

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

OMISSIS

OMISSIS

N. Gen. Rep. **467/2022**

Giudice: **Dott. Antonio Maria Codega**  
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**

iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al N. 682

iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 457

C.F. BTTMRC70D16B885G

con recapito professionale

c/o LABORA corso Mazzini, 14

27100 - Pavia

cellulare:347.700.60.56

e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.it

## CONCLUSIONI DEFINITIVE

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

A. Unità immobiliare sita nella frazione di Cardazzo del comune di Bosnasco (PV) in via Marconi 24, di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota, composta da tre piani fuori terra. Il piano terra risulta composto da: due stanze, una cucina ed un ripostiglio il piano primo risulta suddivisa in tre locali, un bagno ed disimpegno distributivo: il terzo piano mansardato risulta composto da tre stanze adibite a locali di sgombero. Adiacente all'abitazione posto sul retro di essa un'area esclusiva.

Completa l'abitazione un piccolo cortiletto sito a poca distanza

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Bosnasco (PV) via Marconi, 25; foglio 4; particella 52; graffato con foglio 4 particella 254; categoria A/4; classe 1; Consistenza vani 8; rendita: 276,82 €; posto al piano T-1-2.

### SOPRALLUOGO

Sopralluogo effettuato in data 20 e 23 aprile 2023

### 2. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Il Sig. OMISSIS OMISSIS risulta essere proprietario per l'intera quota delle unità in oggetto.

### 3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale l'immobile identificato al foglio 4 particella 52 risulta LIBERO

Allo stato attuale il cortile identificato al foglio 4 particella 254 risulta OCCUPATO da persone non identificate.

### 4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione di mutuo a favore di Banca Popolare di Novara spa e contro OMISSIS a seguito di atto notarile pubblico a firma del Notaio Angelo Magnani di Broni del 19/06/2006 rep. n. 57509/25675, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Voghera in data 04/07/2006 ai nn. 6100/1064.

- **Atto esecutivo cautelare** derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Novara spa e contro OMISSIS n a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Voghera repertorio 1321 del 22/07/2009, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Voghera in data 07/09/2009 ai nn. 6672/4798 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- **Atto esecutivo cautelare** derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Novara spa e contro OMISSIS a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Pavia repertorio 7400 del 22/11/2022, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Voghera in data 19/12/2022 ai nn. 9728/7432 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

**Accettazione di tacita eredità** derivante atto per causa di morte immobili a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a seguito di atto notarile pubblico a firma del Notaio Angelo Magnani di Broni del 19/06/2006 rep. n. 57508, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Voghera in data 16/02/2023 ai nn. 1196/901.

#### 6. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità immobiliare	124,84	€/mq 400,00	€ 49.936,00
<b>SubTotale</b>			<b>€ 49.936,00</b>
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:			€ 7.490,40
Spese tecniche di individuazione cortile			€ 2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ 700,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			<b>€ 39.245,00</b>
<b>Arrotondato</b>			<b>€ 40.000,00</b>

## Beni in Bosnasco (PV) via Marconi, 24

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

A. Unità immobiliare sita nella frazione di Cardazzo del comune di Bosnasco (PV) in via Marconi 24, di proprietà del Sig. OMISSIS per l'intera quota, composta da tre piani fuori terra. Il piano terra risulta composto da: due stanze, una cucina ed un ripostiglio; il piano primo risulta suddivisa in tre locali, un bagno ed disimpegno distributivo; il terzo piano mansardato risulta composto da tre stanze adibite a locali di sgombero. Adiacente all'abitazione posto sul retro di essa un'area esclusiva.

Completa l'abitazione un piccolo cortiletto sito a poca distanza

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Bosnasco (PV) via Marconi, 25; foglio 4; particella 52; graffato con foglio 4 particella 254; categoria A/4; classe 1; Consistenza vani 8; rendita: 276,82 €; posto al piano T-1-2.

