



ASTE  
TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 122/2025 R.G.E.

GIUDICE DELEGATO  
MARIAELENA CUNATI

promossa da



ASTE  
RELAZIONE DI STIMA  
LOTTO UNICO

C.T.U. : Geom. Andrea Scagni  
Via San Rocco n. 36  
27040 Arena Po  
andrea.scagni@geopec.it  
Tel. e Fax. 0385/241642  
Mob. 335/6035660



## Sommario

|                |                                                  |         |
|----------------|--------------------------------------------------|---------|
| Capitolo n. 1  | Individuazione del bene oggetto del pignoramento | pag. 3  |
| Capitolo n. 2  | Stato di Possesso                                | pag. 5  |
| Capitolo n. 3  | Vincoli ed oneri giuridici                       | pag. 5  |
| Capitolo n. 4  | Regolarità Urbanistica – Edilizia - Catastale    | pag. 5  |
| Capitolo n. 5  | Informazioni per l'acquirente                    | pag. 6  |
| Capitolo n. 6  | Precedenti Proprietari                           | pag. 6  |
| Capitolo n. 7  | Descrizione analitica dell'Immobile              | pag. 6  |
| Capitolo n. 8  | Valutazione Complessiva dell'Immobile            | pag. 7  |
| Capitolo n. 9  | Adeguamenti e Correzioni di Stima                | pag. 8  |
| Capitolo n. 10 | Prezzo a base d'asta                             | pag. 9  |
| Allegato A     | Prospetto riassuntivo di Vendita                 | pag. 10 |

## Allegati

Documentazione Fotografica

Mappa Catastale

Documentazione Catastale

Documentazione Comunale

Documentazione di Provenienza

Certificazione Ipotecaria

Valori OMI





TRIBUNALE DI PAVIA

Esperiti tutti gli accertamenti del caso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Divisione Territorio di Pavia, l'Ufficio Tecnico del Comune di Candia Lomellina, l'Agenzia Entrate - Divisione Territorio Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, contattato il custode giudiziario, sulla scorta dei dati raccolti e delle copie di planimetrie rilasciate, nella necessità di eseguire rilievi e fotografie in loco, ho effettuato il sopralluogo il giorno 18 Luglio 2025, al termine del quale, sono in grado di rispondere ai quesiti richiesti

**PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILI IN COMUNE DI CANDIA  
LOMELLINA(PV)  
LOTTO UNICO**

**1 - Individuazione dei beni oggetto di pignoramento**

I beni oggetto del procedimento sono due unità immobiliari, costituiti da: un fabbricato abitativo dislocato su due piani fuori terra di vani catastali 6 e un'autorimessa di complessivi mq 20 catastali. I beni sono ubicati in Candia Lomellina (PV) Via Mazzini n°84.

I beni sono reperibili nel Comune di CANDIA LOMELLINA (PV)

Catasto dei Fabbricati - SEZ. A

| Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Cl. | Consistenza | Rendita   |
|--------|------------|------|-----------|-----|-------------|-----------|
| 6      | 302        | 1    | A/4       | 3   | 6 Vani      | €. 167,33 |
| 6      | 302        | 2    | C/6       | 2   | Mq 20       | €. 38,22  |

L'immobile abitativo e l'autorimessa pertinenziale identificati con i subalterni 1 e 2 insistono su di un lotto di forma rettangolare, reperibile in mappa catasto terreni con la particella 302; come visibile nell'allegata planimetria catastale, partendo in senso orario, il lotto confina a Nord con la particella 123 e Strada, a Est con la particella 133, a Sud con le particelle 312 e 308, a Ovest con la particella 308 e Strada

**1.1 Descrizione delle caratteristiche degli immobili**

Il Lotto è formato da un fabbricato residenziale indipendente e da un'autorimessa, gli immobili insistono su un'area ad uso esclusivo, ove sono edificati piccoli locali ad uso ripostiglio/portico, parte dell'area è ad uso cortilizie e parte ad uso orto; il lotto è completamente recintato (ad esclusione dell'area di proprietà a confine con la pubblica via) ed ha una superficie catastale di circa 419 mq. Il fabbricato residenziale è dislocato su due livelli abitativi, mentre il locale autorimessa è ricavato in un fabbricato staccato dal corpo di fabbrica principale, entrambi i beni sono accessibili dal cortile privato parzialmente pavimentato, in parte in battuto di cemento e in parte con piastrelle autobloccanti; al lotto, si accede a mezzo di accesso carraio posto sulla pubblica via. I beni sono ubicati in zona periferica, di accesso diretto dalla Strada Provinciale EX SS596 Dir.

