

# TRIBUNALE DI PAVIA

**COPIA PRIVACY**

**LOTTO 4**

**Procedure Esecutive**

**N° 182/2024 - N° 266/2024 – N° 54/2025**

xxxx

**Avv. Domenico Pellicanò**

xxxxx

**Avv. Francesco Frigerio**

xxxxxx

**Avv. Simona Sgarbi**

*contro*

xxxxxx

**Avv. Michela Verdecchia**

**G.E. dott.ssa Cunati Maria Elena**

**IL C.T.U.**

**geom. Lino Fiori -**

Via Roma 18. 27047 Santa Maria della Versa PV

tel. / fax . 0385.79606

E-mail : [studiotecnicofiori@libero.it](mailto:studiotecnicofiori@libero.it) - PEC: [lino.fiori@geopec.it](mailto:lino.fiori@geopec.it)

**LOTTO N. 4- COMPENDIO IMMOBILIARE**

In Stradella Via Garibaldi n.12,14,16,18,20

**1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE -****1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -**

Quota di 1/1 di piena proprietà di compendio immobiliare sito in via Garibaldi, Stradella, ai civici 12,14,16,18,20, composto da varie unità immobiliari con destinazione residenziale, e al piano terra locali ex ristorante e terziario.

**1. B - Esecutati e regime patrimoniale .**

Xxxxxxx

**1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia a tutto il 02/01/2025 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

-Ipoteca volontaria iscritta a Voghera in data 06.07.2012 ai n.ri 4431/485

in forza di atto derivante da garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Carlo Cavagna di Voghera in data 29.06.2012 rep. 21.837 racc. 12.341 per totali euro 3.000.000,00 capitale euro 1.500.000,00 durata anni 10, a favore di xxxxx l'ipoteca colpisce anche altri beni.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 14.07.2023 ai n.ri 5811/530 in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Lodi in data 28.06.2023 n. 1.107 per totali euro 140.000,00 a favore di xxxxx L'ipoteca colpisce immobili siti in Canneto Pavese, Montescano e Stradella.

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 16/05/2024 ai nn. 3680/2929 a favore di xxxxx

Il pignoramento colpisce anche altri immobili.

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 21.06.2024 ai nn. 3759/4750 di a favore di xxxx Il pignoramento colpisce anche i beni che costituiscono il lotto 3.

- Trascrizione di ordinanza di sequestro conservativo in data 07/08/2024 ai nn. 6437/5095 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio n.1589/2024, a favore xxxxx

Il sequestro colpisce anche altri immobili.

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 07.05.2025 – Registro Particolare 454 Registro Generale 3497, Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 1947/2024, per un importo complessivo di € 20.000,00 a favore di xxxx L'ipoteca colpisce la particella 71 sub. 26 e altri immobili siti in Montescano e Stradella.

-

**1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.**

In seguito alla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate effettuata in data 25.09.2024 sui beni in oggetto non risultano contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato. Al momento del sopralluogo le diverse unità immobiliari erano libere e disabitate, ad eccezione del locale al piano terra individuato con la particella 71 sub.1, concesso in comodato gratuito al xxxxxx

**1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE:**

Valore di stima dei beni	€ 1.127.875,00
dedurre spese per sanatoria edilizia	- € 4.000,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- € 168.581,25
<b>Valore a base d'asta arrotondato</b>	<b>€ 955.000,00</b>

**2. DATI CATASTALI**

I beni sono censiti al N.C.E.U del Comune di Stradella al:

Foglio 14 mapp. 71 sub.1 cat. A/10 cl. 1 vani 2,5 R.C. € 497,09

Foglio 14 mapp. 71 sub.11 cat. A/3 cl. 1 vani 3,5 R.C. € 189,80

Foglio 14 mapp. 71 sub.13 cat. A/3 cl. 1 vani 4,5 R.C. € 244,03

Foglio 14 mapp. 71 sub.14 cat. C/2 cl.1 cons. m² 56 R.C. € 124,36

Foglio 14 mapp. 71 sub. 15 cat. A/3 cl. 1 vani 4 R.C. € 216,91

Foglio 14 mapp. 71 sub. 16 cat. A/3 cl. 1 vani 2,5 R.C. € 135,57

Foglio 14 mapp. 71 sub. 17 cat. A/3 cl. 1 vani 6 R.C. € 325,37

Foglio 14 mapp². 71 sub. 18 cat. A/3 cl. 1 vani 4,5 R.C. € 244,03

Foglio 14 mapp. 71 sub. 19 cat. A/3 cl. 1 vani 4 R.C. € 216,91

Foglio 14 mapp. 71 sub. 20 cat. A/3 cl. 1 vani 3,5 R.C. € 189,80

Foglio 14 mapp. 71 sub. 21 cat. A/3 cl. 1 vani 5 R.C. € 271,14

Foglio 14 mapp. 71 sub. 22 cat. A/3 cl. 1 vani 5 R.C. € 271,14

Foglio 14 mapp. 71 sub. 23 cat. A/3 cl. 1 vani 3,5 R.C. € 189,80

Foglio 14 mapp. 71 sub. 24 cat. A/3 cl. 1 vani 5 R.C. € 271,14

Foglio 14 mapp. 71 sub. 25 cat. C/1 cl. 4 cons. m<sup>2</sup> 117 R.C. € 1.480,42

