

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Banca Popolare Dell'Alto Adige Spa**

Sede legale: Sannazzaro Dè Burgondi  
Sede operativa: Sannazzaro Dè Burgondi

N. Gen. Rep. **000118/21**

**Giudice Dr. Alessandro Maiola**  
**Custode Giudiziario IVG di 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. BRMRC67B15G388Q - P.Iva 01575970189*

*con studio in Pavia (Pavia) P.zza Botta 1*  
*telefono: 038224888*

*fax: 038224888*  
*email: barcherimarco@libero.it*



**Beni in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13  
Lotto 001**

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

A. capannone industriale sito in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da **PIANO TERRA**

2 UFFICI

2 BAGNI

CORRIDOIO

CAPANNONE

**PIANO PRIMO**

LOCALI GENERICI SUDDIVISI COME DA PLANIMETRIA CON MODIFICHE ALLEGATA

L'accesso al P1° con scala interna comune posto al piano TERRA E PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1245**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... Propr. per 1/2 - .....  
Propr. per 1/2 foglio 21 mappale 210 subalterno 3, categoria D/7, posto al piano T-1, -  
rendita: €. 3952,20, - registrata all'UTE con la scheda 06194

Coerenze:

NORD: CORTE COMUNE E VIA BUONARROTI

EST: CORTE COMUNE

SUD: CORTE COMUNE

OVEST: CORTE COMUNE

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE AL PT CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.

AL PIANO 1° SONO STATE APPORTATE MODIFICHE INTERNE CON REALIZZAZIONE DI TAVOLATI PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA (VEDASI PLANIMETRIA ALLEGATA CON LE MODIFICHE IN COLORE ROSSO)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Esegioto accesso in data 15/12/2021

Caratteristiche zona: periferica artigianale e industriale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: artigianale e industriale

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3), autobus (1).

**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:*



Costituzione di Fondo Patrimoniale derivante da Costituzione di Fondo Patrimoniale a favore di .....per la quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni contro .....per la quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni a firma di Notaio Stimolo Gherardo Flaviano in data 06/03/2009 ai nn. 194/127 trascritto a Vigevano in data 03/04/2009 ai nn. 3543/2166 - In tale atto sono indicati anche altri immobili.

Annotazione a Trascrizione 5727/742 del 30/07/2014 avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale

Annotazione a Trascrizione 346/55 del 19/01/2021 revocazione Tribunale di Belluno.

Revoca Atti soggetti a Trascrizione derivante da Domanda Giudiziale - Revoca Atti soggetti a Trascrizione a favore di Banca popolare Dell'Alto Adige Soc. Coop.P.A con sede in Bolzano CF: 00129730214 contro ..... a firma di Tribunale di Belluno in data 25/03/2014 ai nn. 1691 trascritto a Vigevano in data 30/07/2014 ai nn. 5726/4298

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 POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA CON SEDE IN BOLZANO CF: 00129730214, contro ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni**, a firma di Tribunale di Bolzano in data 19/06/2020 ai nn. 998/2020 iscritto a Vigevano in data 24/11/2020 ai nn. 8663/1121

importo ipoteca: €. 520.000,00

importo capitale: €. 416.185,85

Riferito limitatamente a: Unità Negoziale 1

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A CON SEDE IN BOLZANO CF. 00129730214, contro .....LA QUOTA DI 1/2**, a firma di TRIBUNALE DI BOLZANO in data 19/06/2020 ai nn. 998/2020 iscritto a VIGEVANO in data 24/11/2020 ai nn. 8664/1122

importo ipoteca: €. 180.000,00

importo capitale: €. 168.998,40

L'ipoteca riguarda anche altre unità non oggetto della presente esecuzione.

Riferito limitatamente a: RELATIVA A UNITA' NEGOZIALE 1

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **MARATHON SPV S.R.L CON SEDE IN CONEGLIANO (TV) CF: 05048650260, contro ..... per la quota di 1/2**, a firma di TRIBUNALE DI PAVIA in data 23/09/2020 ai nn. 1733 iscritto a VIGEVANO in data 15/02/2021 ai nn. 1288/138

importo ipoteca: €. 85.118,03

importo capitale: €. 71.613,86

Iscrizione relativa unitamente al Mapp. 210 sub 3.

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banca popolare Dell'Alto Adige SPA con sede in Bolzano CF: 0012973021 contro ..... per la quota di 1/2 - ..... per la quota di 1/2 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP in data 23/03/2021 ai nn. 1279 trascritto a VIGEVANO in data 19/04/2021 ai nn. 3651/2547

##### 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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: DIVERSA DIST. SPAZI INTERNI  
CAPANNONE PIANO 1° regolarizzabili mediante PRATICA IN SANATORIA  
SANATORIA (escluso oneri Comunali): 1.500,00 €

Oneri totali: 1.500,00 €

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: DIVERSA DIST. SPAZI INTERNI  
CAPANNONE PIANO 1° regolarizzabili mediante VARIAZIONE CATASTALE  
VAR CATASTALE: 900,00 €

Oneri totali: 900,00 €

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

..... propr. per 1/2  
..... Propr. per 1/2 proprietario dal 21/12/1976 ad oggi in forza di atto di  
compravendita a firma di Notaio Mantica in data 21/12/1976 ai nn. 6914 trascritto a  
Vigevano in data 18/01/1977 ai nn. 328/269

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 30/84** per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE intestata a  
..... Concessione Edilizia presentata in data 09/04/1984- n. prot. 2414 rilasciata in  
data 26/04/1984- n. prot. 2414

**P.E. n. 106-88** per lavori di VARIANTE ALLA C.E N. 30/84 COSTRUZIONE DI  
CAPANNONE PER RICOVERO AUTOMEZZI E DEPOSITO MATERIALI intestata a  
..... Concessione Edilizia presentata in data 01/07/1988- n. prot. 5611 rilasciata in data  
13/07/1988- n. prot. 5611

Descrizione **capannone industriale** di cui al punto **A**

capannone industriale sito in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da **PIANO TERRA**

2 UFFICI

2 BAGNI

CORRIDOIO

CAPANNONE

**PIANO PRIMO**

LOCALI GENERICI SUDDIVISI COME DA PLANIMETRIA CON MODIFICHE ALLEGATA

L'accesso al P1° con scala interna comune posto al piano TERRA E PRIMO sviluppa una superficie  
lorda complessiva di circa mq **1245**



Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... Propr. per 1/2 -  
..... Propr. per 1/2 foglio 21 mappale 210 subalterno 3, categoria D/7, posto al piano  
T-1, - rendita: €. 3952,20, - registrata all'UTE con la scheda 06194

Coerenze:

NORD: CORTE COMUNE E VIA BUONARROTI

EST: CORTE COMUNE

SUD: CORTE COMUNE

OVEST: CORTE COMUNE

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE AL PT CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.  
AL PIANO 1° SONO STATE APPORTATE MODIFICHE INTERNE CON REALIZZAZIONE  
DI TAVOLATI PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA (VEDASI PLANIMETRIA  
ALLEGATA CON LE MODIFICHE IN COLORE ROSSO)

L'edificio è stato costruito nel 1984 VARIANTE 1988.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa PT cm. 440 - P1° cm. 330 - Uff. h cm 280.

ALL'ULTIMO PIANO DEL VANO SCALA COMUNE E' PRESENTE UN LOCALE AD USO  
GENERICO

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPGT vigente: l'immobile è identificato nella zona ZONE  
PRODUTTIVE CONSOLIDATE - ZONA PRODUTTIVA NORMALE

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
CAPANNONE PT-1	Sup. reale lorda	1.160,00	1,00	1.160,00
ZONA UFFICI	Sup. reale lorda	85,00	1,00	85,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.245,00</b>		<b>1.245,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a. e tamponatura in pannelli prefabbricati capannone,  
condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: Capannone solaio prefabbricato - uffici in laterocemento,  
condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: metallo, apertura: elettrica, condizioni:  
sufficienti.

