

Procedura n° 373/2025 R.G.ES.

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Avv. A. Geronimo La Russa

contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio CODEGA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO
IMMOBILIARE**

Tecnico incaricato: Geom. Paolo Angelo Civardi
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3069
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 435
Studio in Pavia Viale Venezia n. 2F

Tel. 03821754376 – Cell. 3470464113 – E-mail: paoloangelocivardi@gmail.com

Data udienza 14_04_2026

Giudice Dott. Antonio Codega
C.T.U. Geom. Paolo Angelo Civardi

1 _ I beni di cui all'atto di pignoramento**Pag. 6**

Comune di Zerbolò:

Fg. 4, part. 326, sub. 12, cat. A/3 (abitazione)

Fg. 4, part. 326, sub. 22, cat. C/6 (garage)

2 _ Identificazione dei beni oggetto di vendita**Pag. 6**

Appartamento di civile abitazione, posto al piano primo di uno stabile a destinazione residenziale, con annesso, al piano seminterrato, un locale autorimessa e la cantina, il tutto ubicato nel Comune di Zerbolò Frazione Parasacco Via Altino n. 16

3 _ Dati catastali attuali**Pag. 6**

Catasto Fabbricati

Foglio 4 particella 326 sub. 12 **Appartamento**

Foglio 4 particella 326 sub. 22 **Autorimessa e cantina**

4 _ Descrizione sommaria dei beni**Pag. 7**

Il cespite esecutato comprende un appartamento di civile abitazione, posto al piano primo di uno stabile a tre piani fuori terra ed uno entro terra, costituito da tre locali più servizi, un locale autorimessa e un locale cantina, al piano seminterrato.

5 _ Stato di possesso**Pag. 8**

I beni esecutati sono di proprietà del signor [REDACTED] e sono **giuridicamente liberi alla vendita** in quanto, all'atto del sopralluogo, risultavano disabitati. All'atto del sopralluogo gli immobili in esecuzione risultavano occupati dal signor [REDACTED] in forza di scrittura privata per contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 30/01/2025 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 18/06/2025, non opponibile alla procedura; ne consegue che le unità immobiliari sono da considerare **giuridicamente libere alla vendita**.

6 _ Provenienza dei beni**Pag. 8**

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al signor [REDACTED] in forza di atto di compravendita immobiliare a rogito avv. [REDACTED] n. 138 di repertorio e n. 115 di raccolta _ Registrato all'Agenzia delle Entrate di Abbiategrosso il 28/03/2013 al n. 710 serie 1T _ Trascritto all'Ufficio Provinciale di Vigevano _ Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29/03/2013 reg. part. 1893 reg. gen. 2760.

7 _ Precedenti proprietari nel ventennio**Pag. 8**

Precedenti proprietari dal 26_09_2011 al 27_03_2011

[REDACTED]
Proprietà per 1/1 in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a

Precedenti proprietari dei sedimi di terreno sui quali sono stati edificati gli edifici residenziali, dal 27_03_2007 al 25_09_2011

[REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 1607 racc. n. 1024.

Precedenti proprietari dei sedimi di terreno sui quali sono stati edificati gli edifici residenziali, dal 13_09_2006 al 26_03_2007

[REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 50173 racc. n. 17242

Precedenti proprietari dei sedimi di terreno sui quali sono stati edificati gli edifici residenziali, ante ventennio al 12_09_2006

[REDACTED]
[REDACTED] rep. n. 31558 racc. n. 15544.

8.1.4 Servitù:

Nell'atto di compravendita immobiliare a rogito avvocato [REDACTED]
[REDACTED] nn. 138/115 di rep. viene riportato, all'art. 5) Precisazioni, quanto segue: "... Omissis ... Tutte le unità immobiliari costituenti il complesso residenziale sono gravate dalle servitù reciproche di passaggio degli impianti occorrenti per le reti tecnologiche - per attraversamento di tubazioni idriche, elettriche, telefonica, di gasdotti e di qualsiasi altro tipo - al servizio del complesso edilizio medesimo, dichiarando la parte acquirente di ben conoscere e di accettare tali servitù ...".

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] Anno 2008

Annotazione frazionamento quota a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Anno 2010

Atto pignoramento immobili a favore di [REDACTED] Anno 2025

8.3.1 Accertamento conformità urbanistico - edilizia

Nel confronto puntuale tra lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e gli elaborati progettuali depositati presso il comune di Zerbolò si può asserire la conformità degli immobili ai permessi comunali rilasciati.