Foglio 14 mapp. 71 sub. 26 cat. C/3 cl. 1 cons. m<sup>2</sup> 23 R.C. € 34,45

Foglio 14 mapp. 71 sub. 27 cat. C/2 cl. 2 cons. m<sup>2</sup> 1 R.C. € 2,63

Sono intestati a :

xxxxxxx

## **2.1 CONFINI**

Confini in corpo: nord foglio 14 mapp. 71 sub.31, mapp. 64, est mapp.774, 829, 1003, a sud 830, 977, 905 a ovest via Garibaldi.

## **2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.**

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni, non sono citati nei pignoramenti i mappali 71 sub 28, 71 sub. 29 e 71 sub. 30 che corrispondono ai beni comuni, androne, vano scala e cortile comune ai beni colpiti da pignoramento ed altre unità. Alcune schede catastali non sono conformi con lo stato di fatto degli immobili, per modifiche interne, come demolizione parziale di tavolati o modifica di aperture.

Non è stato possibile visionare tutte le unità immobiliari pignorate, in particolare, non è stato possibile rilevare tutto il piano terzo e il sottotetto perché ricoperti di guano in quanto invasi da una colonia di



piccioni che si sono stabiliti all'interno. Nelle cantine ci sono

depositati materiali di diversa natura da portare in discarica.

### **3. DESCRIZIONE DEI BENI.**

In base alle verifiche svolte nel corso dei sopralluoghi effettuati il 16/10/2024 e il 24/10/2024, posso fornire la seguente descrizione:

trattasi di compendio immobiliare costituito da locale commerciale (ex ristorante) e varie unità ad uso residenziale, sviluppato su n.4 piani fuori terra e piano interrato, dotato di n.2 ingressi indipendenti.

#### **3.1 caratteristiche della zona:**

Il compendio è ubicato all'interno del tessuto urbano di Stradella, in zona centrale prospiciente la Via Garibaldi, in contesto a prevalenza residenziale e commerciale di grande interesse, con numerose attività (negozi, bar, piccole attività produttive).

#### **3.2 Caratteristiche dei beni. -**

Al piano terra sono collocati i locali di tipo commerciale, nella fattispecie il mapp. 71 sub. 25 e sub. 27 (ex ristorante) e il mappale 71 sub. 26 un tempo ex negozio ora fuso con il ristorante sub. 25 ed il mapp. 71 sub. 1, attualmente adibito a sede del Partito Democratico cittadino.

L'ex ristorante (mapp. 71 sub.25) è attualmente inutilizzato e reca al suo interno parte delle attrezzature dell'attività di ristorazione precedentemente insediata (bancone bar e scaffalature).

Ai piani primo, secondo e terzo sono collocati i restanti subalterni ad uso residenziale cui si accede tramite n.2 ingressi distinti (civico 12 e 22) dotati di vano scala, senza ascensore. Le unità immobiliari sono al

momento libere e presentano le caratteristiche tipiche delle abitazioni di inizio '900, risultano di particolare interesse alcuni pavimenti con cementine; tuttavia lo stato conservativo degli immobili è da ritenersi insufficiente, necessitano di un generale e consistente intervento di ripristino e ristrutturazione in tutte le loro parti. Non è stato possibile prendere visione degli appartamenti collocati al terzo piano data la consistente presenza di guano e piccioni.

La superficie coperta del fabbricato è di quantificabile in mq 375 circa.

#### **4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria**

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta in possesso al xxxxx per atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Cavagna di Voghera in data 29.06.2012 rep. 21.836 racc. 12.340, trascritto a Voghera il 06.07.2012 ai nn. 3527/4429, da xxxx oggetto di successivo atto integrativo a rogito Notaio Carlo Cavagna di Voghera in data 24.01.2014 rep. 23.570 racc. 13.591 trascritto a Voghera il 30.01.2014 ai nn. 434/523 di formalità.

A xxxxx per successione legittima xxxxx la cui denuncia di successione è stata registrata l'11.12.1995 all'ufficio del Registro di Cantù al n. 36 vol. 430 con accettazione tacita di eredità trascritta a Voghera il 06.07.2012 al n. 3528.

Xxxxx per titoli anteriori al ventennio.