I beni sono ubicati in CANDIA LOMELLINA (Pv) Via Mazzini n° 84.

Il fabbricato abitativo è di buona metratura ed è composto al piano terra da un ampio soggiorno con zona ingresso/pranzo, una piccola cucina, un bagno, una cantina, un ripostiglio ricavato nel sottoscala; al piano primo, accessibile a mezzo di scala interna, si



trova la zona notte che è composta da due camere, un bagno, un terrazzo coperto e un balconcino. Competono all'unità abitativa un'area cortilizia indipendente, sulla quale insistono un ripostiglio, un locale di deposito, l'autorimessa e una piccola porzione di terreno adibito ad orto. All'unità abitativa si accede dal cortile, a mezzo di una porta di ingresso in legno e vetri che immette nel soggiorno/pranzo. La struttura principale risale presumibilmente agli anni 50/60, nel corso degli anni è stata oggetto di piccoli lavori interni (sono state rifatte alcune pavimentazioni), sono di recente formazione il bagno e l'antibagno posti al piano terreno. Le murature portanti e di tamponamento sono in laterizio, la struttura dei solai è in ferro e laterizio, la struttura della copertura è in legno con manto di finitura in tegole marsigliesi (non è stato possibile ispezionare il sottotetto), mentre la struttura della copertura del terrazzo è in ferro con manto di copertura in lastre ondulate probabilmente in cemento-amianto. Il fabbricato a prima vista necessita di manutenzioni immediate di risanamento conservativo (diffuse tracce di umidità) e ripristino/adequamento impianti. I serramenti sono in legno al piano terreno con vetro camera, protetti da inferiate e persiane in legno; i serramenti interni (porte) sono in legno; i pavimenti sono misti, in ceramica e battuto di cemento per la cantina, locali di deposito e autorimessa, mentre il terrazzo è rivestito da una guaina catramata.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, al momento del sopralluogo non era in funzione; la caldaia murale ubicata esternamente, è alimentata a gas metano e la diffusione del calore avviene attraverso termosifoni a parete; è anche presente una termostufa alimentata a pellet ed un caminetto a legna avente più che altro funzioni di arredo.

Non è stato possibile verificare in sede di sopralluogo la regolare conformità delle certificazioni attestanti la regolarità degli impianti termico-idrico-sanitario ed elettrico. Da ispezione effettuata in tale sede, si è riscontrata la presenza del "salvavita".

Il Fabbricato residenziale complessivamente ha una superficie lorda pari a mq 150,79 (comprensiva del 100% dei muri, del 100% degli accessori diretti, del 50% del balcone/terrazzo e del ripostiglio e del 25% dei vani accessori esterni).

Il fabbricato pertinenziale (autorimessa) ha una superficie lorda complessiva pari a circa mq 24.

Il fabbricato residenziale da una prima verifica sembra essere collegato alla rete fognaria, nel cortiletto sono individuabili alcuni pozzetti d'ispezione oltre alla fossa chiarificatrice.

I beni sono inseriti in un contesto residenziale periferico, comodamente raggiungibile a mezzo di viabilità comunale, a circa 300 mt dal centro cittadino di Cozzo e a circa 2,5 Km dal centro di Candia Lomellina.

## 1.2 Indagine storica dell'immobile e Regolarità Urbanistica

A seguito di indagine presso l'Ufficio Tecnico comunale di Palestro, si è accertato che agli atti comunali è presente la Pratica Edilizia N.41 del 1992 certificante opere di variazione dei prospetti, (la trasformazione di una finestra in porta e viceversa), lavori e opere mai eseguite. Sono da segnalare alcune difformità, riscontrate in sede di sopralluogo, al piano terra la formazione di un bagno con antibagno, ricavati negli spazi del locale cantina.

