

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE -**

**Esecuzione Forzata**

promossa da

**BANCO BPM SPA**

contro

n. Gen. Rep. 431 / 2023

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA  
Custode: IVG Vigevano

**RAPPORTO DI STIMA**

**DI DUE FABBRICATI RESIDENZIALI E UN'AUTORIMESSA  
CON SEDIME DI PERTINENZA**

**IN PALESTRO (PV) VICOLO CHIABRERA 4**

**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*

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

**Lotto 1**  
**Fabbricato residenziale con sedime**  
**in Palestro (PV) Vicolo Chiabrera 4**

**1.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**



**PROSPETTO PRINCIPALE**

**Fabbricato di abitazione a piano terra e primo, con sedime**  
in Palestro (PV) Vicolo Chiabrera 4, intestato a

[REDACTED] il 13.10.1979 –  
la quota di 1 / 2

[REDACTED]  
proprietario per la quota di 1/2

Trattasi di  
una fabbricato residenziale, disposto a piano terra e primo, con accesso pedonale dal civico 4 di  
Vicolo Chiabrera 4, attraverso il cortile.

La casa di abitazione è composta a piano terra da porticato esterno, una cucina e un soggiorno; una scala interna a due rampe collega il piano terra al primo, dove si trovano da due camere, di cui una con balcone e un piccolo bagno.

L'abitazione presenta una superficie commerciale lorda di **mq 130,19**.

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 mezzeria 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 5-10% delle superfici delle aree esclusive.

Identificazione Catastale:

Intestata a

[REDACTED] la quota di 1 / 2

[REDACTED]  
proprietario per la quota di 1/2

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

2

FABBRICATO RESIDENZIALE						
COMUNE DI PALESTRO - CATASTO FABBRICATI						
SEZ FOGLIO	MAPP	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
4	948	Vicolo Chiabrera 4 - Piano T - 1	A/4	3	Vani 6,5 - mq 128	€ 271,91

**Coerenze del fabbricato residenziale**

a Nord mapp 1192 di altra proprietà, a Est della stessa proprietà mapp. 1184, a Sud mapp 1081 di altra proprietà e a Ovest mapp 962 di altra proprietà.

**Finiture della casa di abitazione**

Il fabbricato residenziale presenta :

pavimenti parte in ceramica parte in graniglia,

il bagno è completo di doccia, lavabo, bidet e vaso igienico,

le finestre sono in legno con vetri semplici e persiane in legno,

le porte interne sono in legno e vetro,

il portoncino d'ingresso è in legno,

il riscaldamento è con stufa a pellet posta nel vano scala a piano terra

il balcone presenta ringhiera di ferro e pavimento in battuto di cemento.

La casa si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione.

**2.1) STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, il 03.04.2024, effettuato unitamente ad un incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, l'immobile risultava occupato senza titolo, da una nipote dei proprietari.

**Lotto 2**  
**Fabbricato residenziale con autorimessa e sedime**  
**in Palestro (PV) Vicolo Chiabrera 4**

**1.2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**



**PROSPETTO PRINCIPALE**

**Fabbricato di abitazione a piano terra e primo, con autorimessa e sedime**  
in Palestro (PV) Vicolo Chiabrera 4, intestato a

[REDACTED] nata a Galliate (NO) -  
[REDACTED] - proprietaria per la quota di 1 / 2  
[REDACTED]  
proprietario per la quota di 1/2

Trattasi di  
un'abitazione disposta a piano terra e primo e autorimessa, con accesso pedonale dal civico 4 di  
Vicolo Chiabrera 4, attraverso il cortile.

La casa di abitazione è composta a piano terra da un locale cucina-soggiorno e un bagno; una scala  
interna collega il piano terra al primo, dove si trovano corridoio, tre camere, due bagni e tre balconi.  
L'abitazione presenta una superficie commerciale lorda di mq **189,80**.

L'autorimessa è composta da un unico locale a piano terra e presenta una superficie commerciale  
lorda di mq **33,70**.