*Infissi esterni:* tipologia: Uffici doppia anta a battente- Capannone in alluminio e vetri,  
materiale: uffici in legno con vetrocamera - Capannone in alluminio e  
vetri, protezione: Uffici tapparelle, materiale protezione: plastica,  
condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:* tipologia: Uffici a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni:  
sufficienti.

*Manto di copertura:* materiale: copertura piana in guaina bituminosa, coibentazione: non  
visibile, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:* materiale: Capannone in pannelli prefabbricati - zona uffici in  
muratura, coibentazione: non visibile, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Esterna:* materiale: elementi autobloccanti, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: Uffici ceramica - Capannone in battuto di cemento,  
condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: Uffici sottotraccia - capannone in canaline, tensione: 220V,  
condizioni: sufficienti, conformità: visibilmente a norma salvo verifica  
da tecnico specializzato.



*Termico:* tipologia: Uffici autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: visibilmente a norma salvo verifica da parte di tecnico specializzato.  
Note: Capannone non riscaldato

**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 Vigevano, ufficio tecnico di Sannazzaro de' Burgundi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari di Sannazzaro de' Burgundi, Banca dati Agenzia delle Entrate (OMI), agenzie Web (Casa.it - Professionecasa) Borsino Immobiliare.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. capannone industriale**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Come da richiesta del GE viene indicato un valore di indennizzo calcolato in base ad una possibile locazione del bene.  
tenuto conto dello stato dei luoghi, della categoria, della destinazione, viene stimato all'unità immobiliare il seguente valore:  
CAPANNONE €. 16000,00/annuo (Al momento del sopralluogo risulta sfritto)  
ZONA UFFICI €. 2300,00/annuo  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
CAPANNONE PT-1	1.160,00	220,00 €	255.200,00 €
ZONA UFFICI	85,00	550,00 €	46.750,00 €
	<b>1.245,00</b>		<b>301.950,00 €</b>

- Valore corpo:	<b>301.950,00 €</b>
- Valore accessori:	<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:	<b>301.950,00 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>301.950,00 €</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>capannone industriale</b>	1245	301.950,00 €	<b>301.950,00 €</b>

**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: **45.292,50 €**  
- **0,00 €**  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **2.400,00 €**  
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: I DUE PIANI POTREBBERO ESSERE DIVISIBILE (PT - P1) MANTENENDO LA SCALA INTERNA DI ACCESSO COMUNE CON LE ALTRE U.I

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **256.657,50 €**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **254.257,50 €**

Relazione lotto 001 creata in data 17/02/2022  
Codice documento: E102-21-000118-001



**Beni in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13  
Lotto 002**

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

- A. appartamento sito in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13 in ragione di:  
- Piena proprietà per la quota di 500/1000  
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da INGRESSO/SOGGIORNO

ANGOLO COTTURA

DISIMPEGNO

RIPOSTIGLIO

BAGNO

2 CAMERE

BALCONE posto al piano PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **98**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... Propr. per 1/2 -  
..... Propr. per 1/2 foglio 21 mappale 210 subalterno 4, categoria A/3,  
classe 2, superficie catastale mq. 98, composto da vani vani 4, posto al piano 1, - rendita: €. 132,21, - registrata all'UTE con la scheda 05994

Coerenze:

NORD: U.I SUB 3

EST: CORTE COMUNE

SUD: CORTE COMUNE

OVEST: VANO SCALA E CORTE COMUNE

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.  
NELLA PRATICA 106/88 LA DESTINAZIONE RISULTA UFFICIO

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Eseguito accesso in data 15/12/2021

Caratteristiche zona: periferica artigianale e industriale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: artigianale e industriale

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3), autobus (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da ..... senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

**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:*





Costituzione di Fondo Patrimoniale derivante da Costituzione di Fondo Patrimoniale a favore di ..... la quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni contro ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni a firma di Notaio Stimolo Gherardo Flaviano in data 06/03/2009 ai nn. 194/127 trascritto a Vigevano in data 03/04/2009 ai nn. 3543/2166 - In tale atto sono indicati anche altri immobili.

Annotazione a Trascrizione 5727/742 del 30/07/2014 avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale

Annotazione a Trascrizione 346/55 del 19/01/2021 revocazione Tribunale di Belluno.

Revoca Atti soggetti a Trascrizione derivante da Domanda Giudiziale - Revoca Atti soggetti a Trascrizione a favore di Banca popolare Dell'Alto Adige Soc. Coop.P.A con sede in Bolzano CF: 00129730214 contro ..... a firma di Tribunale di Belluno in data 25/03/2014 ai nn. 1691 trascritto a Vigevano in data 30/07/2014 ai nn. 5726/4298

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 POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA CON SEDE IN BOLZANO CF: 00129730214**, contro ..... per la **quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni**, a firma di Tribunale di Bolzano in data 19/06/2020 ai nn. 998/2020 iscritto a Vigevano in data 24/11/2020 ai nn. 8663/1121

importo ipoteca: € 520.000,00

importo capitale: € 416.185,85

Riferito limitatamente a: Unità Negoziale 1

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA CONS. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di **AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE CON SEDE IN ROMA - DOMICILIO VIALE CAMPARI 37 PAVIA**, contro ..... per la **quota di 1/2**, a firma di AGENZIA ENTRATE/RISCOSSIONE in data 10/12/2018 ai nn. 2562/7918 iscritto a VIGEVANO in data 12/12/2018 ai nn. 10553/1461

importo ipoteca: € 473.886,14

importo capitale: € 236.943,07

L'ipoteca riguarda anche altri immobili non oggetto della presente esecuzione.

Riferito limitatamente a: Unità Negoziale 2

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A CON SEDE IN BOLZANO CF. 00129730214**, contro ..... **PER LA QUOTA DI 1/2**, a firma di TRIBUNALE DI BOLZANO in data 19/06/2020 ai nn. 998/2020 iscritto a VIGEVANO in data 24/11/2020 ai nn. 8664/1122

importo ipoteca: € 180.000,00

importo capitale: € 168.998,40

L'ipoteca riguarda anche altre unità non oggetto della presente esecuzione.

Riferito limitatamente a: RELATIVA A UNITA' NEGOZIALE 1

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banca popolare Dell'Alto Adige SPA con sede in Bolzano CF: 0012973021 contro ..... per la quota di 1/2 - ..... per la quota di 1/2 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP in data 23/03/2021 ai nn. 1279 trascritto a VIGEVANO in data 19/04/2021 ai nn. 3651/2547

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*

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

..... propr. per 1/2

Propr. per 1/2 proprietario dal 21/12/1976 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Mantica in data 21/12/1976 ai nn. 6914 trascritto a Vigevano in data 18/01/1977 ai nn. 328/269

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 30/84** per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE intestata a ..... Concessione Edilizia presentata in data 09/04/1984- n. prot. 2414 rilasciata in data 26/04/1984- n. prot. 2414

**P.E. n. 106-88** per lavori di VARIANTE ALLA C.E N. 30/84 COSTRUZIONE DI CAPANNONE PER RICOVERO AUTOMEZZI E DEPOSITO MATERIALI intestata a ..... Concessione Edilizia presentata in data 01/07/1988- n. prot. 5611 rilasciata in data 13/07/1988- n. prot. 5611

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

appartamento sito in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da INGRESSO/SOGGIORNO

ANGOLO COTTURA

DISIMPEGNO

RIPOSTIGLIO

BAGNO

2 CAMERE

BALCONE posto al piano PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **98**



Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... Propr. per 1/2 - .....  
Propr. per 1/2 foglio 21 mappale 210 subalterno 4, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq.  
98, composto da vani vani 4, posto al piano 1, - rendita: €. 132,21, - registrata all'UTE con la scheda  
05994

Coerenze:

NORD: U.I SUB 3

EST: CORTE COMUNE

SUD: CORTE COMUNE

OVEST: VANO SCALA E CORTE COMUNE

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.

