TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

231/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. Dott. ERMINIO RIZZI

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia - Vigevano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Claudio Fiore

CF:FRICLD75P26Z112B
con studio in ZAVATTARELLO (PV) Fraz. Cascine n. 25
telefono: 3346728104
email: geometra.fioreclaudio@gmail.com
PEC: claudio.fiore@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 231/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villetta a schiera laterale** a BELGIOIOSO VIA SPINELLI ALTIERO 5, della superficie commerciale di **127,96** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare semi-idipendente (Porzione di Bivilla) disposta su due piani fuori terra e area scoperta esclusiva su tre lati. Il Piano terra ha un accesso pedonale su lato ovest e un accesso carraio su lato est. L'abitazione al Piano terra è composta da un ampio soggiorno, una cucina abitabile, un bagno e disimpegno, una cantina, mentre al Piano primo, cui si accede mediante scala interna, è composto da tre camere, un bagno e disimpegno, due balconi.

Box al piano terra con accesso da corte privata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1022 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA SPINELLI ALTIERO n. 5, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da Nord in senso orario: mapp. 1291, sub. 1, mapp. 1023, sub. 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

A.1 **box singolo**.
Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1022 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 28,97 Euro, indirizzo catastale: VIA SPINELLI ALTIERO n. 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.2 **altro terreno**, composto da BCN.
Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1022 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: VIA SPINELLI ALTIERO n. 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  BCNC (Bene Comune Non Censibile)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **127,96 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**13,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 148.008,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 125.800,00**
Data di conclusione della relazione:	**16/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sopralluogo effettuato con accesso a tutto l'Immobile.
Immobile occupato di fatto dalla proprietà, non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

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: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/02/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 3314/7922 di repertorio, registrata il 24/02/2022 a AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 3167/571, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.
Importo ipoteca: 299285,38.
Importo capitale: 149642,69

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/05/2002 a firma di Notaio Trotta Antonio ai nn. Rep. 105131 di repertorio, registrata il 16/05/2022 a Notaio Trotta Antonio ai nn. Rp. 1867 - Rg 9521, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - IPOTECA IN RINNOVAZIONE.
Importo ipoteca: 990000.
Importo capitale: 660000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, registrata il 10/06/2025 a UNEP TRIBUNALE DI PAVIA ai nn. Rep. 4043, trascritta il 20/06/2025 a Ag. Entrate ai nn. Rp. 8359 - Re. 12183, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 23/07/2004), con atto stipulato il 23/07/2004 a firma di Notaio Trotta Antonio ai nn. Rep. 112704 - Rac. 34605 di repertorio, registrato il 29/07/2004 a Vigevano ai nn. 2835.
In relazione allo stato patrimoniale: In regime di comunione dei beni con il coniuge

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 23/07/2004), con atto stipulato il 23/07/2004 a firma di Notaio Trotta Antonio ai nn. Rep. 112704 - Rac. 34605 di repertorio, registrato il 29/07/2004 a Vigevano ai nn. 2835.
In relazione allo stato patrimoniale: In regime di comunione dei beni con il coniuge

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di convenzione per assegnazione in proprietà (dal 24/07/2001 fino al 23/07/2024), con atto stipulato il 24/07/2001 a firma di Notaio Trotta Antonio ai nn. Rep 102129 - Racc. 28216 di repertorio, registrato il 07/08/2001 a Vigevano ai nn. 187051.
Il titolo è riferito solamente a B - Lotto 2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA **N. 9804 / 2001** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Ville con autorimesse, presentata il 11/09/2001 con il n. 9804 di protocollo

DIA Variante **N. 14704 / 2023** e successive varianti, per lavori di Variante in corso d'opera, presentata il 30/12/2003 con il n. 14704 di protocollo

DIA Variante **N. 4541 / 2004** e successive varianti, per lavori di Variante in corso d'opera, presentata il 07/04/2004 con il n. 4541 di protocollo

Richiesta rilascio certificato di Agibilità **N. 7971 / 2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 15/06/2004 con il n. 7971 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BELGIOIOSO VIA SPINELLI ALTIERO 5

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a BELGIOIOSO VIA SPINELLI ALTIERO 5, della superficie commerciale di **127,96** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare semi-idipendente (Porzione di Bivilla) disposta su due piani fuori terra e area scoperta esclusiva su tre lati. Il Piano terra ha un accesso pedonale su lato ovest e un accesso carraio su lato est. L'abitazione al Piano terra è composta da un ampio soggiorno, una cucina abitabile, un bagno e disimpegno, una cantina, mentre al Piano primo, cui si accede mediante scala interna, è composto da tre camere, un bagno e disimpegno, due balconi.

