

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE -

Esecuzione Forzata

promossa da

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
DI CARATE BRIANZA Soc. Coop.**

contro



n. Gen. Rep. **247 / 2020**

Giudice: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Custode: IVG Vigevano

RAPPORTO DI STIMA

DI UN APPARTAMENTO CON ACCESSORIO

IN PALESTRO (PV) VICOLO CASTELLO 7

Tecnico Incaricato: geom. MARIA FRANCESCA BARILI

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3120

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al n.113

C.F. BRL MFR 66M58 G388K – P.IVA n. 01291260188

con studio a Pavia –Via Scopoli 12

Telefono 0382 – 311055

e-mail: geom.barili@gmail.com



Lotto 001
Appartamento e locale accessorio
siti in Palestro (PV) Vicolo Castello 7

1) IDENTIFICAZIONE DELLE U.I. OGGETTO DELLA VENDITA



PROSPETTO (dal cortile) DEL FABBRICATO
IN CUI E' COMPRESO L'APPARTAMENTO

Appartamento e locale accessorio in corpo staccato in sito in Palestro (PV) Vicolo Castello 7



proprietario per la

L'appartamento, oggetto di pignoramento, a piano primo è costituito da ingresso, camera con cabina armadio, bagno, cucina abitabile e soggiorno, oltre a due balconi; a piano secondo si trovano locali accessori sottotetto e un balcone; durante il sopralluogo è stata rilevata la sola apertura nel solaio, tra il primo e il secondo piano, che facilmente ha ospitato la scala a chiocciola di collegamento, non presente.

All'appartamento è annessa una porzione di locale accessorio in corpo staccato, disposto a piano terra – locale senza serramenti – e primo – cascina .

All'unità immobiliare si accede da Vicolo Castello 7, attraverso il cortile comune ad altre proprietà dello stesso mappale; all'appartamento a piano primo si accede da una scala esterna, nel cortile.

Appartamento e locale accessorio presentano una superficie commerciale lorda di mq 164,98.

Per superficie commerciale lorda complessiva si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 50% della superficie dei terrazzi e dei balconi, al 25% della superficie delle autorimesse e al 5% delle superfici delle aree esclusive.



643U - proprietario per la

APPARTAMENTO E LOCALE ACCESSORIO						
COMUNE DI PALESTRO – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
22	2385 sub 8	Vicolo Castello 7 Piano T-1-2	A/3	2	Vani 6 – mq 176	€ 291,28



Finiture appartamento

L'appartamento presenta :

pavimenti in ceramica in tutti i locali, tranne in uno dove si trovano listoni di legno, il bagno è completo di vasca ad angolo, bidet, vaso igienico, lavabo a colonna, le finestre sono in legno con vetri semplici e persiane in legno, il portoncino d'ingresso è blindato, le porte interne sono in legno cieche, i radiatori sono in alluminio, la caldaia è esterna.

Le utenze non sono attive.

La scala esterna di accesso al piano primo presenta pedate e alzate in pietra naturale, parapetto in ferro; i balconi del piano primo presentano parapetti in ferro; il balcone del piano secondo è privo di parapetto.

Finiture locale accessorio

Il locale accessorio è privo di serramenti, pavimentazioni, utenze. Il tetto in coppi è precario.

Coerenze dell'appartamento

A Nord Via Garibaldi, a Est altra proprietà mapp 2121, a Sud cortile comune e a Ovest altra proprietà mappale 633.

Coerenze del locale accessorio

A Nord cortile comune, a Est altra proprietà mapp 2121, a Sud altra proprietà mapp 1802 e a Ovest altra proprietà dello stesso mappale.

2) STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, il 26.11.2021, l'appartamento e il locale accessorio risultavano giuridicamente liberi. L'accesso forzoso è stato possibile con l'intervento dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano.

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

[REDACTED]
Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA SOC. COOP. con sede in Carate Brianza (MI) Pubblico Ufficiale Notaio Antonio Trotta di Pavia repertorio 139661/53837 del 25.09.2017; iscrizione presso la Conservatoria dei RR. II di Vigevano in data 04.10.2017 ai nn. 8617/1144 – concessione a garanzia di mutuo importo capitale € 110.000,00 – totale - € 220.000,00 – durata 25 a [REDACTED]

Trascrizione contro - Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA SOC. COOP.; Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia rep. 3163/2020 del 20.08.2020, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Vigevano in data 14.09.2020 ai nn. 6154/4299 - [REDACTED]

4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] proprietario per la

Precedenti proprietari

[REDACTED] stata acquistata dall'esecutato, da [REDACTED] con atto di compravendita Notaio Antonio Trotta di Pavia del 25.09.2017, rep. [REDACTED] atto presso la Conservatoria RRII di Vigevano il 04.10.2017 n. 5848/8616.

[REDACTED] ita Notaio Letterio Claudio Scordo di Cerro Maggiore del 14.02.2017, rep. 20877/18024, trascritto presso la Conservatoria RRII di Vigevano il 15.02.2017 n. 1419/968.



L'unità immobiliare era pervenuta a [REDACTED], a seguito di Decreto di Trasferimento Tribunale di Pavia del 14.01.2016 rep. 22/16, trascritto presso la Conservatoria RRII di Vigevano il 25.01.2016 N. 426/316.

Precedentemente la proprietà era di [REDACTED] che aveva acquistato l'unità immobiliare da Bonifacio Giuseppe e Bonifacio Teresio con atto di compravendita Notaio Nunzia Giacalone di Novara del 07.03.2005 rep. 23840

5) DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona di cui fanno parte le unità immobiliari, si trova ai limiti del centro storico del comune di Palestro (abitanti circa 1900).

Il contesto edificato presenta fabbricati residenziali solo in parte ristrutturati.

La zona presenta traffico scarso; la strada di accesso ha poca possibilità di parcheggio.

La zona in generale risulta servita da mezzi pubblici di superficie e dei servizi di primaria necessità. L'appartamento e il locale accessorio si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: ai limiti del centro storico del Comune di Palestro

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): il comune di Palestro si trova nella Provincia di Pavia al confine con le provincie di Vercelli e Novara; dista Km 64 circa da Pavia, Km 21 circa da Novara e Km 11 circa da Vercelli; l'accesso autostradale più vicino è Casale Monferrato sulla A26 a circa Km 30,00.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, bar, luoghi di culto, trattorie.

6) PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato prima del 01.09.1967. Successivamente a tale data è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie :

Denuncia di Inizio Attività del 15.07.2005 prot. 2379, presentata da Plebani Anna per opere interne;

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 08.03.2017, presentata da Procida Maria "per rimozione di scala a chiocciola tra piano terra e primo con chiusura solaio in legno esistente e posizionamento di nuova scala a chiocciola tra piano primo e solaio esistente

Durante il sopralluogo del 26.11.2021 nell'appartamento non sono stati rilevate opere difformi rispetto alle pratiche edilizie e alla planimetria catastale.

7) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Superfici

	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
LOTTO 001					
Appartamento – locali residenziali P1	109,05	1	109,05	Nord/Sud	Scarse
Locali accessori – sottotetto P2	109,05	0,33	35,99		
Balconi - P1-2	17,2	0,5	8,6		
Locale accessorio – PT-1	45,36	0,25	11,34		
			164,98		

Criterio di stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita in **Palestro** per immobili analoghi a quello della presente stima paria a **€/mq 700,00 per le unità residenziali**, tenendo conto della condizione di particolare sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Palestro, rilevazione prezzi OMI 1° semestre 2021 e Pubblicazione "Scenario Immobiliare Pavese" 2018 edito da F.I.M.A.A. Pavia.



Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Appartamento e accessorio PT-1-2	mq 164,98	€ 115.486,00	€ 115.486,00
Totale		€ 115.486,00	€ 115.486,00

Si informa che il valore intero è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 17.322,90
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese condominiali insolute	
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	

7) PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 001

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

€ 98.163,10

Euro novantottomilacentosessantatre / 10

Pavia, 21 Febbraio 2022

II PERITO ESTIMATORE
geom. M. Francesca Barili

Allegati :

- Rilievo fotografico
- Estratto di mappa
- Visura catastale aggiornata
- Planimetria catastale
- Estratto pratiche edilizie
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Atto di provenienza Notaio Antonio Trotta del 25.09.2017
- Estratto quotazioni immobiliari

