

TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. n. 230/2025

promossa da

Sestante Finance srl

contro

- omissis -

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott. Alessandro Maiola

Ausiliario Estimatore: arch. Andrea Salvadeo

Il sottoscritto arch. Andrea Salvadeo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pavia al num. 835, ricevuto dal G.E. dott. Alessandro Maiola la nomina di estimatore nella procedura esecutiva n. 230/2025 e, espone qui appresso le risultanze:

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà dei beni pignorato: 1/1
- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del bene: - omissis - dichiarano di essere liberi di stato.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - o Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
 - o Ipoteca giudiziale
 - o Ipoteca volontaria in rinnovazione
 - o Verbali di pignoramento
- Stato di possesso del bene: libero
- Valore del compendio: 72.800,00 €
- Criticità varie: ---

SOPRALLUOGHI

Esperiti i necessari accertamenti, acquisito l'atto di provenienza, la documentazione catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Pavia e le autorizzazioni edilizie presso gli Uffici Comunali, mi recavo presso il bene oggetto di esecuzione riuscendo ad accedere a tutte le sue parti.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai sig.ri - omissis - dei seguenti immobili in Comune di Bressana Bottarone (PV):

A - Unità immobiliare ad uso abitazione al piano secondo del complesso condominiale denominato Condominio Cascina Bella sito in viale Resistenza n. 33, costituito da cinque locali e bagno oltre a porticato al piano terra.

B – N. 5 posti auto esterni a piano terra nel giardino comune.

I beni risultano censiti al Catasto del Comune di Bressana Bottarone come segue:

Catasto Fabbricati:

- Abitazione: Sezione B Foglio 10 Particella 2 Subalterno 9, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,0 vani, Superficie catastale 164 mq, superficie catastale escluse aree scoperte mq 160, Rendita catastale € 188,51 – Viale Della resistenza n. 33 piano T - 2;

Coerenze: a Nord proprietà - omissis - o aventi causa, pianerottolo e vano scala comune; ad Est cortile; a Sud proprietà - omissis - o aventi causa; ad Ovest giardino comune.

- Posto auto: Sezione B Foglio 10 Particella 96 Subalterno 1 Categoria C/6, Classe 1, consistenza 7,00 mq, superficie catastale totale 7,00 mq, Rendita catastale € 11,93, Indirizzo viale Della Resistenza, Piano T
- Posto auto: Sezione B Foglio 10 Particella 96 Subalterno 2 Categoria C/6, Classe 1, consistenza 7,00 mq, superficie catastale totale 7,00 mq, Rendita catastale € 11,93, Indirizzo viale Della Resistenza, Piano T
- Posto auto: Sezione B Foglio 10 Particella 96 Subalterno 3 Categoria C/6, Classe 1, consistenza 7,00 mq, superficie catastale totale 7,00 mq, Rendita catastale € 11,93, Indirizzo viale Della Resistenza, Piano T
- Posto auto: Sezione B Foglio 10 Particella 96 Subalterno 4 Categoria C/6, Classe 1, consistenza 7,00 mq, superficie catastale totale 7,00 mq, Rendita catastale € 11,93, Indirizzo viale Della Resistenza, Piano T
- Posto auto: Sezione B Foglio 10 Particella 96 Subalterno 8 Categoria C/6, Classe 1, consistenza 7,00 mq, superficie catastale totale 7,00 mq, Rendita catastale € 11,93, Indirizzo viale Della Resistenza, Piano T

Coerenze a corpo dei sub. 1-2-3-4: a nord cortile comune; ad est mappale 87; a sud proprietà - omissis - o aventi causa; ad ovest proprietà di terzi.

Coerenze del sub. 8: ad est proprietà - omissis - o aventi causa; a sud ed ovest proprietà - omissis - o aventi causa; a nord cortile comune.

Caratteristiche della zona: I beni sono situati nella campagna in località Cascina Bella situata a Nord del capoluogo

2. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano liberi (occupati di fatto dagli esecutati, non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ---

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: ---

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ---

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: ---

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

3.2.1. Iscrizioni:

- 3.2.1.1. Ipoteca volontaria iscritta all'Ufficio provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera presentazione n. 16 del 14/10/2002 ai numeri 7882/1262 per la somma complessiva di euro 287.500,00 a favore della Banca Meliorbanca spa con sede a Milano a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio De Blasi Maurizio di Voghera Rep. n. 44251 del 08/10/2002 a carico dei sig.ri - omissis - in qualità di proprietari per la quota di 1/2 ciascuno sugli immobili nel Comune di Bressana Bottarone censiti al foglio 10 particella 2 sub. 9 e foglio 10 particella 96 sub. 8,1,2,3 e 4.
- 3.2.1.2. Ipoteca giudiziale iscritta all'Ufficio provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera presentazione n. 10 del 14/12/2011 ai numeri 8944/1482 per la somma complessiva di euro 8.000,00 a favore di Gest. In spa con sede a Torino derivante da decreto ingiuntivo con atto giudiziario del Giudice di Pace di Torino Rep. n. 2196/2011 del 14/06/2011 a carico del sig. - omissis - in qualità di proprietario per la quota di 1/2 sugli immobili nel Comune di Bressana Bottarone censiti al foglio 10 particella 2 sub. 9 e foglio 10 particella 96 sub. 8,1,2,3 e 4.
- 3.2.1.3. Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta all'Ufficio provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera presentazione n. 4 del 11/07/2022 ai numeri 5472/655 per la somma complessiva di euro 287.500,00 a favore della Banca Meliorbanca spa con sede a Milano a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio De Blasi Maurizio di Voghera Rep. n. 44251 del 08/10/2002 a carico dei sig.ri - omissis - in qualità di proprietari per la quota di 1/2 ciascuno sugli immobili nel Comune di Bressana Bottarone censiti al foglio 10 particella 2 sub. 9 e foglio 10 particella 96 sub. 8,1,2,3 e 4.

3.2.2. Trascrizioni:

- 3.2.2.1. Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 30/06/2020 al n. 1930/2020 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera presentazione n. 17 del 04/08/2020 ai nn. 4319/3286 a favore di Gest. In spa con sede a Torino a carico del sig. - omissis - in qualità di proprietario per la quota di 1/2 sugli immobili nel Comune di Bressana Bottarone censiti al foglio 10 particella 2 sub. 9 e foglio 10 particella 96 sub. 8,1,2,3 e 4.
- 3.2.2.2. Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 25/10/2022 al n. 7222 di rep. e trascritto presso

l'Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera presentazione n. 3 del 25/01/2023 ai nn. 490/398 a favore di Sestante Finance srl con sede a Roma a carico dei sig.ri - omissis - in qualità di proprietari per la quota di 1/2 ciascuno sugli immobili nel Comune di Bressana Bottarone censiti al foglio 10 particella 2 sub. 9 e foglio 10 particella 96 sub. 8,1,2,3 e 4.

3.2.2.3. Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 29/05/2025 al n. 4005 di rep. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera presentazione n. 2 del 20/06/2025 ai nn. 4911/3755 a favore di Sestante Finance srl con sede a Roma a carico dei sig.ri - omissis - in qualità di proprietari per la quota di 1/2 ciascuno sugli immobili nel Comune di Bressana Bottarone censiti al foglio 10 particella 2 sub. 9 e foglio 10 particella 96 sub. 8,1,2,3 e 4.

3.3. Oneri di regolarizzazione Urbanistico-Edilizia e/o Catastali:

3.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia e pratiche edilizie:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bressana Bottarone si evince che:

1. Il fabbricato di antica costruzione è stato oggetto delle seguenti concessioni edilizie:
 - a. Concessione edilizia n. 61/92 del 22/02/1993 per variazione di destinazione d'uso e posa velux.
 - b. Concessione edilizia n. 49/93 del 29/04/1993 in variante alla C.E. n. 61/92 per realizzazione di una camera
 - c. Certifica di agibilità del 04/06/2002

Alla luce dei documenti depositati presso gli archivi comunali l'unità immobiliare, lo stato dei luoghi risulta NON conforme al progetto pertanto il costo stimato per la presentazione della pratica edilizia e la realizzazione della parete e della porta a formare il disimpegno è pari ad euro 5.000,00.

3.3.2. Accertamento di conformità Catastale: Le planimetrie catastali in atti risultano corrispondenti allo stato dei luoghi ma dev'essere presentata variazione catastale a seguito di pratica edilizia pertanto il costo è pari ad euro 500,00.

4. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

- 4.1. Spese condominiali ordinarie: 4.588,41 € (preventivo gestione 2025/26)
- 4.2. Spese condominiali straordinarie già deliberate: ----
- 4.3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori della perizia: 3.429,57 € (saldo consuntivo gestione 24/25)

5. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

- 5.1. In forza di atto di compravendita notaio Francesco Rosolillo di Pavia del 13/07/1993 num. di rep. 156395/7070 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera il 17/07/1993 ai nn. 3618/4454 a favore di - omissis - che aveva acquistato la quota 1/1 da - omissis - con sede a Pavia avente in oggetto l'intera proprietà sugli immobili nel Comune di Bressana Bottarone censiti al foglio 10 particella 2 sub. 9 e foglio 10 particella 96 sub. 8,1,2,3 e 4.
- 5.2. In forza di atto di compravendita notaio Maurizio De Blasi di Voghera del 08/10/2002 num. di rep. 44250/11438 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera il 14/10/2002 ai nn. 7881/5994 a favore di - omissis - che avevano acquistato la quota 1/2 ciascuno dalla sig.ra - omissis - avente in oggetto l'intera proprietà sugli immobili nel Comune di Bressana Bottarone censiti al foglio 10 particella 2 sub. 9 e foglio 10 particella 96 sub. 8,1,2,3 e 4.

6. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

LOTTO UNICO:

A - Unità immobiliare ad uso abitazione al piano secondo del fabbricato denominato Cascina Bella sito in viale Resistenza n. 36, costituito da cinque locali e bagno oltre a porticato al piano terra.

B – n. 5 posti auto nel cortile adibito a giardino

PIANO	DESCRIZIONE	ALTEZZA media	SUP. NETTA	COEFF	SUPERFICIE COMMERCIALE
P.2°	Abitazione	2,70 mt	132,00 mq	1,00	160,00 mq
P.T.	Porticato	4,00 mt	27,00 mq	0,25	6,75 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE					166,75 mq
P.T.	N. 5 Posti auto		7,00 mq/cad.	1,00	35,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE POSTI AUTO					35,00 mq

OGGETTO	DESCRIZIONE
Stato di conservazione	Il fabbricato si presenta in normale stato conservativo
Struttura	Struttura portante in mattoni pieni
Copertura	Copertura con struttura in travi di colmo in c.a. e travetti in legno
Manto di copertura	Tegole canale
Canali e discendenti	Canali in lamiera
Prospetti esterni	I prospetti risultano intonacati al civile, tinteggiati.
Pavimento	In grès porcellanato chiaro
Serramenti esterni	Serramenti velux in legno con vetrocamera
Soffitti	Copertura in legno a vista con travi in legno massiccio uso Trieste ed assito in perline di abete
Intonaci interni	Intonaco al civile con finitura al civile
Porte interne	In legno tamburato colore noce nazionale
Porta di accesso	Blindata con finitura a pannello in noce nazionale
Impianto elettrico	Incassato senza certificazione, contatore e quadro interni
Impianto riscaldamento e ACS	Impianto a gas centralizzato, generatore Immergas tipo C interno, distribuzione sottotraccia a collettori, emissione con termosifoni in ghisa.
Porticato	Porzione di porticato posto all'ingresso del fabbricato
Posti auto	I posti auto sono al momento occupati dal giardino, le auto vengono parcheggiate lungo i vialetti di accesso.

7. VALUTAZIONE DEL BENE

7.1. Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze secondo i criteri proposti dalle norme UNI 10750/2005 e dell'allegato C del D.P.R. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad una serie di fattori tra questi: l'ubicazione, l'entità delle superfici esterne, il grado di finitura e di fruibilità che possono incrementare o decresce il valore del bene.

7.2. Fonti di informazione

Catasto: Provincia di Pavia.

Ufficio Tecnico: Comune di Bressana Bottarone.

Agenzia delle Entrate: Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° Semestre 2025.

Pubblicazioni: Scenario Immobiliare Pavese 2023/2024.

Altre fonti: Agenzie Immobiliari della zona ed operatori del settore

7.3. Valutazione estimativa

Al bene oggetto di valutazione si attribuisce un sufficiente grado di commerciabilità tenuto conto del normale stato conservativo dell'unità immobiliare.

Immobile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	166,75 mq	500,00 €/mq	83.375,00
Autorimessa	35,00 mq	20,00 €/mq	8.750,00

TOTALE STIMA = 92.125,00 €

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- 7.4.1. Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari si base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita nonché per eventuale sgombero di materiali presenti nell'immobile = 13.818,75 €
- 7.4.2. Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamento = 00,00 €
- 7.4.3. Decurtazioni per lo stato di possesso (10%) = 00,00 €
- 7.4.4. Decurtazioni per servitù = 00,00 €
- 7.4.5. Spese smaltimento di rifiuti tossici/nocivi o speciali = 00,00 €
- 7.4.6. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale = 5.500,00 €

7.5. Prezzo a base d'asta

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato =	92.125,00 €
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima =	19.318,75 €
Totale =	72.806,25 €
TOTALE PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO =	<u>72.800,00 €</u>

Espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e consegno la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per qualsiasi chiarimento

Si allegano:

- Atto compravendita
- Relazione fotografica
- Planimetrie e visure catastali
- Pratiche edilizie
- Visure ipotecarie
- Estratti Bilanci Condominio Casa Bella
- Estratto OMI + Scenario Immobiliare Pavese

Voghera lì, 16 gennaio 2026

Il Consulente tecnico d'ufficio

Arch. Andrea Salvadeo

