



TRIBUNALE DI PAVIA

COPIA PRIVACY



Procedura Esecutiva N° 194/2025



INTESA SAN PAOLO s.p.a.

Avv. Giovanni Buzzoni



contro



G.E. dott. ANTONIO CODEGA



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 - PEC: lino.fiori@geopec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE - LOTTO UNICO -

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

Piena proprietà di unità immobiliare disposta su due livelli (piano terra e piano primo) e terrazzo al piano secondo oltre a locale cantina e posto auto scoperto pertinenziale. L'immobile è ubicato all'interno del centro storico del Comune di Stradella, via XXVI Aprile n.51, all'interno di stabile denominato "Palazzo delle Colonne", in zona residenziale di pregio caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali.

1. B - Esecutato e regime patrimoniale

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera a tutto il 03/9/2025 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 03/06/2025 ai nn. 4311/3297 emesso dal Tribunale di Pavia

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la conservatoria di Voghera il 07/08/2017 ai



nn. 5803/690 atto notarile pubblico Boiocchi Marco del 28/07/2017

rep. 37328/14514 per euro 204.000,00 a garanzia di euro 101.817,71

[REDACTED]

diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 a favore UNIONE DI
BANCHE ITALIANE s.p.a. con sede in Bergamo.



1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

L'immobile è oggetto di contratto di locazione registrato a Stradella il
26/07/2023 al n. 1221 serie 3T, per la durata di anni quattro (+4), dal

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	123.070,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	18.350,00
Spese per pratica di sanatoria	- €	2.000,00
Spese condominiali inevase	- €	732,00
Valore a base d'asta arrotondato	€	101.900,00

2. DATI CATASTALI

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

Foglio 16 mappale 1023 sub. 19 cat. A/3 cl. 3 vani 3 R.C. €. 232,41

Foglio 16 mappale 1023 sub. 32 cat. C/2 cl. 1 cons. 4 m² R.C. €. 8,88

Foglio 16 mappale 1023 sub. 40 cat. C/6 cl. 1 cons. 16 m² R.C. €. 42,14

Presso l'Agenzia del Territorio i beni sono intestati a:

2.1 CONFINI

Confini dell'appartamento: a nord con il bene comune sub. 42, a est con altra unità immobiliare mappale 961, a sud con Via Chiozzi, a ovest con sub. 40 e 42.

Confini della cantina: a nord con Via XXVI Aprile, a est con corridoio comune sub. 42, a sud con sub. 33, a ovest con mappale 1022.

Confini posto auto scoperto: a nord con il bene comune sub. 42, a est con sub. 19, a sud con Via Chiozzi, a ovest con sub. 41.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni; si segnalano alcune lievi difformità all'interno del sub. 19, che, tuttavia, rientrano nelle tolleranze costruttive. Al piano primo si segnala un'altezza effettiva dei locali di m. 2,61 contro i m.2,70 indicati sulla scheda. Il locale cantina risulta leggermente più ampio rispetto a quanto riportato nella scheda catastale, in quanto occupa circa mq 0,50 di corridoio comune.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato il 29/09/2025, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

Il fabbricato presso il quale è ubicato l'immobile è situato all'interno del centro storico della città di Stradella, in contesto residenziale



caratterizzato dalla presenza di numerosi palazzi storici, lungo il corso principale della città, via XXVI Aprile, lungo il quale si affacciano numerose attività commerciali (negozi, bar, laboratori artigianali).

3.2 Caratteristiche dei beni.

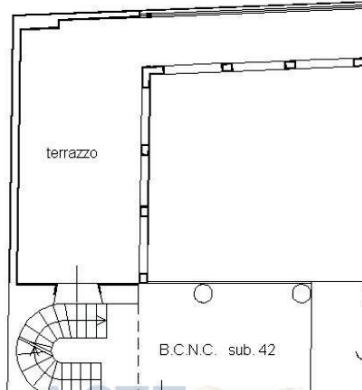
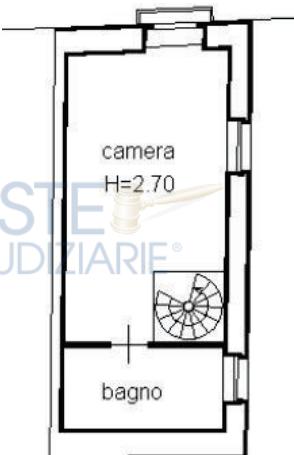
Lo stabile entro il quale sono collocati gli immobili oggetto di valutazione è di tipo signorile con caratteristiche di pregio, denominato "palazzo delle colonne" presenta un ottimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare è costituita da un bilocale in ottimo stato conservativo, disposto su due livelli, cui si accede dalla corte interna dello stabile.