Box al piano terra con accesso da corte privata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1022 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA SPINELLI ALTIERO n. 5, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da Nord in senso orario: mapp. 1291, sub. 1, mapp. 1023, sub. 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Belgioioso - Museo Multimediale dei Visconti.

SERVIZI

scuola elementare	al di sopra della media
centro commerciale	al di sopra della media
palazzetto dello sport	al di sopra della media
musei	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1700 m	nella media
autobus distante 1000 m	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	al di sopra della media
qualità degli impianti:	al di sopra della media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e ha caratteristiche tipiche della zona, con strutture miste in C.A e Muratura, solai in latero-cemento, copertura con orditura in legno e sovrastante manto di coppi in cotto.

- Condizioni di stabilità delle strutture appaiono in buono stato

- Canali, pluviali e lattoneria in lamiera in buono stato di conservazione
- Intonaco in malta di calce esterno con presenza di alcune cavillature e tinteggiatura in mediocre stato di conservazione
- Muratura a vista esterno in buono stato di conservazione
- Infissi esterni in persiane di legno e scuri a battente in buono stato di conservazione
- Serramenti interni in legno con vetro doppia camera in buono stato di conservazione
- Scala interna di accesso al piano primo in marmo in buono stato di conservazione
- Pavimento e rivestimenti in ceramica in buono stato di conservazione
- Intonaco in malta di calce interno e tinteggiature in buono stato di conservazione
- Porte interne in tamburato di legno in buono stato di conservazione
- Impianto di riscaldamento e idro-sanitario a metano di tipo tradizionale con caldaia murale anche per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento a radiatori in ghisa in buono stato di conservazione
- Impianto elettrico in buono stato di conservazione
- Impianto di condizionamento con motori esterni e split ad aria interni in buono stato di conservazione
- Basculante Box in lamiera preverniciata in buono stato di conservazione
- L'Area esterna in parte pavimentata e in parte a verde.

CLASSE ENERGETICA:



[190,12 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1801300004925 registrata in data 17/04/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	124,00	x	100 %	=	124,00
Balconi	9,50	x	25 %	=	2,38
Cantina	7,90	x	20 %	=	1,58
Totale:	**141,40**				**127,96**

ACCESSORI:

box singolo.
Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1022 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 28,97 Euro, indirizzo catastale: VIA SPINELLI ALTIERO n. 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box Singolo	19,00	x	50 %	=	9,50
Totale:	**19,00**				**9,50**

altro terreno, composto da BCN.
Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1022 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: VIA SPINELLI ALTIERO n. 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  BCNC (Bene Comune Non Censibile)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corte esclusiva	25,00	x	10 %	=	2,50
Corte esclusiva	50,00	x	2 %	=	1,00
Totale:	**75,00**				**3,50**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/06/2019

Fonte di informazione: Contenzioso, 94/2018

Descrizione: Villa a schiera con box auto, disposta su due livelli, costituita da soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio al pian terreno, quattro locali con bagno al piano seminterrato, il tutto collegato da una scala interna. È presente un giardino pertinenziale ad uso esclusivo sia sul fronte che sul retro dell’immobile. Il box auto è sito al piano seminterrato e collegato direttamente all’abitazione., 2

Indirizzo: Via S. Allende 9/11 Belgioioso, PV

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 792,00 Euro/mq

Valore Ctu: 176.000,00 pari a: 1.408,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 132.000,00 pari a: 1.056,00 Euro/mq

Distanza: 245.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Operatori del settore immobiliare della zona

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.280,00

Banca dati delle quotazioni immobiliare riferito al comune Belgioioso

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.250,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 870,00

Valore massimo: 870,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	127,96	x	1.050,00	=	**134.358,00**
Valore superficie accessori:	13,00	x	1.050,00	=	**13.650,00**
					148.008,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 148.008,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 148.008,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Operatori del settore immobiliare della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliare riferite al comune di Belgioioso (PV)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera laterale	127,96	13,00	148.008,00	148.008,00
				148.008,00 €	**148.008,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 148.008,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 22.201,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 6,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.800,00**

data 16/01/2026

il tecnico incaricato
Geom. Claudio Fiore