NELLA PRATICA 106/88 LA DESTINAZIONE RISULTA UFFICIO

L'edificio è stato costruito nel 1984 VARIANTE 1988.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 280.

ALL'ULTIMO PIANO DEL VANO SCALA COMUNE E' PRESENTE UN LOCALE AD USO  
GENERICO

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPGT vigente: l'immobile è identificato nella zona ZONE  
PRODUTTIVE CONSOLIDATE - ZONA PRODUTTIVA NORMALE

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO	Sup. reale lorda	92,00	1,00	92,00
BALCONE	Sup. reale lorda	19,00	0,33	6,33
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>111,00</b>		<b>98,33</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a. e tamponamenti in muratura, condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: laterocemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: metallo, apertura: elettrica, condizioni:  
sufficienti.

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane,  
materiale protezione: legno, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno e vetri, condizioni: buone.

*Manto di copertura:* materiale: copertura piana in guaina bituminosa, coibentazione: non  
visibile, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: non visibile, rivestimento: intonaco  
di cemento, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:* materiale: elementi autobloccanti, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Note: BAGNO DOTATO DI: LAVABO - VATER- BIDET- VASCA

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità:  
visibilmente a norma salvo verifica da tecnico specializzato.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in  
ghisa, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma salvo  
verifica da parte di tecnico specializzato.

#### 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 Vigevano, ufficio tecnico di Sannazzaro de' Burgundi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari di Sannazzaro de' Burgundi, Banca dati Agenzia delle Entrate (OMI), agenzie Web (Casa.it - Professionecasa) Borsino Immobiliare.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Come da richiesta del GE viene indicato un valore di indennizzo calcolato in base ad una possibile locazione del bene.  
tenuto conto dello stato dei luoghi, della categoria, della destinazione, viene stimato all'unità immobiliare il seguente valore  
APPARTAMENTO € 3000,00/annuo  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
APPARTAMENTO	92,00	650,00 €	59.800,00 €
BALCONE	6,33	650,00 €	4.117,49 €
	<b>98,33</b>		<b>63.917,49 €</b>

- Valore corpo:	<b>63.917,49 €</b>
- Valore accessori:	<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:	<b>63.917,49 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>63.917,49 €</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	98	63.917,49 €	<b>63.917,49 €</b>

### 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: **9.587,62 €**  
- **0,00 €**  
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'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA DIVISIBILE

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **54.329,87 €**



**Beni in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13  
Lotto 003**

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

- A. appartamento sito in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13 in ragione di:
- Piena proprietà per la quota di 500/1000
  - Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Composto da INGRESSO/SOGGIORNO  
ANGOLO COTTURA  
DISIMPEGNO  
RIPOSTIGLIO  
BAGNO  
2 CAMERE  
BALCONE posto al piano SECONDO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 97
- Identificato al catasto fabbricati: intestata a .....Propr. per 1/2 -  
..... Propr. per 1/2 foglio 21 mappale 210 subalterno 5, categoria A/3,  
classe 2, superficie catastale mq. 97, composto da vani vani 4, posto al piano 2, - rendita: €. 132,21, - registrata all'UTE con la scheda 06094
- Coerenze:  
NORD: U.I SUB 3  
EST: CORTE COMUNE  
SUD: CORTE COMUNE  
OVEST: VANO SCALA E CORTE COMUNE
- Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.  
NELLA PRATICA 106/88 LA DESTINAZIONE RISULTA UFFICIO

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Eseguito accesso in data 15/12/2021

- Caratteristiche zona: periferica artigianale e industriale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: artigianale e industriale
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3), autobus (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Come comunicatomi dal sig..... usa il fratello che però non ci abita perchè risiede in altro appartamento

**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:*



Costituzione di Fondo Patrimoniale derivante da Costituzione di Fondo Patrimoniale a favore di .....per la quota di 1/2 in sep dei beni - .....la quota di 1/2 in sep dei beni contro ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni a firma di Notaio Stimolo Gherardo Flaviano in data 06/03/2009 ai nn. 194/127 trascritto a Vigevano in data 03/04/2009 ai nn. 3543/2166 - In tale atto sono indicati anche altri immobili.

Annotazione a Trascrizione 5727/742 del 30/07/2014 avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale

Annotazione a Trascrizione 346/55 del 19/01/2021 revocazione Tribunale di Belluno.

Revoca Atti soggetti a Trascrizione derivante da Domanda Giudiziale - Revoca Atti soggetti a Trascrizione a favore di Banca popolare Dell'Alto Adige Soc. Coop.P.A con sede in Bolzano CF: 00129730214 contro ..... a firma di Tribunale di Belluno in data 25/03/2014 ai nn. 1691 trascritto a Vigevano in data 30/07/2014 ai nn. 5726/4298

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. *Inscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA CON SEDE IN BOLZANO CF: 00129730214, ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni**, a firma di Tribunale di Bolzano in data 19/06/2020 ai nn. 998/2020 iscritto a Vigevano in data 24/11/2020 ai nn. 8663/1121

importo ipoteca: €. 520.000,00

importo capitale: €. 416.185,85

Riferito limitatamente a: Unità Negoziiale 1

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA CONS. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di **AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE CON SEDE IN ROMA - DOMICILIO VIALE CAMPARI 37 PAVIA, contro ..... per la quota di 1/2**, a firma di AGENZIA ENTRATE/RISCOSSIONE in data 10/12/2018 ai nn. 2562/7918 iscritto a VIGEVANO in data 12/12/2018 ai nn. 10553/1461

importo ipoteca: €. 473.886,14

importo capitale: €. 236.943,07

L'ipoteca riguarda anche altri immobili non oggetto della presente esecuzione.

Riferito limitatamente a: Unità Negoziiale 2

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A CON SEDE IN BOLZANO CF. 00129730214, contro ..... PER LA QUOTA DI 1/2**, a firma di TRIBUNALE DI BOLZANO in data 19/06/2020 ai nn. 998/2020 iscritto a VIGEVANO in data 24/11/2020 ai nn. 8664/1122

importo ipoteca: €. 180.000,00

importo capitale: €. 168.998,40

L'ipoteca riguarda anche altre unità non oggetto della presente esecuzione.

Riferito limitatamente a: RELATIVA A UNITA' NEGOZIALE 1



4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banca popolare Dell'Alto Adige SPA con sede in Bolzano CF: 0012973021 contro ..... per la quota di 1/2 - ..... per la quota di 1/2 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP in data 23/03/2021 ai nn. 1279 trascritto a VIGEVANO in data 19/04/2021 ai nn. 3651/2547

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*

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

..... per 1/2

..... Propr. per 1/2 proprietario dal 21/12/1976 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Mantica in data 21/12/1976 ai nn. 6914 trascritto a Vigevano in data 18/01/1977 ai nn. 328/269

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 30/84** per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE intestata a ..... Concessione Edilizia presentata in data 09/04/1984- n. prot. 2414 rilasciata in data 26/04/1984- n. prot. 2414

**P.E. n. 106-88** per lavori di VARIANTE ALLA C.E N. 30/84 COSTRUZIONE DI CAPANNONE PER RICOVERO AUTOMEZZI E DEPOSITO MATERIALI intestata a ..... Concessione Edilizia presentata in data 01/07/1988- n. prot. 5611 rilasciata in data 13/07/1988- n. prot. 5611

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

appartamento sito in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da INGRESSO/SOGGIORNO

ANGOLO COTTURA

DISIMPEGNO

RIPOSTIGLIO

BAGNO

2 CAMERE

BALCONE posto al piano SECONDO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **97**



Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... Propr. per 1/2 - .....  
Propr. per 1/2 foglio 21 mappale 210 subalterno 5, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq.  
97, composto da vani vani 4, posto al piano 2, - rendita: €. 132,21, - registrata all'UTE con la scheda  
06094

Coerenze:

NORD: U.I SUB 3

EST: CORTE COMUNE

SUD: CORTE COMUNE

OVEST: VANO SCALA E CORTE COMUNE

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.

NELLA PRATICA 106/88 LA DESTINAZIONE RISULTA UFFICIO

L'edificio è stato costruito nel 1984 VARIANTE 1988.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 280.

ALL'ULTIMO PIANO DEL VANO SCALA COMUNE E' PRESENTE UN LOCALE AD USO  
GENERICO

### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPGT vigente: l'immobile è identificato nella zona ZONE  
PRODUTTIVE CONSOLIDATE - ZONA PRODUTTIVA NORMALE

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO	Sup. reale lorda	91,00	1,00	91,00
BALCONE	Sup. reale lorda	19,00	0,33	6,33
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>110,00</b>		<b>97,33</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a. e tamponamenti in muratura, condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: laterocemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: metallo, apertura: elettrica,  
condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione:  
persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno e vetri, condizioni: buone.

*Manto di copertura:* materiale: copertura piana in guaina bituminosa, coibentazione: non  
visibile, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: non visibile, rivestimento:  
intonaco di cemento, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:* materiale: elementi autobloccanti, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni:  
buone.

*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni:  
buone.

Note: BAGNO DOTATO DI: LAVABO - VATER- BIDET- VASCA

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità:  
visibilmente a norma salvo verifica da tecnico specializzato.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in  
ghisa, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma salvo  
verifica da parte di tecnico specializzato.





**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 Vigevano, ufficio tecnico di Sannazzaro dè Burgundi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari di Sannazzaro dè Burgundi, Banca dati Agenzia delle Entrate (OMI), agenzie Web (Casa.it - Professionecasa) Borsino Immobiliare.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. appartamento**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Come da richiesta del GE viene indicato un valore di indennizzo calcolato in base ad una possibile locazione del bene.

tenuto conto dello stato dei luoghi, della categoria, della destinazione, viene stimato all'unità immobiliare il seguente valore

APPARTAMENTO € 3000,00/annuo

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
APPARTAMENTO	91,00	650,00 €	59.150,00 €
BALCONE	6,33	650,00 €	4.117,49 €
	<b>97,33</b>		<b>63.267,49 €</b>

- Valore corpo:	<b>63.267,49 €</b>
- Valore accessori:	<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:	<b>63.267,49 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>63.267,49 €</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	97	63.267,49 €	<b>63.267,49 €</b>

**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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**9.490,12 €**

- **0,00 €**

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'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA DIVISIBILE

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**53.777,37 €**

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG di Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Relazione lotto 003 creata in data 17/02/2022  
Codice documento: E102-21-000118-003

---

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG di Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



**Beni in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13  
Lotto 004**

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

- A. box sito in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13 in ragione di:  
- Piena proprietà per la quota di 500/1000  
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da BOX posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **46**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... Propr. per 1/2 -  
..... Propr. per 1/2 foglio 21 mappale 210 subalterno 6, categoria C/6,  
classe 1, superficie catastale mq. 46, composto da vani mq. 38, posto al piano T, - rendita: €. 43,18.

Coerenze:

NORD: U.I SUB 7

EST: CORTE COMUNE

SUD: SEDIME PROPRIETA' DI TERZI

OVEST: ALTRE U.I MAPP. 333

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Esegioto accesso in data 15/12/2021

Caratteristiche zona: periferica artigianale e industriale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: artigianale e industriale

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3), autobus (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da ..... senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

**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:*

Costituzione di Fondo Patrimoniale derivante da Costituzione di Fondo Patrimoniale a favore di ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni contro ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni a firma di Notaio Stimolo Gherardo Flaviano in data 06/03/2009 ai nn. 194/127 trascritto a Vigevano in data 03/04/2009 ai nn. 3543/2166 - In tale atto sono indicati anche altri immobili.

Annotazione a Trascrizione 5727/742 del 30/07/2014 avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale

Annotazione a Trascrizione 346/55 del 19/01/2021 revocazione Tribunale di Belluno.



Revoca Atti soggetti a Trascrizione derivante da Domanda Giudiziale - Revoca Atti soggetti a Trascrizione a favore di Banca popolare Dell'Alto Adige Soc. Coop.P.A con sede in Bolzano CF: 00129730214 contro ..... Anita a firma di Tribunale di Belluno in data 25/03/2014 ai nn. 1691 trascritto a Vigevano in data 30/07/2014 ai nn. 5726/4298

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 POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA CON SEDE IN BOLZANO CF: 00129730214, contro ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni**, a firma di Tribunale di Bolzano in data 19/06/2020 ai nn. 998/2020 iscritto a Vigevano in data 24/11/2020 ai nn. 8663/1121

importo ipoteca: €. 520.000,00

importo capitale: €. 416.185,85

Riferito limitatamente a: Unità Negoziale 1

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA CONS. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di **AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE CON SEDE IN ROMA - DOMICILIO VIALE CAMPARI 37 PAVIA, contro ..... per la quota di 1/2**, a firma di AGENZIA ENTRATE/RISCOSSIONE in data 10/12/2018 ai nn. 2562/7918 iscritto a VIGEVANO in data 12/12/2018 ai nn. 10553/1461

importo ipoteca: €. 473.886,14

importo capitale: €. 236.943,07

L'ipoteca riguarda anche altri immobili non oggetto della presente esecuzione.

Riferito limitatamente a: Unità Negoziale 2

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A CON SEDE IN BOLZANO CF. 00129730214, contro ..... PER LA QUOTA DI 1/2**, a firma di TRIBUNALE DI BOLZANO in data 19/06/2020 ai nn. 998/2020 iscritto a VIGEVANO in data 24/11/2020 ai nn. 8664/1122

importo ipoteca: €. 180.000,00

importo capitale: €. 168.998,40

L'ipoteca riguarda anche altre unità non oggetto della presente esecuzione.

Riferito limitatamente a: RELATIVA A UNITA' NEGOZIALE 1

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banca popolare Dell'Alto Adige SPA con sede in Bolzano CF: 0012973021 contro ..... per la quota di 1/2 - ..... per la quota di 1/2 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP in data 23/03/2021 ai nn. 1279 trascritto a VIGEVANO in data 19/04/2021 ai nn. 3651/2547

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*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**0,00 €**

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG di Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



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:

..... propr. per 1/2  
..... Propr. per 1/2 proprietario dal 21/12/1976 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Mantica in data 21/12/1976 ai nn. 6914 trascritto a Vigevano in data 18/01/1977 ai nn. 328/269

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. PRATICA EDILIZIA NON REPERITA** DA ACCESSI ALL'UFFICIO TECNICO  
NON E' STATA REPERITA LA PRATICA

### Descrizione **box** di cui al punto **A**

box sito in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da BOX posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **46** Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... Propr. per 1/2 - ..... Propr. per 1/2 foglio 21 mappale 210 subalterno 6, categoria C/6, classe 1, superficie catastale mq. 46, composto da vani mq. 38, posto al piano T, - rendita: €. 43,18.

Coerenze:

NORD: U.I SUB 7

EST: CORTE COMUNE

SUD: SEDIME PROPRIETA' DI TERZI

OVEST: ALTRE U.I MAPP. 333

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.

L'edificio è stato costruito nel Concessione non recuperata.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 260.

### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPGT vigente: l'immobile è identificato nella zona ZONE PRODUTTIVE CONSOLIDATE - ZONA PRODUTTIVA NORMALE

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
BOX	Sup. reale lorda	46,00	1,00	46,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>46,00</b>		<b>46,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: struttura prefabbricata, condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: laterocemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

*Manto di copertura:* materiale: copertura piana in guaina bituminosa, coibentazione: non visibile, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:* materiale: muratura prefabbricata, coibentazione: non visibile, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:* materiale: elementi autobloccanti, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG di Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: Basculante in metallo, condizioni: buone.  
**Impianti:**  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma salvo verifica da tecnico specializzato.

**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 Vigevano, ufficio tecnico di Sannazzaro de' Burgundi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari di Sannazzaro de' Burgundi, Banca dati Agenzia delle Entrate (OMI), agenzie Web (Casa.it - Professionecasa) Borsino Immobiliare.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. box**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

Come da richiesta del GE viene indicato un valore di indennizzo calcolato in base ad una possibile locazione del bene.

tenuto conto dello stato dei luoghi, della categoria, della destinazione, viene stimato all'unità immobiliare il seguente valore

APPARTAMENTO € 600,00/annuo

- Valore corpo: **10.000,00 €**

- Valore accessori: **0,00 €**

- Valore complessivo intero: **10.000,00 €**

- Valore complessivo diritto e quota: **10.000,00 €**

- Valore corpo: **0,00 €**

- Valore accessori: **0,00 €**

- Valore complessivo intero: **0,00 €**

- Valore complessivo diritto e quota: **0,00 €**

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Box	46	10.000,00 €	10.000,00 €

**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:

**1.500,00 €**

- **0,00 €**

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'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA DIVISIBILE

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG di Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**8.500,00 €**

Relazione lotto 004 creata in data 17/02/2022  
Codice documento: E102-21-000118-004

---

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG di Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



**Beni in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13  
Lotto 005**

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

A. box sito in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da BOX posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **45**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... per 1/2 - .....

Propr. per 1/2 foglio 21 mappale 210 subalterno 7, categoria C/6, classe 1, superficie catastale mq. 45, composto da vani mq. 34, posto al piano T, - rendita: €. 42,04.

Coerenze:

NORD: CORTE COMUNE

EST: CORTE COMUNE

SUD: BOX SUB. 6

OVEST: ALTRE U.I MAPP. 333

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Eseguito accesso in data 15/12/2021

Caratteristiche zona: periferica artigianale e industriale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: artigianale e industriale

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3), autobus (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da ..... senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

**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:*

Costituzione di Fondo Patrimoniale derivante da Costituzione di Fondo Patrimoniale a favore di ..... quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni contro ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni a firma di Notaio Stimolo Gherardo Flaviano in data 06/03/2009 ai nn. 194/127 trascritto a Vigevano in data 03/04/2009 ai nn. 3543/2166 - In tale atto sono indicati anche altri immobili.

Annotazione a Trascrizione 5727/742 del 30/07/2014 avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale

Annotazione a Trascrizione 346/55 del 19/01/2021 revocazione Tribunale di Belluno.





Revoca Atti soggetti a Trascrizione derivante da Domanda Giudiziale - Revoca Atti soggetti a Trascrizione a favore di Banca popolare Dell'Alto Adige Soc. Coop.P.A con sede in Bolzano CF: 00129730214 contro ..... a firma di Tribunale di Belluno in data 25/03/2014 ai nn. 1691 trascritto a Vigevano in data 30/07/2014 ai nn. 5726/4298

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 POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA CON SEDE IN BOLZANO CF: 00129730214, contro ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni - .....per la quota di 1/2 in sep dei beni**, a firma di Tribunale di Bolzano in data 19/06/2020 ai nn. 998/2020 iscritto a Vigevano in data 24/11/2020 ai nn. 8663/1121

importo ipoteca: €. 520.000,00

importo capitale: €. 416.185,85

Riferito limitatamente a: Unità Negoziale 1

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA CONS. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di **AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE CON SEDE IN ROMA - DOMICILIO VIALE CAMPARI 37 PAVIA, contro ..... per la quota di 1/2**, a firma di AGENZIA ENTRATE/RISCOSSIONE in data 10/12/2018 ai nn. 2562/7918 iscritto a VIGEVANO in data 12/12/2018 ai nn. 10553/1461

importo ipoteca: €. 473.886,14

importo capitale: €. 236.943,07

L'ipoteca riguarda anche altri immobili non oggetto della presente esecuzione.

Riferito limitatamente a: Unità Negoziale 2

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A CON SEDE IN BOLZANO CF. 00129730214, contro ..... PER LA QUOTA DI 1/2**, a firma di TRIBUNALE DI BOLZANO in data 19/06/2020 ai nn. 998/2020 iscritto a VIGEVANO in data 24/11/2020 ai nn. 8664/1122

importo ipoteca: €. 180.000,00

importo capitale: €. 168.998,40

L'ipoteca riguarda anche altre unità non oggetto della presente esecuzione.

Riferito limitatamente a: RELATIVA A UNITA' NEGOZIALE 1

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banca popolare Dell'Alto Adige SPA con sede in Bolzano CF: 00129730214 contro ..... per la quota di 1/2 - ..... per la quota di 1/2 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP in data 23/03/2021 ai nn. 1279 trascritto a VIGEVANO in data 19/04/2021 ai nn. 3651/2547

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*

**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:

..... propr. per 1/2  
..... Propr. per 1/2 proprietario dal 21/12/1976 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Mantica in data 21/12/1976 ai nn. 6914 trascritto a Vigevano in data 18/01/1977 ai nn. 328/269

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. PRATICA EDILIZIA NON REPERITA** DA ACCESSO PRESSO UFFICIO TECNICO LA PRATICA NON E' STATA REPERITA

### Descrizione **box** di cui al punto **A**

box sito in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da BOX posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **45** Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... Propr. per 1/2 - ..... Propr. per 1/2 foglio 21 mappale 210 subalterno 7, categoria C/6, classe 1, superficie catastale mq. 45, composto da vani mq. 34, posto al piano T, - rendita: €. 42,04.

Coerenze:

NORD: CORTE COMUNE

EST: CORTE COMUNE

SUD: BOX SUB. 6

OVEST: ALTRE U.I MAPP. 333

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.

L'edificio è stato costruito nel Concessione non recuperata.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 260.

### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPGT vigente: l'immobile è identificato nella zona ZONE PRODUTTIVE CONSOLIDATE - ZONA PRODUTTIVA NORMALE

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
BOX	Sup. reale lorda	45,00	1,00	45,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>45,00</b>		<b>45,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: struttura prefabbricata, condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: laterocemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

*Manto di copertura:* materiale: copertura piana in guaina bituminosa, coibentazione: non visibile, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:* materiale: muratura prefabbricata, coibentazione: non visibile, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:* materiale: elementi autobloccanti, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG di Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: Basculante in metallo, condizioni: buone.  
**Impianti:**  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma salvo verifica da tecnico specializzato.