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 5-10% delle superfici delle aree esclusive.

Identificazione Catastale:

Intestata a  
[REDACTED] nata a Galliate (NO) [REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1 / 2  
[REDACTED] nato a Palermo il 09.08.1969 [REDACTED]  
proprietario per la quota di 1/2

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

4

ABITAZIONE						
COMUNE DI PALESTRO - CATASTO FABBRICATI						
SEZ FOGLIO	MAPP	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
4	1184 sub 4	Vicolo Chiabrera 2 - Piano T - 1	A/4	1	Vani 4,5 - mq 111	€ 137,12

AUTORIMESSA						
COMUNE DI PALESTRO - CATASTO FABBRICATI						
SEZ FOGLIO	MAPP	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
4	1184 sub 5	Vicolo Chiabrera 2 - Piano T	C/6	2	mq 28	€ 57,95

#### **Coerenze del fabbricato residenziale e dell'autorimessa in corpo**

a Nord mapp 1192 di altra proprietà, a Est mapp 1099 di altra proprietà, a Sud mapp 1081 di altra proprietà e a Ovest mapp 948 della stessa proprietà.

#### **Finiture della casa di abitazione**

Il fabbricato residenziale presenta :

pavimenti in ceramica,

il bagno a piano terra è completo di vasca, lavabo, bidet, vaso igienico e attacco lavatrice,

il bagno grande a piano primo è completo di doccia, lavabo, bidet e vaso igienico

le finestre sono in alluminio con vetri termocamera e persiane,

le porte interne sono in legno,

il portoncino d'ingresso è in legno,

il riscaldamento è con due stufe a pellet oltre a un impianto a gas con caldaia e radiatori in alluminio

i balconi presentano ringhiera di ferro e muratura e pavimento in gres.

#### **Finiture dell'autorimessa**

Il box presenta :

pavimenti in ceramica,

portoni carrai in ferro

La casa si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione.

#### **2,2) STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, il 03.04.2024, effettuato unitamente ad un incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, l'immobile risultava occupato dai proprietari e dalla loro famiglia.

#### **3) VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

##### **A carico di NUCCIO LUCIO e ANTONIOLI LORENZA**

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA con sede in Novara - Pubblico Ufficiale Notaio Giacalone Nunzia di Novara repertorio 261070 / 40165 del 04.08.2008; iscrizione presso la Conservatoria dei RR. II di Vigevano in data 06.08.2008 ai nn. 10349 / 2165 - concessione a garanzia di mutuo importo capitale € 156.000,00 - Totale € 332.000,00 - Tasso interesse annuo 5,85% - durata 30 anni contro [REDACTED]

**Trascrizione contro - Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano - Pubblico Ufficiale Giudiziario UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VIGEVANO rep. 7681 del 21.11.2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Vigevano in data 11.12.2023 ai nn. 11571 / 8433 - contro [REDACTED]

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA

Custode: IVG Vigevano

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna  
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : nessuna

### 4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario

[REDACTED] nata a Galliate (NO) il 13.10.1979 -

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1 / 2

[REDACTED] nato a Palermo il 09.08.1969 -

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, sono state acquistate dagli esecutati, da [REDACTED] in atto di compravendita Notaio Nicola Di Mauro di Galliate del 29.01.2003 rep. 10708, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vigevano il 31.01.2003 n. 1131/841, **proprietari dal 29.01.2003 ad oggi.**

### 5) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari pignorate, si trovano ai limiti del centro storico di Palestro (abitanti circa 2.000), comune della Provincia di Pavia, "*situato in Lomellina a pochi chilometri dalle città di Novara e Vercelli - risulta il comune più occidentale della Lombardia*" (Wikipedia).

Il contesto edificato presenta fabbricati residenziali di recente costruzione o ristrutturati.

La via Chiabrera di accesso è privata.

La zona presenta traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona in generale risulta ben servita da mezzi pubblici di superficie e dei servizi di primaria necessità.