#### **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**

- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**

- altre limitazioni : Si evidenzia che le parti comuni sub 28 e sub. 29 sono comuni ad altre unità immobiliari che non sono oggetto di stima. Nell'atto di provenienza si cita inoltre l'esistenza di una servitù come indicata nell'atto notaio Tonalini Franco in data 12/01/1998 n. 53274/19036 trascritto il 21/12/1998 ai nn. 234/286 e 235/287.

#### **7.REGOLARITA' EDILIZIA.**

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Stradella risulta quanto segue:

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 1967. In seguito sono state emesse dal comune di Stradella e depositate le seguenti pratiche.

SCIA N. 236/2011 prot. 16290 del 15.12.2011 per restauro e risanamento conservativo dell'appartamento mappale 71 sub. 11.

ORDINANZA N° 14 del 07.02.2023 – Ordinanza ingiuntiva al pagamento di sanzione amministrativa per lavori in assenza di comunicazione asseverata presso immobile sito in Stradella via G Garibaldi n.14.

L'ordinanza riguarda le unità catastalmente identificate con i mappali 71 sub. 25 e sub.26, per l'avvenuta esecuzione di lavori edili all'interno delle predette unità, precisamente modifica nella distribuzione interna degli ambienti mediante demolizione di parete interna, tamponamento murario di vano porta sul pianerottolo comune, comportanti la fusione in unico locale derivante dai precedenti negozio e laboratorio sub. 25 e 26.



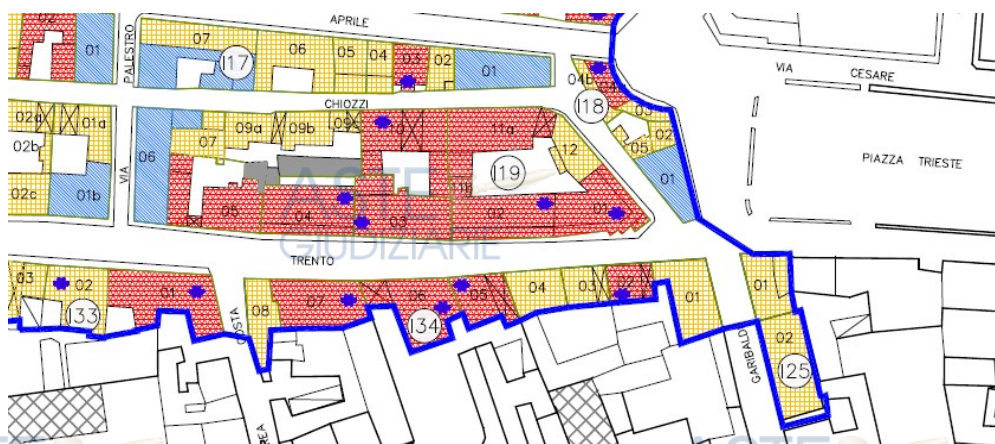
Controsoffittature, installazione di nuovo sistema di riscaldamento e/o raffrescamento, opere di adeguamento impianto elettrico.

Il comune contesta difformità in ordine agli aspetti igienico sanitari, sicurezza, risparmio energetico, la mancanza di progetto e la carenza di certificazioni di conformità e determina una sanzione amministrativa di € 2.032,00. La sanzione non risulta pagata. I costi per una sanatoria comprensivi della predetta sanzione sono stimati in € 4.000,00

Come indicato in precedenza si evidenzia che per le condizioni igienico-sanitarie dell'immobile non è stato possibile accedere all'interno di tutte le unità immobiliari pignorate.

## **8. - P.G.T. -**

L'area su cui insiste il fabbricato è individuata nel vigente PGT nel "TESSUTO STORICO E NUCLEI FRAZIONALI DI ANTICO IMPIANTO - TS". MANUTENZIONE STRAORDINARIA M2.



## **9. IMPIANTI**

Gli impianti sono vetusti da rifare.

**10 . VALORE E CONSISTENZA DEL BENE**

	coeff.				Sup.
	Sup. Lorda		Ragguaglio		
P INTERRATO	mq. 150	x	0,25	=	mq. 37,50
PT	mq. 310	x	1,00	=	mq. 310
P1	mq. 350	x	1,00	=	mq. 350
P2	Mq 350	x	1,00	=	mq 350
P3	mq. 353	x	1,00	=	mq. 353
			TOTALE	=	Mq 1.400,50

Nel conteggio la superficie dei balconi è ragguagliata al 50% le scale e l'androne non sono conteggiati.

**10.1 - STIMA**

Per quanto concerne la valutazione del compendio si è operato attribuendo al piano terra funzione commerciale ed ai restanti piani funzione residenziale; nella fattispecie, esaminando immobili in vendita con caratteristiche simili, esaminata la Banca dati delle quotazioni immobiliari, si ritiene opportuno attribuire un valore di € 1.000,00/mq al piano terra, ed un valore di € 750,00/mq ai restanti piani.

Il valore dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

Piano Terra                      mq. 310      x € 1.000,00 mq = € 310.000,00

Piano S1 -P1 -P2-P3 - mq 1.090,50 x € 750,00/mq = € 817.875,00

Totale      € 1.127.875,00

Dedurre costi di sanatoria ( ordinanza 14/23)      - € 4.000,00

Totale      € 1.123.875,00

**10.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA**

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 168.581,25

per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Essendo il palazzo interamente da ristrutturare, non si applicano altre riduzioni per lo sgombero dei materiali posti in cantina, pulizia del guano dei piccioni ecc.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.**

€ 1.123.875,00 - € 168.581,25 = € 955.293,75

**CHE SI ARROTONDA IN € 955.000,00**

**11. DIVISIBILITA'.**

Il compendio è costituito da varie e distinte unità immobiliari, indipendenti tra di loro, tutte le unità compreso le parti comuni necessitano di un importante e unico intervento di ristrutturazione. Non è razionale l'ipotesi di porre in vendita le varie unità in lotti separati, specialmente in funzione della necessità di intervenire con una pesante ristrutturazione sull'intero fabbricato. Al fine di una più snella ed organica procedura, il compendio viene posto in vendita nella sua interezza.

**12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

Gli attestati di prestazione energetica sono tutti scaduti nel 2022.

**13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.**

In stradella via Garibaldi n. 12,14,16,18,20, quota di 1/1 di piena proprietà di compendio costituito da varie unità immobiliari, sviluppato su n.4 piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Al piano terra sono presenti locali ad uso commerciale, ex ristorante e un ufficio ora sede della locale sezione del Partito Democratico, ai piani superiori sono presenti le unità residenziali (n.4 per ogni piano).

La superficie commerciale dello stabile è di mq 1.400 circa.

**Dati Catastali:**

I beni sono censiti al N.C.E.U del Comune di Stradella al:

Foglio 14 mapp. 71 sub.1 cat. A/10 cl. 1 vani 2,5 R.C. € 497,09

Foglio 14 mapp. 71 sub.11 cat. A/3 cl. 1 vani 3,5 R.C. € 189,80

Foglio 14 mapp. 71 sub.13 cat. A/3 cl. 1 vani 4,5 R.C. € 244,03

Foglio 14 mapp. 71 sub.14 cat. C/2 cl. 1 cons. m<sup>2</sup> 56 R.C. € 124,36

Foglio 14 mapp. 71 sub. 15 cat. A/3 cl. 1 vani 4 R.C. € 216,91

Foglio 14 mapp. 71 sub. 16 cat. A/3 cl. 1 vani 2,5 R.C. € 135,57

Foglio 14 mapp. 71 sub. 17 cat. A/3 cl. 1 vani 6 R.C. € 325,37

Foglio 14 mapp. 71 sub. 18 cat. A/3 cl. 1 vani 4,5 R.C. € 244,03

Foglio 14 mapp. 71 sub. 19 cat. A/3 cl. 1 vani 4 R.C. € 216,91

Foglio 14 mapp. 71 sub. 20 cat. A/3 cl. 1 vani 3,5 R.C. € 189,80

Foglio 14 mapp. 71 sub. 21 cat. A/3 cl. 1 vani 5 R.C. € 271,14

Foglio 14 mapp. 71 sub. 22 cat. A/3 cl. 1 vani 5 R.C. € 271,14

Foglio 14 mapp. 71 sub. 23 cat. A/3 cl. 1 vani 3,5 R.C. € 189,80

Foglio 14 mapp. 71 sub. 24 cat. A/3 cl. 1 vani 5 R.C. € 271,14

Foglio 14 mapp. 71 sub. 25 cat. C/1 cl. 4 cons. m<sup>2</sup> 117 R.C. € 1.480,42

Foglio 14 mapp. 71 sub. 26 cat. C/3 cl. 1 cons. m<sup>2</sup> 23 R.C. € 34,45

Foglio 14 mapp. 71 sub. 27 cat. C/2 cl. 2 cons. m<sup>2</sup> 1 R.C. € 2,63

Confini in corpo: nord foglio 14 mapp. 71 sub.31, mapp. 64, est mapp.774, 829, 1003, a sud 830, 977, 905 a ovest via Garibaldi.

**VALORE di stima € 1.127.875,00**

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 955.000,00**

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto



Santa Maria della Versa li. 08.08.2025



Il CTU

Geom. Lino Fiori



Geom. Lino Fiori via Roma 18 - 27047 Santa Maria della Versa - PV -  
tel. 0385 79606 mail: [studiotecnicoefiori@libero.it](mailto:studiotecnicoefiori@libero.it) - PEC: [lino.fiori@geopec.it](mailto:lino.fiori@geopec.it)