I fabbricati come individuabile nell'allegata planimetria urbanistica, sono tessuti in una zona residenziale, i beni sono pertanto regolari sotto il profilo urbanistico.

**2 – Stato di Possesso**

I beni al momento del sopralluogo erano occupati senza [REDACTED] che da alcuni anni occupa l'immobile con la famiglia previ accordi con il defunto proprietario, eseguendo in prima persona le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**3 – Vincoli ed Oneri Giuridici**

Lo scrivente C.T.U. in data 01/08/2025 provvedeva a controllare le iscrizioni e le trascrizioni presso l'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sezione di Vigevano.

**3.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande Giudiziali o altre Pregiudizievoli: *Nessuna*

Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione di casa coniugale: *Nessuna*

Atti di Asservimento Urbanistico: *Nessuno*

Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

**3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:****3.2.1 Iscrizioni:**

*Ipoteca Volontaria* iscritta il 03/07/2006 Reg. Part. 1834 Reg. Gen. 7678 durata 25 anni, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per un Totale di €200.000,00 di cui di Capitale

**3.2.2 Trascrizioni**

*Atto Giudiziario* del 12/02/2025, trascritto in data 26/03/2025 Reg. Part. 2050 Reg. Gen. 2743 derivante da UNEP Tribunale di Pavia – Verbale di Pignoramento Immobili Rep. 1030, in favore della STRESA SECURITISATION con sede in ROMA, contro [REDACTED]

*Atto Giudiziario* del 30/03/2025, trascritto in data 01/04/2025 Reg. Part. 2234 Reg. Gen. 2987 derivante da UNEP Tribunale di Pavia – Verbale di Pignoramento Immobili Rep. 1030, in favore della STRESA SECURITISATION con sede in ROMA, contro [REDACTED]

**4 - Regolarità Urbanistica - Edilizia – Catastale**

Le unità immobiliari sottoposte ad esecuzione sono conformi al tessuto urbanistico locale; sotto il profilo edilizio, si renderà necessaria presentare una pratica edilizia in sanatoria



contemplante le difformità riscontrate in sede di sopralluogo (la formazione di bagno e del relativo antibagno la modifica di un serramento al P.T.) oltre agli impianti.  
Catastalmente l'unità immobiliare residenziale identificata con il subalterno 1 non è regolare, è depositata presso i pubblici uffici una scheda catastale che non rappresenta lo stato dei luoghi, necessiterà pertanto aggiornare la scheda stessa

#### 5 – Informazioni per l'Acquirente

Lo scrivente perito, stante le vigenti normative, ritiene di dover segnalare costi aggiuntivi derivanti da sanatorie edilizie e aggiornamenti catastali, tali operazioni tecniche ed amministrative comporteranno una spesa approssimativa di circa 3500 Euro.

#### 6 – Precedenti Proprietari

[REDACTED] pervenuti nel possesso dell'intera quota dei beni sottoposti a procedimento, come risultante anche dalla certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco (in atti di causa), a mezzo di atto di compravendita pubblico stipulato dal Notaio Pandolfi Giovanni di Mortara in data 26/06/2006, Rep. 41326/7806, trascritto alla Conservatoria Rr.II. di Vigevano in data 03/07/2006 Reg. Part. 4576 Reg. Gen. 7677, a mezzo del quale gli esegutari acquistavano

[REDACTED] nel possesso dell'intera quota dei beni, a mezzo di atto di compravendita pubblico stipulato dal Notaio Reitano Ugo di Mede in data 20/07/1992 Rep. 68071 trascritto alla Conservatoria Rr.II. di Vigevano in data 30/07/1992, a mezzo del quale acquistava [REDACTED]

#### 7 – Descrizione Analitica Immobile

Unità immobiliare residenziale posta in un edificio dislocato su due livelli fuori terra (P.T., P.1), Unità immobiliare residenziale pertinenziale (Autorimesse) posta in un corpo di fabbrica su di un livello, ubicati nel comune di CANDIA LOMELLINA (PV) in Via G. Mazzini n° 84.