Al piano terra sono collocati cucina e soggiorno in un unico ambiente e bagno di servizio dotato di antibagno, al piano superiore è presente la camera da letto e un ulteriore bagno dotato di doccia. Il collegamento tra i piani avviene tramite scala a chiocciola (si segnala inoltre che l'altezza netta del piano primo, area notte, è di m. 2.61); pertinenziale all'unità è anche il terrazzo posto al secondo piano, tuttavia l'accesso dall'interno dell'abitazione è inibito dalla presenza di una botola sigillata in modo non appropriato, con, a detta dell'attuale locatario, conseguente infiltrazione di acqua in caso di forte pioggia.

L'accesso al terrazzo avviene quindi dal vano scala comune, cui si accede dal cortile interno; si segnala tuttavia che non è presente un pianerottolo che consente un appropriato sbarco, il quale avviene

direttamente dagli scalini. E' presente anche un ascensore.



P1

P2-TERRAZZO

	Superfici	
Appartamento	Sup. lorda P.T- P.1	mq. 52,50
	Sup. terrazzo	mq. 29,00
	Sup. cantina P.interrato	mq. 4,00
Locali	Sup. nette: Sala pranzo + cottura	mq. 16,04
	Bagno 1	mq. 3,91
	Bagno 2	mq. 4,61
	Camera 2	mq. 14,00
Struttura del fabbricato	Muratura in laterizio, solai in latero-cemento	
TETTO	Struttura in latero cemento/ putrelle, copertura in coppi	
Pareti esterne	Tinteggiate al civile	
	 <small>29/09/2025</small>	



Tavolati interni
Intonaci interni
Pavimentazioni



Tavolati in forati (spess. cm. 10)
Intonaco al civile
Gres - piastrelle



Rivestimenti

Cucina e bagno in ceramica

Porta di ingresso blindata, serie commerciale

Finestre in pvc con doppio vetro, dotate di zanzariere, persiane in alluminio



Serramenti esterni e interni

porte interne in legno laccato



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Impianti **Elettrico:** dotato di salvavita, frutti in PVC antenna tv condominiale e citofono

Idrico sanitario: Sanitari di ceramica e con miscelatori in ottime condizioni, di recente posa.

Riscaldamento:

Riscaldamento autonomo con termosifoni di ghisa, l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas murale, collocata in cucina. Impianto di condizionamento con n.2 split piano terra e piano primo

3.3 Cantina

Al piano interrato è collocata la cantina pertinenziale (sub.32) dotata di porta in lamiera zincata, punto luce, pavimento in cemento.

3.4 Posto auto scoperto

Il posto auto scoperto, sub. 40, è in realtà di difficile fruizione in quanto l'unico ingresso allo stabile è quello prospiciente sulla via XXVI Aprile, strada principale del centro storico e con un'elevata mole di traffico; quest'ultimo risulta di larghezza piuttosto ridotta (ingresso m 2,05 – m 2,37 in tutta la lunghezza) pertanto risulta difficile entrare con le odiene autovetture.

