
TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
ELIPSO FINANCE SRL

Sede legale: Campospinoso
Sede operativa: Campospinoso

N. Gen. Rep. **000297/24**

Giudice Dr. Erminio Rizzi
Custode Giudiziario IVG Vigevano

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. MARCO BARCHERI
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3329
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 369
C.F. BRCMRC67B15G388Q- P.Iva 01575970189

con studio in Pavia (Pavia) P.zza Botta 1
telefono: 0382478993

email: barcherimarco@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Beni in Campospinoso (Pavia) Via Erbatici 20
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone-deposito sito in Campospinoso (Pavia) frazione Località Erbatici Via Erbatici 20.
Composto da CAPANNONE-DEPOSITO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1997**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 2 mappale 386 categoria D/8, posto al piano T, - rendita: €. 4.338,24.
Coerenze:
NORD: SEDIME PROPR DI TERZI MAPP.18
EST: SEDIME PROPR. DI TERZI MAPP. 394
SUD: VIA ERBATICI
OVEST: SEDIME PROPR. DI TERZI MAPP.349
Note: L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA IN GRAN PARTE CROLLATA

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Eseguito sopralluogo il 12/10/2024
Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: municipio (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Collegamenti pubblici (km): autobus (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA CON SEDE IN PADOVA CF 02691680280**, contro, a firma di TRIBUNALE DI VOGHERA in data 27/03/2006 ai nn. 149 iscritto a VOGHERA in data 31/03/2006 ai nn. 2949/470

importo ipoteca: €. 50.000,00

importo capitale: €. 29.920,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA LEGALE a favore di **EQUITALIA NORD SPA CON SEDE IN MILANO CF 07244730961**, contro, a firma di EQUITALIA NORD SPA in data 04/06/2013 ai nn. 678/7913 iscritto a VOGHERA in data 12/06/2013 ai nn. 3730/465

importo ipoteca: €. 60.524,16

importo capitale: €. 30.262,08

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO

..... a firma di UFF GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA in data 28/06/2024 ai nn. 5385 trascritto a VOGHERA in data 19/07/2024 ai nn. 5712/4505

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

Giudice Dr. Erminio Rizzi
Curatore/Custode: IVG Vigevano
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

..... proprietario dal 07/03/1986 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ugo Reitano in data 07/03/1986 ai nn. 36740/8034 trascritto a Voghera in data 07/04/1986 ai nn. 1984/1553

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 8/77 per lavori di COSTRUZIONE COMPLESSO PRODUTTIVO AD USO DEPOSITO, CONSERVAZIONE..... intestata a Concessione Edilizia presentata in data 19/11/2024 rilasciata in data 30/05/1977- n. prot. 349

P.E. n. 30/87 per lavori di AMPLIAMENTO COMPLESSO PRODUTTIVO intestata a Concessione Edilizia presentata in data 18/09/1987- n. prot. 1271 rilasciata in data 25/11/1987 l'igibilità è stata rilasciata in data 03/10/1989- n. prot. 1473

P.E. n. 16/97 per lavori di MODIFICHE INTERNE intestata a DIA presentata in data 31/05/1997- n. prot. 1664

P.E. n. 39/2009 per lavori di RIMOZIONE STRUTTURE PERICOLANTI intestata a DIA presentata in data 18/07/2009- n. prot. 2225 IL FABBRICATO HA SUBITO UN INCENDIO NEL 2009

Descrizione **capannone-deposito** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone-deposito sito in Campospinoso (Pavia) frazione Località Erbatichi Via Erbatichi 20.

Composto da CAPANNONE-DEPOSITO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1997**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 2 mappale 386 categoria D/8, posto al piano T, - rendita: €. 4.338,24.

Coerenze:

NORD: SEDIME PROPR DI TERZI MAPP.18

EST: SEDIME PROPR. DI TERZI MAPP. 394

SUD: VIA ERBATICI

OVEST: SEDIME PROPR. DI TERZI MAPP.349

Note: L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA IN GRAN PARTE CROLLATA

L'edificio è stato costruito nel 1977, ristrutturato nel 1997

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 450.

IL FABBRICATO E' IN GRAN PARTE CROLLATO

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO TCP

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
CAPANNONE – DEPOSITO	Sup. reale lorda	1.850,00	1,00	1.850,00
CORTILE E AREA	Sup. reale lorda	4.900,00	0,03	147,00
	Sup. reale lorda	6.750,00		1.997,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: da demolire.

Note: GRAN PARTE DELLA STRUTTURA E' CROLLATA

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura:

materiale: lamiera ondulate.

Note: GRAN PARTE DELLA COPERTURA E' CROLLATA

Giudice Dr. Erminio Rizzi
Curatore/Custode: IVG Vigevano
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Impianti:
Elettrico:

Note: IMPIANTO INESISTENTE

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona.

Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di PAVIA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di VOGHERA, ufficio tecnico di CAMPOSPINOSO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: BRONI/STRADELLA, BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI- BORSINO IMMOBILIARE.

8.3. Valutazione corpi

A. capannone-deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

IN CONSIDERAZIONE CHE IL FABBRICATO RISULTA PER LA MAGGIOR PARTE DA DEMOLIRE CON I RELATIVI COSTI, VIENE ATTRIBUITO UN VALORE ABBATTUTO DEL 50% SUL VALORE MINIMO DETERMINATO DAL BORSINO IMMOBILIARE PARI A €. 154,00

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
CAPANNONE - DEPOSITO	1.850,00	77,00 €	142.450,00 €
CORTILE E AREA	147,00	77,00 €	11.319,00 €
	1.997,00		153.769,00 €

- Valore corpo:	153.769,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	153.769,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	153.769,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	capannone-deposito	1997	153.769,00 €	153.769,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

23.065,35 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'IMMOBILE E' DIVISIBILE MA IN PARTE RISULTA CROLLATO

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

130.703,65 €

Relazione lotto 001 creata in data 21/11/2024

Codice documento: E102-24-000297-001

il perito

Geom. MARCO BARCHERI

Giudice Dr. Erminio Rizzi
Curatore/Custode: IVG Vigevano
Perito: Geom. MARCO BARCHERI