Sopralluogo effettuato in data 20 e 23 aprile 2023

### 2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Cardazzo è una frazione del comune di Bosnasco e rappresenta il principale nucleo abitativo. Bosnasco è un paese della provincia di Pavia. Si trova nella collina dell'Oltrepò Pavese, al limite della pianura, al confine con la provincia di Piacenza.

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, campo da calcio, farmacia, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, verde attrezzato sono disponibili nel centro comunale. Le principali scuole sono presenti nel vicino comune di Stradella. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Bosnasco è un comune dell'Oltrepò Pavese. Il comune risulta ben collegato con i vicini comuni di Stradella e Castel San Giovanni da linee di bus extraurbane. La stazione ferroviaria più vicina si trova a Stradella. Le principali attività sono legate all'agricoltura ed in particolare la viticoltura e la produzione di vino.

### 3.1 STATO DI POSSESSO:

Il Sig. OMISSIS risulta essere proprietario per l'intera quota delle unità in oggetto.

Allo stato attuale l'immobile risulta LIBERO

Il cortile identificato al foglio 4 particella 254 risulta OCCUPATO da per persone non identificate.

### 3.2 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE:

Al momento dell'acquisto del bene, il proprietario risultava essere celibe.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

---

Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione di mutuo a favore di Banca Popolare di Novara spa e contro OMISSIS a seguito di atto notarile pubblico a firma del Notaio Angelo Magnani di Broni del 19/06/2006 rep. n. 57509/25675, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Voghera in data 04/07/2006 ai nn. 6100/1064.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Atto esecutivo cautelare** derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Novara spa e contro OMISSIS a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Voghera repertorio 1321 del 22/07/2009, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Voghera in data 07/09/2009 ai nn. 6672/4798 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- **Atto esecutivo cautelare** derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di Leviticus SPV srl e contro OMISSIS a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 7460 del 22/11/2022, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Voghera in data 19/12/2022 ai nn. 9728/7432 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni:

**Accettazione di tacita eredità** derivante atto per causa di morte immobili a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a seguito di atto notarile pubblico a firma del Notaio Angelo Magnani di Broni del 19/06/2006 rep. n. 57508, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Voghera in data 16/02/2023 ai nn. 1196/901.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non è possibile determinare la conformità urbanistica in quanto nel' atto di provenienza è dichiarato che l' immobile è stato costruito antecedentemente al 01/09/1967 e che successivamente a tale data non sono stati realizzati interventi edilizi per i quali fosse stato necessario un titolo abilitativo.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Bosnasco risulta che il piano primo è stato modificato con Licenza di nuove costruzioni rilasciata dal Sindaco in data 13/04/1970 con prot. n. 341 e pratica edilizia n. 50/70 al Sig. Meriggi Tito per la realizzazione di un bagno al piano primo.

*4.3.2. Conformità catastale:*

La scheda catastale dell' unità immobiliare risulta difforme a quanto non viene riportato il sottotetto non accessibile.

Non è possibile determinare la conformità catastale del cortiletto e l' esatta ubicazione in quanto risulta cintato ed OCCUPATO da altre persone.

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

**5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

Unità immobiliare € 500,00 utenze escluse.

**5.2 Spese condominiali scadute ed insolute e dichiarate alla data della perizia:**

**5.3 Spese straordinarie già deliberate:**

**Note:**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

**OMISSIS** proprietario per l' intera quota dal 19/06/2006 ad oggi in forza di atto a seguito di atto notarile pubblico a firma del Notaio Angelo Magnani di Broni del 19/06/2006 rep. n. 57508/25674 e trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Voghera in data 04/07/2006 ai nn. 4174/6098.

**6.2 Precedenti proprietari:**

**OMISSIS**, per la quota di 1/3 e **OMISSIS**, per la quota di 1/3, **OMISSIS per la quota di 1/3** proprietari:

1- Per la quota di 1/12 ciascuno dal 25/06/2001 al 19/06/2006 in forza di Successione Legittima in morte di **OMISSIS** deceduta il 25/06/2001 e registrata all' Ufficio del registro di Treviso den. 71 vol. 909 del 27/09/2001 e trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Voghera in data 26/09/2003 ai nn. 7827/5659.