4. PROVENIENZE, e storia catastale ed ipotecaria

per la quota di 1/1 di piena proprietà, a lei pervenuti per acquisto dalla

compravendita notaio Boiocchi Marco del 28/07/2017, rep. 37327/14513

trascritto presso la conservatoria di Voghera addì 07/08/2017 ai nn. 5802/4138;

immobili riportati al

11, sub. 12, sub. 13,



sub. 14, sub. 15, sub. 2, sub. 3, sub. 6 e sub. 7 sono pervenu



ermuta notaio

Boiocchi Marco, del 18/09/2012, rep. 28438/8938, trascritto presso la conservatoria di Voghera addì 24/09/2012 ai nn. 6002/4705;

to sopra è pervenuto in virtù dei



17/05/1996 num. 22 vol. 247, trascritta presso la Conservatoria di

Voghera addì 01/10/1996 ai nn. 5925/4608 regolata da testamento

Notaio Lupo Rep. 40452/11880 del 20/06/1995 registrato a Stradella il

21/06/1995 al n. 714 con [REDACTED] quota di ½ di

piena proprietà degli immobili riportati al catasto fabbricati fg. 16

particella 380, sub. 1, sub. 11, sub. 12, sub. 13, sub. 14, sub. 15, sub. 2,

sub. 3, sub. 6 e sub. 7;



num. 5712 vol. 89, trascritta presso la conservatoria di Voghera addì

05/10/1990 ai nn. 5450/4402 regolata da testamento registrato a Milano il

19/01/1989 al n. 2148 serie B con [REDACTED]

[REDACTED] vono la quota di 1/6 di piena proprietà de

immobili;



Successione legal



m. 25 vol.

[REDACTED] 209, trascritta presso la conservatoria di Voghera addì 07/11/1990 ai nn.

6117/4907 con la qu

ota di 1/3 di piena

proprietà dei suddetti immobili;

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

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

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

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

- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**

- altre limitazioni : **nessuna**

6. - Condominio e Spese condominiali .

Con mail in data 02/09/2025, lo studio Mazzocchi amministratore del condominio comunica quanto segue:

L'importo medio annuo delle spese condominiali ordinarie è di 480,00 (€ 330,00 spese di proprietà e € 150,00 spese inquilino), non abbiamo il regolamento condominiale essendo fabbricato inferiore alle 11 unità immobiliari, non sono state deliberate spese straordinarie,

il saldo passivo dello scorso anno è di € 512,48 .

Alla data odierna sono scadute due rate , di cui una di € 623,02 comprensiva del saldo 2024 e una di € 109,00, per un totale di € 732,02.

Non ci sono dotazioni condominiali e i millesimi di proprietà dell'esecutato sono 102,67.

7. REGOLARITA' EDILIZIA.

Dalle ricerche svolte presso il settore Urbanistica Edilizia Privata del comune di Stradella risulta quanto segue:

Il fabbricato ove sono collocate le unità immobiliari oggetto di stima è un immobile di antica costruzione edificato in data antecedente il 1967.

E' stato oggetto d'intervento in base alla Concessione edilizia n. 83/93 del 10/11/93 protocollo n. 10392 e sua variante n. 76/98 del 10/07/1998 con abitabilità del 12/04/1999 n. 421/99.

In data 19/01/2015 è stato rilasciato il permesso di Costruire n. 7/2014 prot. 9502 per "Opere di risanamento conservativo"

In data 16/03/2017 è stata presentata la SCIA N. 42/2017 protocollo n. 4334 avente per oggetto: Risanamento conservativo di edificio.

In data 16/06/2017 è stata presentata la SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA', pratica n. 18 prot. 9790. Allegate alla pratica ci sono le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Si segnalano alcune lievi difformità all'interno del sub. 19, che, tuttavia, rientrano nelle tolleranze costruttive. Inoltre al piano primo si segnala un'altezza effettiva dei locali di m. 2,61 contro i m.2,70 indicati sulla scheda catastale. Il locale cantina risulta leggermente più ampio rispetto a quanto riportato nella scheda catastale, in quanto occupa circa mq 0,50 di corridoio comune. Si stima il costo della pratica per sanare la difformità in € 2.000,00.

8. - P.G.T. -

L'area su cui è insiste il fabbricato è individuata nel vigente PGT quale

"TESSUTO STORICO E NUCLEI FRAZIONALI DI PRIMO IMPIANTO".

9. IMPIANTI

Allegate alla SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA', pratica n.

18 prot. 9790 ci sono le dichiarazioni di conformità degli impianti.