##### 7.1 Quantificazione delle superfici

| Destinazione | Sup.<br>Calpestabile | Sup.<br>Commerciale | Condizioni    | Esposizione    |
|--------------|----------------------|---------------------|---------------|----------------|
| Cuocivivande | Mq 6,84              | Mq 9,50             | Sufficienti   | Ovest          |
| Sogg./Pranzo | Mq 28,00             | Mq 33,93            | Insufficienti | Nord/Sud       |
| Bagno        | Mq 9,85              | Mq 11,50            | Sufficienti   | Sud            |
| Disimpegno   | Mq 5,13              | Mq 5,90             | Sufficienti   | -----          |
| Camera       | Mq 12,00             | Mq 14,87            | Sufficienti   | Nord           |
| Camera       | Mq 15,60             | Mq 18,70            | Sufficienti   | Sud            |
| Disimpegno   | Mq 1,00              | Mq 2,16             | Sufficienti   | Nord           |
| Bagno        | Mq 2,40              | Mq 3,60             | Sufficienti   | Sud            |
| Terrazzo     | Mq 39,60             | Mq 19,80            | Insufficienti | Nord/Ovest/Sud |
| Balcone      | Mq 2,20              | Mq 1,10             | Sufficienti   | Nord           |
| Rip/Scala    | Mq 4,50              | Mq 5,76             | Sufficienti   | Nord           |
| Rip/Cantina  | Mq 25,2              | Mq 14,40            | Insufficienti | Nord/Ovest     |
| Rip. Esterno | Mq 4,16              | Mq 1,70             | Insufficienti | Ovest          |
| Portico Est. | Mq 25,02             | Mq 7,87             | Sufficienti   | Nord           |



TRIBUNALE DI PAVIA

|        |          |          |               |      |
|--------|----------|----------|---------------|------|
| GARAGE | Mq 17,41 | Mq 23,90 | Insufficienti | Nord |
|--------|----------|----------|---------------|------|

## 7.2 Caratteristiche strutturali edilizie ed impianti

| <b>Caratteristiche Strutturali</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fondazioni                         | Non ispezionabili, presumibilmente continue in Laterizio e in Cls.                                                                                                                                                                                                                                          |
| Copertura                          | Abitazione struttura mista, in parte in legno non ispezionabile con finitura in tegole marsigliesi ed in parte in ferro con lastre ondulate probabilmente in cemento-amianto<br>Accessori struttura in Legno e finitura mista, in parte lastre ondulate in cemento-amianto e in parte in tegole marsigliesi |
| Solai intermedi                    | Presumibilmente ferro e laterizio                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Struttura Portante                 | Murature in laterizio                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| <b>Caratteristiche Edilizie</b> |                                                                          |               |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <i>Componenti</i>               | <i>Tipologia</i>                                                         | <i>Stato</i>  |
| Infissi Esterni                 | Serramenti in legno, vetro semplice/doppio protetti da persiane in legno | Inufficienti  |
| Infissi Interni                 | In legno in parte cieche                                                 | Sufficienti   |
| Pavimentazione Inter.           | Piastrelle in ceramica e battuto di cemento                              | Insufficienti |
| Porta I° Ingresso               | Porta con vetri a due battenti                                           | Sufficiente   |

| <b>Caratteristiche Impianti</b> |                                                                                                                                                             |                                             |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <i>Tipo</i>                     | <i>Tipologia</i>                                                                                                                                            | <i>Stato</i>                                |
| Elettrico                       | Tensione 220 V, punti luce e conduttori isolati sottotraccia                                                                                                | Insufficiente - da verificare la conformità |
| Idrico                          | Impianto sottotraccia, alimenta bagni, cucina e accessori                                                                                                   | Insufficiente - da verificare la conformità |
| Termico                         | Caldaia Murale con produzione ACS a tiraggio forzato, termosifoni in parte in ghisa e in parte in alluminio a parete, termostufa con alimentazione a pellet | Insufficiente - da verificare la conformità |
| Condizionamento                 | Assente                                                                                                                                                     |                                             |
| Fotovoltaico                    | Assente                                                                                                                                                     |                                             |

## 8 – Valutazione Complessiva dell'Immobile

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore del bene è la “Stima Comparativa”, in considerazione della sua consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, della vetustà e dell'esistenza di servizi primari, ed il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona, con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.