**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 Vigevano, ufficio tecnico di Sannazzaro de' Burgundi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari di Sannazzaro de' Burgundi, Banca dati Agenzia delle Entrate (OMI), agenzie Web (Casa.it - Professionecasa) Borsino Immobiliare.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. box**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

Come da richiesta del GE viene indicato un valore di indennizzo calcolato in base ad una possibile locazione del bene.

tenuto conto dello stato dei luoghi, della categoria, della destinazione, viene stimato all'unità immobiliare il seguente valore

APPARTAMENTO € 600,00/annuo

- Valore corpo: **10.000,00 €**

- Valore accessori: **0,00 €**

- Valore complessivo intero: **10.000,00 €**

- Valore complessivo diritto e quota: **10.000,00 €**

- Valore corpo: **0,00 €**

- Valore accessori: **0,00 €**

- Valore complessivo intero: **0,00 €**

- Valore complessivo diritto e quota: **0,00 €**

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box	45	10.000,00 €	10.000,00 €

**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:

**1.500,00 €**

- **0,00 €**

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'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA DIVISIBILE



**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**8.500,00 €**

Relazione lotto 005 creata in data 17/02/2022  
Codice documento: E102-21-000118-005

---

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG di Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



**Beni in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13  
Lotto 006**

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

- A.** terreno PIAZZALE APERTO USO PUBBLICO sito in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia)  
Via Buonarroti 5-13 in ragione di:
- Piena proprietà per la quota di 500/1000
  - Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Superficie complessiva di circa mq **924**.  
Identificato al catasto terreni: intestata a ..... Propr. per 1/2 -  
..... Propr. per 1/2 foglio 21 mappale 212 qualità SEMIN IRRIG, classe 2,  
superficie catastale 09.24, - reddito agrario: €. 7,16, - reddito domenicale: €. 10,50.  
Coerenze:  
NORD: MAPP. 213  
EST: STRADA COMUNALE  
SUD: MAPP. 216  
OVEST: MAPP. 211  
Note: TRATTASI DI PIAZZALE LIBERO ANTISTANTE LA STRADA COMUNALE

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Eseguito accesso in data 15/12/2021

- Caratteristiche zona: periferica artigianale e industriale (normale) a traffico locale  
con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al  
dettaglio (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare  
(sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi  
(sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e  
secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: artigianale e industriale
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3), autobus (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

TRATTASI DI PIAZZALE ANTISTANTE LA STRADA COMUNALE

**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:*

Costituzione di Fondo Patrimoniale derivante da Costituzione di Fondo  
Patrimoniale a favore di ..... la quota di 1/2 in sep dei beni - .....  
per la quota di 1/2 in sep dei beni contro ..... per la quota di 1/2 in sep dei  
beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni a firma di Notaio Stimolo  
Gherardo Flaviano in data 06/03/2009 ai nn. 194/127 trascritto a Vigevano in data  
03/04/2009 ai nn. 3543/2166 - In tale atto sono indicati anche altri immobili.  
Annotazione a Trascrizione 5727/742 del 30/07/2014 avvenuta trascrizione di  
domanda Giudiziale  
Annotazione a Trascrizione 346/55 del 19/01/2021 revocazione Tribunale di  
Belluno.  
Revoca Atti soggetti a Trascrizione derivante da Domanda Giudiziale - Revoca Atti  
soggetti a Trascrizione a favore di Banca popolare Dell'Alto Adige Soc. Coop.P.A  
con sede in Bolzano CF: 00129730214 contro ..... a firma di  
Tribunale di Belluno in data 25/03/2014 ai nn. 1691 trascritto a Vigevano in data  
30/07/2014 ai nn. 5726/4298

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG di Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



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 POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA CON SEDE IN BOLZANO CF: 00129730214, contro .....** per la quota di **1/2 in sep dei beni - .....** per la quota di **1/2 in sep dei beni**, a firma di Tribunale di Bolzano in data 19/06/2020 ai nn. 998/2020 iscritto a Vigevano in data 24/11/2020 ai nn. 8663/1121

importo ipoteca: €. 520.000,00

importo capitale: €. 416.185,85

Riferito limitatamente a: Unità Negoziale 1

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A CON SEDE IN BOLZANO CF. 00129730214, contro .....**PER LA **QUOTA DI 1/2**, a firma di TRIBUNALE DI BOLZANO in data 19/06/2020 ai nn. 998/2020 iscritto a VIGEVANO in data 24/11/2020 ai nn. 8664/1122

importo ipoteca: €. 180.000,00

importo capitale: €. 168.998,40

L'ipoteca riguarda anche altre unità non oggetto della presente esecuzione.

Riferito limitatamente a: RELATIVA A UNITA' NEGOZIALE 1

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banca popolare Dell'Alto Adige SPA con sede in Bolzano CF: 0012973021 contro .....

per la quota di 1/2 - .....

per la quota di 1/2 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP in data 23/03/2021 ai nn. 1279 trascritto a VIGEVANO in data 19/04/2021 ai nn. 3651/2547

**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*

**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:**

..... propr. per 1/2

..... Propr. per 1/2 proprietario dal 21/12/1976 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Mantica in data 21/12/1976 ai nn. 6914 trascritto a Vigevano in data 18/01/1977 ai nn. 328/269

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **terreno PIAZZALE APERTO USO PUBBLICO** di cui al punto **A**

terreno PIAZZALE APERTO USO PUBBLICO sito in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13 in ragione di:

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG di Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Superficie complessiva di circa mq **924**.

Identificato al catasto terreni: intestata a ..... Propr. per 1/2 - ..... Propr. per 1/2 foglio 21 mappale 212 qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 09.24, - reddito agrario: €. 7,16, - reddito domenicale: €. 10,50.

Coerenze:

NORD: MAPP. 213

EST: STRADA COMUNALE

SUD: MAPP. 216

OVEST: MAPP. 211

Note: TRATTASI DI PIAZZALE LIBERO ANTISTANTE LA STRADA COMUNALE

Il terreno ha una forma REGOLARE.

La tessitura è costituita prevalentemente da TRATTASI DI PIAZZALE

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPGT vigente: l'immobile è identificato nella zona ZONE PRODUTTIVE CONSOLIDATE - ZONA PRODUTTIVA NORMALE

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PIAZZALE AD USO PUBBLICO IN ZONA PRODUTTIVA NORMALE COME DA (CDU)	Sup. reale lorda	924,00	1,00	924,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>924,00</b>		<b>924,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Esterna:* materiale: asfalto, condizioni: sufficienti.

#### 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.

#### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, ufficio tecnico di Sannazzaro de' Burgundi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari di Sannazzaro de' Burgundi, Banca dati Agenzia delle Entrate (OMI), agenzie Web (Casa.it - Professionecasa) Borsino Immobiliare.

#### 8.3. Valutazione corpi

##### A. Terreno PIAZZALE APERTO USO PUBBLICO

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

Trattasi di piazzale ad uso pubblico con valore di indennizzo non stimabile.

Trattandosi di Piazzale aperto ad uso pubblico non viene applicato valore.

- Valore corpo:	<b>0,00 €</b>
- Valore accessori:	<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:	<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>0,00 €</b>
- Valore corpo:	<b>0,00 €</b>
- Valore accessori:	<b>0,00 €</b>

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG di Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



- Valore complessivo intero: **0,00 €**  
- Valore complessivo diritto e quota: **0,00 €**

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno piazzale aperto uso pubblico	924	0,00 €	0,00 €

**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: **0,00 €**

- **0,00 €**

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**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **0,00 €**

Relazione lotto 006 creata in data 17/02/2022  
Codice documento: E102-21-000118-006

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG di Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI





**Beni in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13  
Lotto 007**

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

**A.** terreno VIA BUONARROTI sito in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Superficie complessiva di circa mq **565**.

Identificato al catasto terreni: intestata a ..... Propr. per 1/2 -  
.....Propr. per 1/2 foglio 21 mappale 213 qualità SEMIN IRRIG, classe 2,  
superficie catastale 05.65, - reddito agrario: €. 4,38, - reddito domenicale: €. 6,42.

Coerenze:

NORD: MAPP. 352

EST: STRADA COMUNALE

SUD: MAPP. 210-211-212

OVEST: MAPP. 333

Note: TRATTASI DI STRADA PUBBLICA (ORA VIA BUONARROTI)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Eseguito accesso in data 15/12/2021

Caratteristiche zona: periferica artigianale e industriale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: artigianale e industriale

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3), autobus (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

TRATTASI DI STRADA PUBBLICA (ORA VIA BUONARROTI)

**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:*

Costituzione di Fondo Patrimoniale derivante da Costituzione di Fondo Patrimoniale a favore di ..... quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni contro ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni a firma di Notaio Stimolo Gherardo Flaviano in data 06/03/2009 ai nn. 194/127 trascritto a Vigevano in data 03/04/2009 ai nn. 3543/2166 - In tale atto sono indicati anche altri immobili.