L' accettazione di Tacita Eredità risulta trascritta presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Voghera in data 04/07/2006 ai nn. 4174/6098, derivante da atto di compravendita a firma del Notaio Angelo Magnani del 19/06/2006.

2- Per la quota di 3/12 ciascuno dal 25/06/2001 al 19/06/2006 in forza di Successione Legittima in morte di **OMISSIS** deceduta il 09/11/1971 e registrata all' Ufficio del registro di Stradella nn. 77 vol. 115 del 12/08/1972 e trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Voghera in data 26/09/2003 ai nn. 7827/5659.

L' accettazione di Tacita Eredità risulta trascritta presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Voghera in data 16/02/2023 ai nn. 1196/901, derivante da atto di compravendita a firma del Notaio Angelo Magnani del 19/06/2006.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità in oggetto sono state edificate antecedentemente al 01/09/197 e successivamente modificate con:

- Licenza di Nuove Costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Bosnasco n. 341 di protocollo e n 54/197 di pratica edilizia del 13/04/1970

### Descrizione unità immobiliari

Abitazione in linea composta da tre piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato collegati tra loro da una scala interna a rampe rettilinee. L'accesso avviene direttamente da pubblica via attraverso una porta in legno. Il piano terra è composto da tre locali di cui uno adibito a cucina, un sottoscala e l'accesso ad un piccolo cortiletto sito nel retro dell'abitazione; l'altezza interna varia in ogni locale, va da un minimo di 2,45 m circa nel locale cucina ad un massimo di 2,70. Il piano secondo è suddiviso in tre locali un bagno ed un disimpegno distributivo. Al piano è presente un piccolo balcone con affaccio su via pubblica. L'altezza interna risulta variabile all'interno del piano. Il terzo piano risulta essere mansardato e composto da due locali. L'altezza interna alla gronda è di 2,00 m circa ed al colmo sopratrave 2,75 circa. Al piano è presente un foro nel muro portante che mette in comunicazione i locali regolarmente accatastati con una stanza confinante. Visto l'accesso irregolare (foro nel muro) il locale è da considerarsi inagibile, risulta con finiture al rustico e privo di finestre.

L'immobile genericamente risulta essere in stato di abbandono. Le pavimentazioni sono di varia tipologia e posa, diverse in ogni stanza. Le pareti genericamente sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti dei rivestimenti ceramici sia nella cucina sia al piano terra che nel bagno sito al piano secondo. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, mentre quelli interni sono anch'essi in legno. L'unità immobiliare risulta essere priva di impianto di riscaldamento, gli altri impianti presenti quali corrente elettrica e gas non sono più utilizzabili.

L'immobile risulta essere in pessime condizioni, sono necessari profondi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sia nelle finiture che nelle parti portanti. I serramenti devono essere totalmente sostituiti in quanto non più recuperabili, nel tetto, in più punti sono presenti fori da dove filtra la luce. Posto sul retro dell'edificio un'area con accesso diretto dalla casa.

Completa l'unità immobiliare un piccolo cortiletto sito a poca distanza dall'edificio, si accede ad esso attraversando altre proprietà.

## NOTE:

Identificato in catasto:

- A. Comune di Bosnasco (PV) via Marconi, 25; foglio 4; particella 52; graffato con foglio 4 particella 254; categoria A/4; classe 1; Consistenza vani 8; rendita: 276,82 €; posto al piano T-1-2.

Coerenze solo del foglio 4; particella 52; :  
nord-est Via Marconi; sud-est mappale 538; sud-ovest mappale 513 e 51; nord-ovest mappale 51. Salvo errore come meglio in fatto.