TRIBUNALE DI PAVIA

Le fonti di informazione utilizzate per raccogliere i parametri necessari all'individuazione di un congruo valore di alienazione sono stati reperiti presso gli operatori del settore immobiliare, pubblicazioni di riferimento e dell'Agenzia del Territorio.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile è quella commerciale, calcolata con le indicazioni che seguono ed ulteriori valutazioni del valore potranno essere ottenute applicando i coefficienti di differenziazione.

La Superficie Commerciale si calcola quantificando l'area lorda dell'immobile, comprendente muri esterni ed i divisori interni; per le pertinenze e accessori, applicando alla superficie di calpestio, un parametro di ragguaglio variabile dal 50% al 25%.

Residenziale mq 105,92 X 100% = mq 105,92

Terrazzo-Balcone-Ripostiglio mq 70,60 X 50% = mq 35,30

Ripostigli-portico esterni mq 38,30 X 25% = mq 9,57

Sup. Commerciale Fabbricato mq 150,79

| <i>Immobile</i>    | <i>Superficie [mq]</i> | <i>Valore [€/mq]</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--------------------|------------------------|----------------------|---------------------------|
| <b>Fabbricato</b>  | <b>150,79</b>          | <b>€. 400</b>        | <b>€. 60.316</b>          |
| <b>Autorimesse</b> | <b>23,90</b>           | <b>€. 200</b>        | <b>€. 4.780</b>           |

**Valore Complessivamente Stimato €.** 65.096

**Quantificazione Canone Affitto Annuo pari a €.** 3.000

#### **9 – Adeguamenti e correzioni di Stima**

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari sul prezzo pieno anziché su base catastale, assenza di garanzia per vizi occulti, oltre la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

€. 65.096 X 15% = €. 9.764,40

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti nessuna

Decurtazioni per lo stato di possesso nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente nessuna

Decurtazioni per la vendita di quota indivisa nessuna

Spese per cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale €.

 3.500



TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

nessuna

**10 – Prezzo a base d'asta**

Il valore dell'unità immobiliare periziata, al netto delle riduzioni risulta: €. 51.831,60

**Valore Arrotondato per difetto €. 51.830**

Arena Po, li 12/08/2025

Il C.T.U. Incaricato  
(Geom. ANDREA SCAGNI)

Firmato Da: SCGNDR71E101968T16030046739044000.PHVXA1RVEZW4LZSAQZDXDOVIVRAI= Ennesso Da: REGIONE LOMBARDIA - CA CITTADINI Serial#: 2e5ab6



TRIBUNALE DI PAVIA

ALLEGATO "A"

BOZZA ORDINANZA DI VENDITA LOTTO UNICO

Piena proprietà di fabbricato residenziale indipendente disposto su due piani abitativi di vani catastali 6 oltre ad autorimessa di mq 20 catastali e area cortilizia interamente recintata.

I beni sono ubicati in Candia Lomellina (PV) Via Mazzini n° 84.

I beni sono reperibili nel Comune di CANDIA LOMELLINA (PV)

Catasto dei Fabbricati - SEZ. A

| Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Cl. | Consistenza | Rendita   |
|--------|------------|------|-----------|-----|-------------|-----------|
| 6      | 302        | 1    | A/4       | 3   | 6 Vani      | €. 167,33 |
| 6      | 302        | 2    | C/6       | 2   | Mq 20       | €. 38,22  |

L'immobile abitativo e l'autorimessa pertinenziale identificati con i subalterni 1 e 2 insistono su di un lotto di forma rettangolare, reperibile in mappa catasto terreni con la particella 302; come visibile nell'allegata planimetria catastale, partendo in senso orario, il lotto confina a Nord con la particella 123 e Strada, a Est con la particella 133, a Sud con le particelle 312 e 308, a Ovest con la particella 308 e Strada