Annotazione a Trascrizione 5727/742 del 30/07/2014 avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale

Annotazione a Trascrizione 346/55 del 19/01/2021 revocazione Tribunale di Belluno.



Revoca Atti soggetti a Trascrizione derivante da Domanda Giudiziale - Revoca Atti soggetti a Trascrizione a favore di Banca popolare Dell'Alto Adige Soc. Coop.P.A con sede in Bolzano CF: 00129730214 contro ..... a firma di Tribunale di Belluno in data 25/03/2014 ai nn. 1691 trascritto a Vigevano in data 30/07/2014 ai nn. 5726/4298

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 POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA CON SEDE IN BOLZANO CF: 00129730214, contro ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni**, a firma di Tribunale di Bolzano in data 19/06/2020 ai nn. 998/2020 iscritto a Vigevano in data 24/11/2020 ai nn. 8663/1121

importo ipoteca: €. 520.000,00

importo capitale: €. 416.185,85

Riferito limitatamente a: Unità Negoziale 1

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A CON SEDE IN BOLZANO CF. 00129730214, contro ..... PER LA QUOTA DI 1/2**, a firma di TRIBUNALE DI BOLZANO in data 19/06/2020 ai nn. 998/2020 iscritto a VIGEVANO in data 24/11/2020 ai nn. 8664/1122

importo ipoteca: €. 180.000,00

importo capitale: €. 168.998,40

L'ipoteca riguarda anche altre unità non oggetto della presente esecuzione.

Riferito limitatamente a: RELATIVA A UNITA' NEGOZIALE 1

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banca popolare Dell'Alto Adige SPA con sede in Bolzano CF: 0012973021 contro ..... per la quota di 1/2 - ..... per la quota di 1/2 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP in data 23/03/2021 ai nn. 1279 trascritto a VIGEVANO in data 19/04/2021 ai nn. 3651/2547

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*

**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:**

..... propr. per 1/2

.....Propr. per 1/2 proprietario dal 21/12/1976 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Mantica in data 21/12/1976 ai nn. 6914 trascritto a Vigevano in data 18/01/1977 ai nn. 328/269

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG di Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Descrizione **terreno VIA BUONARROTI** di cui al punto **A**

terreno VIA BUONARROTI sito in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Superficie complessiva di circa mq **565**.

Identificato al catasto terreni: intestata a ..... Propr. per 1/2 - ..... Propr. per 1/2 foglio 21 mappale 213 qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 05.65, - reddito agrario: €. 4,38, - reddito domenicale: €. 6,42.

Coerenze:

NORD: MAPP. 352

EST: STRADA COMUNALE

SUD: MAPP. 210-211-212

OVEST: MAPP. 333

Note: TRATTASI DI STRADA PUBBLICA (ORA VIA BUONARROTI)

Il terreno ha una forma REGOLARE.

La tessitura è costituita prevalentemente da TRATTASI DI STRADA PUBBLICA

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona ZONE PRODUTTIVE CONSOLIDATE - ZONA PRODUTTIVA NORMALE

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
STRADA PUBBLICA IN ZONA PRODUTTIVA NORMALE COME DA (CDU)	Sup. reale lorda	565,00	1,00	565,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>565,00</b>		<b>565,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Esterna:* materiale: asfalto, condizioni: sufficienti.

**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.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, ufficio tecnico di Sannazzaro de' Burgondi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari di Sannazzaro de' Burgondi, Banca dati Agenzia delle Entrate (OMI), agenzie Web (Casa.it - Professionecasa) Borsino Immobiliare.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. Terreno VIA BUONARROTI**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

Trattasi di strada ad uso pubblico (ora Via Buonarroti) con valore commerciale e di indennizzo non stimabile

- Valore corpo: **0,00 €**
- Valore accessori: **0,00 €**

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG di Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



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

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno via buonarroti	565	0,00 €	0,00 €

**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:	0,00 €
-	0,00 €
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

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	0,00 €
--	--------

Relazione lotto 007 creata in data 17/02/2022  
Codice documento: E102-21-000118-007



**Beni in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13  
Lotto 008**

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

**A.** terreno PARTE PIAZZALE USO PUBBLICO sito in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia)  
Via Buonarroti 5-13 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Superficie complessiva di circa mq **90**.

Identificato al catasto terreni: intestata a ..... Propr. per 1/2 -  
..... Propr. per 1/2 foglio 21 mappale 216 qualità BOSCO MISTO, classe  
U, superficie catastale 00.90, - reddito agrario: €. 0,03, - reddito domenicale: €. 0,14.

Coerenze:

NORD: MAPP. 212  
EST: STRADA COMUNALE  
SUD: SEDIME E MAPP. 65  
OVEST: MAPP. 211

Note: TRATTASI DI PARTE DI PIAZZALE LIBERO AD USO PUBBLICO

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Eseguito accesso in data 15/12/2021

Caratteristiche zona: periferica artigianale e industriale (normale) a traffico locale  
con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al  
dettaglio (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare  
(sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi  
(sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e  
secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: artigianale e industriale

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3), autobus (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

TRATTASI DI PARTE DI PIAZZALE PUBBLICO

**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:*

Costituzione di Fondo Patrimoniale derivante da Costituzione di Fondo  
Patrimoniale a favore di ..... la quota di 1/2 in sep dei beni -  
..... per la quota di 1/2 in sep dei beni contro ..... la quota di  
1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni a firma di  
Notaio Stimolo Gherardo Flaviano in data 06/03/2009 ai nn. 194/127 trascritto a  
Vigevano in data 03/04/2009 ai nn. 3543/2166 - In tale atto sono indicati anche  
altri immobili.

Annotazione a Trascrizione 5727/742 del 30/07/2014 avvenuta trascrizione di  
domanda Giudiziale

Annotazione a Trascrizione 346/55 del 19/01/2021 revocazione Tribunale di  
Belluno.



Revoca Atti soggetti a Trascrizione derivante da Domanda Giudiziale - Revoca Atti soggetti a Trascrizione a favore di Banca popolare Dell'Alto Adige Soc. Coop.P.A con sede in Bolzano CF: 00129730214 contro ..... a firma di Tribunale di Belluno in data 25/03/2014 ai nn. 1691 trascritto a Vigevano in data 30/07/2014 ai nn. 5726/4298

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 POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA CON SEDE IN BOLZANO CF: 00129730214, contro ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni**, a firma di Tribunale di Bolzano in data 19/06/2020 ai nn. 998/2020 iscritto a Vigevano in data 24/11/2020 ai nn. 8663/1121

importo ipoteca: €. 520.000,00

importo capitale: €. 416.185,85

Riferito limitatamente a: Unità Negoziale 1

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A CON SEDE IN BOLZANO CF. 00129730214, contro ..... PER LA QUOTA DI 1/2**, a firma di TRIBUNALE DI BOLZANO in data 19/06/2020 ai nn. 998/2020 iscritto a VIGEVANO in data 24/11/2020 ai nn. 8664/1122

importo ipoteca: €. 180.000,00

importo capitale: €. 168.998,40

L'ipoteca riguarda anche altre unità non oggetto della presente esecuzione.

Riferito limitatamente a: RELATIVA A UNITA' NEGOZIALE 1

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banca popolare Dell'Alto Adige SPA con sede in Bolzano CF: 0012973021 contro ..... per la quota di 1/2 - ..... per la quota di 1/2 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP in data 23/03/2021 ai nn. 1279 trascritto a VIGEVANO in data 19/04/2021 ai nn. 3651/2547

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*

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

..... propr. per 1/2

..... Propr. per 1/2 proprietario dal 21/12/1976 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Mantica in data 21/12/1976 ai nn. 6914 trascritto a Vigevano in data 18/01/1977 ai nn. 328/269

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG di Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Descrizione **terreno PARTE PIAZZALE USO PUBBLICO** di cui al punto **A**

terreno PARTE PIAZZALE USO PUBBLICO sito in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Superficie complessiva di circa mq **90**.