10 .VALORE E CONSISTENZA DEL BENE

	coeff.		
	Sup. Lorda	Ragguaglio	Sup.
Appartamento	mq. 52,50	x 1,00 =	mq. 52,50
Terrazzo	mq. 29,00	x 0,30 =	mq. 8,70
Cantina	mq. 4,00	x 0,25 =	mq. 1,00
	TOTALE	arrotondato	mq 62,20

Il posto auto scoperto ha una superficie catastale di mq. 16,00.

10.1 - STIMA

Viste le caratteristiche costruttive, le finiture dell'appartamento, lo stato di conservazione e l'ubicazione, acquisite le opportune informazioni di mercato, tramite la pubblicità immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari, appurato che, nello stesso stabile sono proposte in vendita due unità al prezzo medio richiesto di circa € 2.000,00/mq, tenuto conto inoltre che, rispetto alla richiesta di mercato il prezzo di vendita in media a fronte di una trattativa viene ridotto con percentuali dal 5/15%, si produce la seguente valutazione:

Appartamento superficie m² 62,20 x € 1.850,00 = € 115.070,00

Posto auto scoperto a corpo = € 8.000,00

Total = € 123.070,00

10.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 18.460,50

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

Sono da dedurre le spese condominiali inevase il cui ammontare è di € 732,00, nonché l'importo per la sanatoria delle difformità, € 2.000,00.

€ 123.070,00

<u>Deduzione per spese condominiali inevase</u>	- €	18.460,50
<u>Deduzione per spese condominiali inevase</u>	- €	732,00
<u>Deduzione per sanatoria difformità</u>	- €	2.000,00
TOTALE	€	101.877,50

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il prezzo a base d'asta dell'immobile da porsi in vendita ammonta ad € 101.877,50 che si arrotonda in **€ 101.900,00**.

11. DIVISIBILITÀ

L'appartamento non è divisibile deve formare un unico lotto.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è provvisto di A.P.E. n. 1815300012517 valido sino al

26/06/2027 è in **classe energetica B 55,57kWh/m²a**

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO

Piena proprietà di un appartamento disposto su due livelli più terrazzo e cantina oltre a posto auto scoperto all'interno dell'immobile denominato

“Palazzo delle Colonne” sito in Stradella, Corso XXVI Aprile n.51, composto da: soggiorno con angolo cottura e bagno al piano terra, camera e bagno al piano primo e terrazzo al piano secondo oltre alla



cantina al piano interrato e posto auto scoperto al piano terra.

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

Foglio 16 mappale 1023 sub. 19 cat. A/3 cl. 3 vani 3 R.C. €. 232,41

Foglio 16 mappale 1023 sub. 32 cat. C/2 cl. 1 cons. 4 m² R.C. €. 8,88

Foglio 16 mappale 1023 sub. 40 cat. C/6 cl. 1 cons. 16 m² R.C. €. 42,14

Confini dell'appartamento: a nord con sub. 42, a est con altra unità

immobiliare mapp. 961, a sud con Via Chiozzi, a ovest con sub. 40 e 42.

Confini della cantina: a nord con Via XXVI Aprile, a est con corridoio

comune mapp. 42, a sud con sub. 33, a ovest con mapp. 1022.

Confini posto auto scoperto: a nord con sub. 42, a est con sub. 19, a sud
con Via Chiozzi, a ovest con sub. 41.

L'appartamento è provvisto di A.P.E. n. 1815300012517 valido sino al

26/06/2027 è in **classe energetica B 55,57kWh/m²a**

VALORE di stima €. 123.070,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 101.900,00

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Santa Maria della Versa, lì 03/10/2025



**IL C.T.U.
Geom. Lino Fiori**





Allegati:

1. Relazione peritale copia privacy
2. Visure Catastali
3. Copia schede catastali
4. Estratto di mappa;
5. Estratto PGT;
6. Visure conservatoria
7. Copia atto di provenienza
8. APE
9. Attestazione spese condominiali
10. Comparabili OMI
11. Fotografie;



9. Attestazione spese condominiali

10. Comparabili OMI

11. Fotografie;



Geom. Lino Fiori via Roma 18 - 27047 Santa Maria della Versa - PV -
tel. fax 0385 79606 mail: studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