Il fabbricato di cui al Lotto 1 si presenta in SCARSO stato di manutenzione e conservazione.

Il fabbricato di cui al Lotto 2 si presenta in MEDIOCRE 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 si trova a circa km 60 da Pavia, a circa km 20 da Novara e a circa km 11.

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

### 6) PRATICHE EDILIZIE

Dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palestro sono state riscontrate le pratiche edilizie depositate presso l'archivio, come di seguito :

- Autorizzazione per la costruzione di tratti di recinzione n. 18/88 rilasciata il 20.05.1988 a Negri Mario e Franzo Maria Maddalena (precedenti proprietari)
- Denuncia di Inizio Attività prot. 1618 presentata il 18.05.2004 per modifiche interne ed esterne
- Denuncia di Inizio Attività in sanatoria per l'esecuzione di ristrutturazione edilizia di fabbricato esistente prot. 3124 del 04.03.2009

Durante sopralluogo effettuato le u.i. sono risultate conformi alle autorizzazioni edilizie rilasciate.

Rispetto alle planimetrie catastali, invece, risulta conforme la u.i. del Lotto 1 mapp 948, mentre le u.i. di cui al Lotto 2, mapp 1184 sub 4 e sub 5 risultano non conformi.

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

6

7) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>LOTTO 001</b>					
<b>FABBRICATO RESIDENZIALE</b>					
1) Locali residenziali PT-1	118,17	1,00	118,17	Sud	Scarse
2) Portico PT	14,49	0,33	4,78		
3) Balcone P1	14,49	0,50	7,24		
4) Sedime	61,51	0,05	3,08		
<b>Superficie commerciale</b>			<b>130,19</b>		
<b>LOTTO 002</b>					
<b>FABBRICATO RESIDENZIALE</b>					
1) Locali residenziali PT-1	171,02	1,00	171,02	Sud	Mediocri
2) Balconi P1	18,56	0,50	9,28		
3) Sedime	189,92	0,05	9,50		
<b>Superficie commerciale</b>			<b>189,80</b>		
<b>AUTORIMESSA</b>					
5) Locale accessorio PT	33,70	0,90	33,00	Sud	Mediocri
<b>Superficie commerciale</b>			<b>33,70</b>		

**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 pari a **€/mq 400,00 per il fabbricato residenziale mapp 948 (Lotto 1) e a €/mq 700,00 per il fabbricato residenziale mapp 1184 sub 4 e €/mq 150,00 per il fabbricato accessorio** 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 2° semestre 2023, pubblicazione Scenario Immobiliare Pavese 2023/2024.

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>LOTTO 1</b>			
<b>Fabbricato residenziale</b>			
<b>P T - 1°</b>	<b>mq 130,19</b>	<b>€ 52.076,00</b>	<b>€ 52.076,00</b>
<b>LOTTO 2</b>			
<b>Fabbricato residenziale</b>			
	<b>mq 189,80</b>	<b>€ 132.860,00</b>	
<b>Fabbricato accessorio PT</b>			
	<b>mq 33,70</b>	<b>€ 5.055,00</b>	<b>€ 137.915,00</b>
<b>Totale</b>		<b>€ 34.595,00</b>	<b>€ 189.991,00</b>

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	€ 28.498,65
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Decurtazione per occupazione per locazione	
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale	

### 8) PREZZO A BASE D'ASTA

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

**LOTTO 1 (mapp 948) + LOTTO 2 (mapp 1184) € 161.492,35**

**Euro centosessantunomila quattrocentonovantadue / 35**

Pavia, 12 aprile 2024

**Il PERITO ESTIMATORE**  
**geom. M.Francesca Barili**

#### Allegati in copia:

- Rilievo fotografico
- Estratto di mappa
- Visure catastali aggiornate
- Planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Estratto pratiche edilizie
- Copia atto di acquisto Notaio Di Mauro del 29.01.2003
- Quotazioni immobiliari

Giudice: Dott. Alessandro MAIOLA  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI