beni

con atto amministrativo Ufficio del registro di Mortara (Pv) del 21/10/2004 Repertorio 31/621 trascritto in conservatoria di Vigevano R.P. 1118 R.G. 1686 del 23/02/2005

e successiva ACCETTAZIONE TACITA con atto a rogito Notaio MAIATICO GIUSEPPE in Robbio (pv) del 25/05/2007 rep 8425/1886 trascritto in conservatoria di Vigevano R.P. 9944 R.G. 16123 del 19/12/2007, formalità di riferimento trascrizione R.P. 4115 del 26/05/2007

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per successione in data 09/03/2004 per la quota di 1/2

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

dei beni immobili in Comune di Palestro (Pv):

Catasto Terreni – Foglio 14 Particella 453 consistenza 3 are 86 centiare Natura T – terreno

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX per successione in data 12/01/1994 per la quota di 1/2 a testa

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

dei beni immobili in Comune di Palestro (Pv):

Catasto Terreni – Foglio 14 Particella 453 consistenza 3 are 86 centiare Natura T – terreno
e altri beni

con atto amministrativo Ufficio del registro di Mortara (Pv) del 20/11/1997 trascritto in conservatoria di Vigevano R.P. 6429 R.G. 9135 del 01/12/1997

e successiva ACCETTAZIONE TACITA con atto a rogito Notaio MAIATICO GIUSEPPE in Robbio (pv) del 25/05/2007 rep 8425 trascritta in conservatoria di Vigevano R.P. 4567 R.G. 5986 del 26/06/2024

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per successione in data 12/01/1994 per la quota di proprietà di 1/2

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

dei beni immobili in Comune di Palestro (Pv):

Catasto Terreni – Foglio 14 Particella 453 consistenza 3 are 86 centiare Natura T – terreno

(si specifica che per XXXXXXXXXXXXXXX non è presente la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del 1/2 di proprietà terreno C.T. Foglio 14 Particella 453 nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

- XXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXX sono diventati proprietari in data 12/09/1990 per la quota di 1/2 a testa

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

dei beni immobili in Comune di Palestro (Pv):

Catasto Terreni – Foglio 14 Particella 408 consistenza 3 are 86 centiare Natura T – terreno

E altri beni

con atto pubblico di donazione a rogito notaio GIUSEPPE DE ROSA di Mortara (Pv) del 12/09/1990 trascritto in conservatoria di Vigevano R.P. 4703 R.G. 6441 del 24/09/1990



11. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

APPARTAMENTO

Caratteristiche strutturali del bene

Fondazioni:	non visibile , in c.a.
Strutture verticali:	pilastrini in c.a.
Solaio:	non è visibile, travi in c.a. con solaio in laterizio e travetti prefabbricati
Pareti esterne:	in muratura
Pareti interne:	in muratura
Struttura copertura	legno.
Manto copertura	coppi
Scale	Condominiali in struttura in cemento armato.

Caratteristiche e finiture del bene

Porta ingresso:	porta blindata. Stato di conservazione : sufficiente
Serramenti esterni:	Serramenti in legno colore noce con doppi vetri. Solo per alcuni serramenti sono presenti. Stato di conservazione: non del tutto sufficiente
Serramenti interni:	presenti solo falsi telai. Stato conservazione falsitelai: sufficiente (solo il bagno 2 ha la porta scorrevole montata)
Pareti esterne:	intonacate. Stato di conservazione: non del tutto sufficiente
Pareti interne:	Intonacate e dipinte. Stato di conservazione: non del tutto sufficiente
Soffitti:	Intonacati e dipinti. Stato di conservazione: non del tutto sufficiente.
Pavimentazione:	la pavimentazione è uniforme in tutto l'appartamento, in piastrelle di ceramica dimensioni medie-grandi di colore chiaro. Solo il bagno 1 ha piastrelle in ceramica dimensioni più contenute di colore scuro. Nel balcone e nel terrazzo piastrelle per esterni. Stato di conservazione: sufficiente
Rivestimenti:	la cucina ha rivestimento dietro il blocco cucina, in piastrelle di ceramica di colore chiaro di media dimensione. Stato di conservazione: sufficiente I bagni hanno rivestimento in piastrelle di ceramica di color chiaro, per un altezza di circa di 2.00 m. Stato di conservazione: non del tutto sufficiente

Caratteristiche impianti

<u>Impianto elettrico:</u>	Impianto del tipo sottotraccia non completo per interruttori, prese ecc.. . Stato di manutenzione: da completare.
<u>Impianto idrosanitario:</u>	del tipo sottotraccia, predisposto per i vari sanitari .
<u>Apparecchi idrosanitari:</u>	nei bagni sono presenti gli impianti di ogni sanitari (lavabo, bidet e wc e doccia o vasca) ma non la rubinetteria e i sanitari, tranne che : Bagno 1: la vasca Bagno 2: doccia. Stato di manutenzione: da completare
<u>Impianto riscaldamento:</u>	L'impianto autonomo, con caldaia e termosifoni. L'impianto sottotraccia è presente, ma sono assenti caldaia, termosifoni e collettori. Stato di manutenzione: da completare.
<u>Impianto di condizionamento:</u>	E' presente la predisposizione. Stato di manutenzione: sufficiente.



CANTINA**Caratteristiche e finiture del bene**

Porta : In metallo. Stato di conservazione : sufficiente
Pareti interne: Blocchi cls. Stato di conservazione: sufficiente.
Soffitto: In predalles. Stato di conservazione: sufficiente.
Pavimentazione: battuto di cemento. Stato di conservazione: sufficiente

Caratteristiche impianti

Impianto elettrico: Impianto a vista incompleto. Stato di manutenzione: non sufficiente.

BOX**Caratteristiche e finiture del bene**

Porta : pedonale in metallo. Stato di conservazione : sufficiente
Carraia, non presente.
Pareti interne: Blocchi in cls. Stato di conservazione: non del tutto sufficiente.
Soffitto: In predalles. Stato di conservazione: sufficiente.
Pavimentazione: battuto di cemento. Stato di conservazione: sufficiente

Caratteristiche impianti

Impianto elettrico: non presente.

Si specifica che tutti gli impianti dell'intero lotto sono visionati esternamente. Nella pratica edilizia è presente la richiesta di agibilità con alcune delle Certificazioni impianti



12.SUPERFICI NETTE E LORDE

PIANO	DESTINAZIONE	SUP NETTA MQ	SUP LORDA MQ	ESPOSIZIO NE	CONDIZIONI
APPARTAMENTO					
piano secondo	SOGGIORNO - INGRESSO	27,66	32,75	nord -est	da completare
	CUCINA	10,26	13,1	est	da completare
	BAGNO1	4,21	6,06	est	da completare
	DISIMPEGNO	5,55	6,42	centro	da completare
	CAMERA 1	11,65	13,36	nord	da completare
	CAMERA 2	14,11	17,79	ovest	da completare
	BAGNO 2	5,1	6,35	ovest	da completare
	CAMERA 3	9,55	12,09	ovest	da completare
	TERRAZZO	10,74	10,74	est	da completare
	BALCONE	11,66	11,66	ovest	da completare
totale		110,49	130,32		
CANTINA					
piano terra	CANTINA	6,2	7,75	nord	da completare
BOX					
piano terra	BOX	17,53	21,99	sud-ovest	da completare

Per superficie netta si intende quella calpestabile.

Per superficie lorda si intende la superficie al lordo di pareti interne, e delle pareti perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, se non confinanti le pareti perimetrali considerate al 100%. Delle scale, qual'ora presenti, valutiamo la proiezione una sola volta.



13.SUPERFICI COMMERCIALI

PIANO	DESTINAZIONE	SUP LORDA MQ	COEFFICIENTE	SUP COMMERCIALE MQ
APPARTAMENTO				
piano secondo	SOGGIORNO - INGRESSO	32,75	1	32,75
	CUCINA	13,1	1	13,10
	BAGNO1	6,06	1	6,06
	DISIMPEGNO	6,42	1	6,42
	CAMERA 1	13,36	1	13,36
	CAMERA 2	17,79	1	17,79
	BAGNO 2	6,35	1	6,35
	CAMERA 3	12,09	1	12,09
	TERRAZZO	10,74	0,33	3,54
	BALCONE	11,66	0,33	3,85
		<u>totale</u>		<u>115,31</u>
		130,32		
CANTINA				
piano terra	CANTINA	7,75	0,25	1,94
		<u>totale</u>		<u>117,25</u>
		138,07		
BOX				
piano terra	BOX	21,99		

La superficie commerciale, utile per la valutazione globale dell'immobile, è data dalla superficie lorda moltiplicata per coefficienti in funzione delle destinazioni, che nello specifico sono:

abitazione principale 1, locali complementari direttamente collegati all'abitazione (cantine, soffitte, rustici ecc..) 0.33, locali complementari non direttamente collegati all'abitazione 0.25, balconi 0,33.



14. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA e FONTI

Criterio di stima

Per la valutazione dell'immobile abbiamo utilizzato il metodo del confronto di mercato. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione, rintracciato attraverso le fonti di cui a seguire. Il prezzo così individuato viene personalizzato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Fonti di informazione:

OMI, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ,

Scenario Immobiliare Pavese a cura di F.I.M.A.A.

maggiori siti internet di intermediazione immobiliare,

e Agenzie immobiliari della zona.

Dalle quali fonti indichiamo i seguenti dati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI

Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: Pavia Comune: Palestro

zona: centrale- Centrale

Tipologia prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	770	870	L
Abitazioni civili	Ottimo	910	1100	L
Box	Normale	510	610	L

Scenario Immobiliare Pavese a cura di F.I.M.A.A

Provincia: Pavia Comune: Palestro

Anno 2024 - 2025

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Appartamenti	nuovo/ristrut	950	1100
	10-20 anni	650	750
	medio(max 40anni)	350	450
	vecchio/da ristruttur	200	150
Autorimesse	nuovo/ristrut		5000
	vecchio/da ristruttur	3000	



15. VALUTAZIONE DEI BENI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati possano essere alienati in un UNICO LOTTO.

IMMOBILE	SUP COMMERCIALE	VALORE €/ MQ	VALORE INTERO	QUOTA VALORE DIRITTO PROP
appartamento e cantina	117,25	500	€ 58.625,00	€ 58.625,00 1 / 1
box	a corpo		€ 4.000,00	€ 4.000,00 1 / 1
totale lotto unico			<u>€ 62.625,00</u>	

VALORE DEGLI IMMOBILI = € 62.625,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:

Riduzione forfettaria per assenza da garanzie da vizi, eventuali spese

condominiali insolute e incentivo all'acquisto all'asta 15%

62.625,00 € X 15% € 9.393,75

Decurtazioni per lo stato di possesso -

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso -

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti -

Spese tecniche di regolazione edilizia e catastale (10%) € 6.262,50

TOT. € 46.968,75

Valore arrotondato **€ 47.000,00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 08 set 2025

Esperta di stima
Arch. Veronica Giannini

Allegati:

- Relazione di stima formato *privacy*
- documentazione fotografica
- estratto di mappa catastale , visure catastali, planimetrie catastali , elaborato planimetrico
- rilievo di massima
- estratto pratiche edilizie
- visure conservatoria
- atto di provenienza
- doc. locazione