Identificato al catasto terreni: intestata a ..... Propr. per 1/2 - ..... Propr. per 1/2 foglio 21 mappale 216 qualità BOSCO MISTO, classe U, superficie catastale 00.90, - reddito agrario: €. 0,03, - reddito domenicale: €. 0,14.

Coerenze:

NORD: MAPP. 212

EST: STRADA COMUNALE

SUD: SEDIME E MAPP. 65

OVEST: MAPP. 211

Note: TRATTASI DI PARTE DI PIAZZALE LIBERO AD USO PUBBLICO

Il terreno ha una forma REGOLARE.

La tessitura è costituita prevalentemente da TRATTASI DI PARTE DI PIAZZALE AD USO PUBBLICO

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanisticoPGT vigente: l'immobile è identificato nella zona ZONE PRODUTTIVE CONSOLIDATE - ZONA PRODUTTIVA NORMALE

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PARTE DI PIAZZALE AD USO PUBBLICO IN ZONA PRODUTTIVA NORMALE COME DA Sup. reale lorda (CDU)		90,00	1,00	90,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>90,00</b>		<b>90,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Esterna:* materiale: asfalto, condizioni: sufficienti.

**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.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, ufficio tecnico di Sannazzaro de' Burgondi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari di Sannazzaro de' Burgondi, Banca dati Agenzia delle Entrate (OMI), agenzie Web (Casa.it - Professionecasa) Borsino Immobiliare.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. Terreno PARTE PIAZZALE USO PUBBLICO**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

Trattasi di parte di Piazzale ad uso pubblico con valore commerciale e di indennizzo non stimabile

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG di Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



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

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno parte piazzale uso pubblico	90	0,00 €	0,00 €

**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:	0,00 €
-	0,00 €
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

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	0,00 €
--	--------

Relazione lotto 008 creata in data 17/02/2022  
Codice documento: E102-21-000118-008

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG di Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI





**Beni in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13  
Lotto 009**

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

A. terreno residenziale sito in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Superficie complessiva di circa mq **1873**.

Identificato al catasto terreni: intestata a .....Propr. per 1/2 -  
..... Propr. per 1/2 foglio 2 mappale 72 qualità SEMIN. IRRIG, classe 2,  
superficie catastale 18.73, - reddito agrario: €. 14,51, - reddito domenicale: €. 15,96.

Coerenze:

NORD: STRADA COMUNALE CIRCONVALAZIONE

EST: MAPP. 70-73

SUD: MAPP. 71

OVEST: STRADA COMUNALE CIRCONVALAZIONE

Note: TERRENO IN ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A  
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Esegioto accesso in data 15/12/2021

Caratteristiche zona: periferica artigianale e industriale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: artigianale e industriale

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3), autobus (1).

**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:*

Costituzione di Fondo Patrimoniale derivante da Costituzione di Fondo Patrimoniale a favore di ..... la quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni contro .....per la quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni a firma di Notaio Stimolo Gherardo Flaviano in data 06/03/2009 ai nn. 194/127 trascritto a Vigevano in data 03/04/2009 ai nn. 3543/2166 - In tale atto sono indicati anche altri immobili.

Annotazione a Trascrizione 5727/742 del 30/07/2014 avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale

Annotazione a Trascrizione 346/55 del 19/01/2021 revocazione Tribunale di Belluno.



Revoca Atti soggetti a Trascrizione derivante da Domanda Giudiziale - Revoca Atti soggetti a Trascrizione a favore di Banca popolare Dell'Alto Adige Soc. Coop.P.A con sede in Bolzano CF: 00129730214 contro ..... a firma di Tribunale di Belluno in data 25/03/2014 ai nn. 1691 trascritto a Vigevano in data 30/07/2014 ai nn. 5726/4298

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 POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA CON SEDE IN BOLZANO CF: 00129730214, contro ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni - ..... per la quota di 1/2 in sep dei beni**, a firma di Tribunale di Bolzano in data 19/06/2020 ai nn. 998/2020 iscritto a Vigevano in data 24/11/2020 ai nn. 8663/1121

importo ipoteca: €. 520.000,00

importo capitale: €. 416.185,85

Riferito limitatamente a: Unità Negoziale 1

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A CON SEDE IN BOLZANO CF. 00129730214, contro .....PER LA QUOTA DI 1/2**, a firma di TRIBUNALE DI BOLZANO in data 19/06/2020 ai nn. 998/2020 iscritto a VIGEVANO in data 24/11/2020 ai nn. 8664/1122

importo ipoteca: €. 180.000,00

importo capitale: €. 168.998,40

L'ipoteca riguarda anche altre unità non oggetto della presente esecuzione.

Riferito limitatamente a: RELATIVA A UNITA' NEGOZIALE 1

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banca popolare Dell'Alto Adige SPA con sede in Bolzano CF: 0012973021 contro ..... per la quota di 1/2 - ..... per la quota di 1/2 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP in data 23/03/2021 ai nn. 1279 trascritto a VIGEVANO in data 19/04/2021 ai nn. 3651/2547

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*

**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:**

..... propr. per 1/2

..... Propr. per 1/2 proprietario dal 21/12/1976 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Mantica in data 21/12/1976 ai nn. 6914 trascritto a Vigevano in data 18/01/1977 ai nn. 328/269

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG di Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **A**

terreno residenziale sito in Sannazzaro De' Burgondi (Pavia) Via Buonarroti 5-13 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Superficie complessiva di circa mq **1873**.

Identificato al catasto terreni: intestata a ..... Propr. per 1/2 - ..... Propr. per 1/2  
foglio 2 mappale 72 qualità SEMIN. IRRIG, classe 2, superficie catastale 18.73, - reddito agrario: €. 14,51, - reddito domenicale: €. 15,96.

Coerenze:

NORD: STRADA COMUNALE CIRCONVALAZIONE

EST: MAPP. 70-73

SUD: MAPP. 71

OVEST: STRADA COMUNALE CIRCONVALAZIONE

Note: TERRENO IN ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Il terreno ha una forma TRIANGOLARE.

Le sistemazioni agrarie presenti sono INCOLTO

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanisticoPGT vigente: l'immobile è identificato nella zona AMBITI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL13

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
TERRENO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTO A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO COME DA (CDU)	Sup. reale lorda	1.873,00	1,00	1.873,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.873,00</b>		<b>1.873,00</b>

**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.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, ufficio tecnico di Sannazzaro de' Burgundi, sono stato utilizzati i valori reperiti dal Comune ai fini Imu.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. Terreno residenziale**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Come da richiesta del GE viene indicato un valore di indennizzo calcolato in base ad una possibile locazione del bene.

tenuto conto della destinazione, viene stimato il seguente valore:

TERRENO EDIFICABILE €. 400,00/annuo

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------



---

TERRENO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTO A PROGRAMMA INTEGRATO 1.873,00	30,00 €	56.190,00 €
DI INTERVENTO COME DA (CDU)		
- Valore corpo:		<b>56.190,00 €</b>
- Valore accessori:		<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:		<b>56.190,00 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:		<b>56.190,00 €</b>

**Riepilogo:**

---

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>terreno residenziale</b>	1873	56.190,00 €	<b>56.190,00 €</b>

---

**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:

	<b>8.428,50 €</b>
-	<b>0,00 €</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>0,00 €</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

	<b>47.761,50 €</b>
--	--------------------

Relazione lotto 009 creata in data 17/02/2022  
Codice documento: E102-21-000118-009

il perito  
Geom. MARCO BARCHERI

---

Giudice Dr. Alessandro Maiola  
Curatore/Custode: IVG di Vigevano  
Perito: Geom. MARCO BARCHERI