---

Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Coerenze solo del foglio 4; particella 254; :  
 nord-est mappale 49 e 513; sud-est mappale 488; sud-ovest mappale 48 e 202; nord-ovest  
 mappale 202. Salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione Unita immobiliari A	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Cucina	7,00		Stato di abbandono
PT	Locale 1	12,60		Stato di abbandono
PT	Locale 2	15,50		Stato di abbandono
PT	Ripostiglio	2,80		Stato di abbandono
P1	Disimpegno	4,20		Stato di abbandono
P1	Locale 1	7,60		Stato di abbandono
P1	Locale 2	15,50		Stato di abbandono
P1	Locale 3	8,50		Stato di abbandono
P1	Bagno	4,30		Stato di abbandono
P1	Balcone	1,00		Stato di abbandono
P2	Locale 1	7,00		Stato di abbandono
P2	Locale 2	22,20		Stato di abbandono
PT	Cortile	12,00		Stato di abbandono
PT	Cortile	15,00		

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Abitazione	107,00	1	107,00
Locali accessori P2	34,00	0,50	17,00
Balcone	1,00	0,30	0,30
Cortili	27,00	0,02	0,54

Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

<b>TOTALE</b>			<b>124,84</b>

**Nota**

Non è stato calcolato il locale al piano secondo, con cui si accede dal foro praticato nel muro, in quanto non regolarmente accessibile e conseguentemente non agibile.

**Caratteristiche descrittive generali delle unità**

## Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.  
*Copertura:* tipologia: a falde, condizioni: non verificabile  
*Balconi/ingresso* materiale: c.a., condizioni: stato di abbandono

## Componenti edilizie e costruttive:

*Ingresso :* tipologia: cancello pedonale in ferro cancello carraio in ferro con apertura manuale condizioni: stato di abbandono  
*Porta Ingresso* Porta in legno con inserti in vetro e serratura a doppi a mappa, condizioni stato di abbandono  
*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno: condizioni: scarse  
protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti  
controfinestre: doppia anta a battente, materiale: alluminio: condizioni: stato di abbandono  
  
*Infissi interni:* tamburato con inserto in vetro: stato di abbandono  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento e successivamente tinteggiato condizioni: scarse  
*Pareti interne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e successivamente tinteggiato, oppure rivestito con tappezzeria condizioni: scarse  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: stato di abbandono  
*Pavim. Bagno:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: stato di abbandono  
*Rivestimento cucina:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse  
*Rivestimento bagno:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse  
  
**Impianti:**  
*Antenna collettiva:* tipologia: non verificabile  
*Antifurto:* tipologia: assente  
*Citofonico:* tipologia: assente  
*Condizionamento:* tipologia: assente  
*Gas:* tipologia: non verificabile stato di abbandono  
*Elettrico:* tipologia: non verificabile stato di abbandono  
*Idrico:* tipologia: non verificabile stato di abbandono  
*Termico:* tipologia: non verificabile stato di abbandono

**NOTE:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella la valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d' uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d' uso, la manutenzione e conservazione, l' epoca di costruzione e l' esistenza nella zona di servizi primari e secondari.

Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo di compravendita.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Bosnasco, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari presenti sul territorio ed offerte pubblicizzate sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>Unità immobiliare</b>	124,84	€/mq 400,00	€ 49.936,00
	<b>Totale</b>			<b>€ 49.936,00</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>€ 7.490,40</b>
Spese tecniche di individuazione cortile	€ 2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 700,00
Sanzioni ed oneri comunali	<b>Da quantificare</b>

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

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

**€ 39.245,60**

**Arrotondato**

**€ 40.000,00**

Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Pavia li 01/05/2023

il perito  
Arch. Marco Butta

**ALLEGATI :**

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure catastali storiche
- 3- Estratto di mappa e schede catastali
- 4- Atto di provenienza
- 5- Ispezioni ipotecarie
- 6- Documenti comunali
- 7- OMI
- 8- Perizia Annerita