8.3.2 Accertamento conformità catastale

Conformità catastale dell'appartamento, dell'autorimessa e della cantina verificate.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta da un appartamento di medio-piccole dimensioni, distribuito su un unico livello, con un'autorimessa e la cantina al piano seminterrato, in un buono stato manutentivo e con ambienti dotati di un livello di finitura medio. L'appartamento risulta privo di adeguato impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: risultano installati solo due termosifoni in ghisa (uno per singola camera) e il termoarredo scaldasalviette nel

bagno mentre nel locale soggiorno-cucina e nel disimpegno sono stati rimossi termosifoni e ventilconvettori fan coil (abbandonati sul balcone 1); non esiste alcuna caldaia autonoma a gas e lo scaldabagno elettrico posto nel bagno non è funzionante. Ne consegue che, all'oggi, seppur nell'appartamento eseguito trovino posto alcuni elementi degli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, gli stessi non risultano funzionanti e necessitano di opere complete e straordinarie di adeguamento per poter essere attivati. La quantificazione economica delle lavorazioni idrauliche, le assistenze murarie e la predisposizione della documentazione tecnica per l'adeguamento degli impianti sopra menzionati ammonta, forfettariamente, ad **euro 15.000,00**.

Millesimi di comproprietà sugli enti comuni

Ai beni descritti competono n. 96,06/1.000,00 di comproprietà sugli enti comuni per l'appartamento e n. 12,03/1.000,00 per l'autorimessa e cantina. Alla data del 01/04/2026 risultano spese condominiali scadute non pagate pari a **euro 9.449,37**.

10) Descrizione degli immobili Pag. 16

11) Superfici nette, lorde e commerciali Pag. 18

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Appartamento e cantina	92,44
Autorimessa	a corpo

12) Valutazione dei beni – Criteri di stima, fonti di informazione e considerazioni Pag. 20

13) Valutazione dei beni – Unico lotto Pag. 21

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
Euro 78.000,00 – 26.700,00 = **Euro 51.300,00**

14) Allegati Pag. 22

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Paolo Angelo Civardi con studio in Pavia Viale Venezia n. 2F iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3069 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 435, è stato nominato, in data 28/10/2025, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in oggetto dall'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati, ha prestato il giuramento di rito, accettando l'incarico e prendendo atto del quesito peritale, in data 29/10/2025.

Successivamente il CTU:

- eseguiva tutti gli accertamenti indispensabili al corretto inquadramento del bene oggetto di vertenza acquisendo visure catastali, estratto di mappa, copia delle planimetrie catastali ed effettuando le necessarie ispezioni ipotecarie;
- il giorno 11/02/2026 eseguiva accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zerbolò per prendere visione e prelevare copia della documentazione tecnica inerente l'immobile oggetto di esecuzione.
- alle ore 09,00 del giorno 25/03/2026, come da accordi teledonici intercorsi, iniziava le operazioni peritali presso i beni immobili oggetto di vertenza posti in Zerbolò (PV) Via Altino n. 16, alla presenza dell'attuale occupante del bene signor [REDACTED], provvedendo ad eseguire rilievi fotografici e misurazioni atti ad espletare l'incarico ricevuto; le operazioni chiudevano alle ore 10,30.

BENI IN ZERBOLO' (PV) _ Frazione Parasacco - Via Altino n. 16

Descrizione degli immobili oggetto di vendita

1 - I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"La società con socio unico [REDACTED] ... omissis ... e per essa [REDACTED] ... omissis ... intende procedere esecutivamente sui seguenti beni immobili siti nel Comune di Zerbolò (PV) - Frazione Parasacco, Via Altino snc, di proprietà del sig. [REDACTED] con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto, così censiti al catasto del medesimo comune:

- Foglio 4, mappale 326, sub. 12, piano 1, cat. A/3, cl. 2, vani 4, rendita catastale Euro 150,81;
- Foglio 4, mappale 326, sub. 22, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 18, rendita catastale Euro 30,68."

2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita si identificano in un appartamento di civile abitazione, posto al piano primo di uno stabile a destinazione residenziale, con annesso, al piano seminterrato, un locale autorimessa e la cantina, il tutto ubicato nel Comune di Zerbolò Frazione Parasacco Via Altino n. 16.

3 - DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto di pignoramento sono censiti come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Zerbolò

Appartamento

Foglio 4 particella 326 sub. 12 categoria A/3 classe 2 vani 4,0 sup. catastale 86 mq. rendita euro 150,81 Via Altino n. SNC P.1

Intestati

per 1/1

Proprietà

Giudice Dott. Antonio Codega

C.T.U. Geom. Paolo Angelo Civardi

6
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A settentrione affaccio su rampa e corsello comune box di cui al sub. 3 part. 326 di Catasto Fabbricati

A levante unità immobiliare di altra proprietà di cui al sub. 13 part. 326 di Catasto Fabbricati e vano scala comune di cui al sub. 2 part. 326 di Catasto Fabbricati

A mezzogiorno unità immobiliare di altra proprietà di cui al sub. 11 part. 326 di Catasto Fabbricati

A ponente affaccio su giardino privato di altra proprietà di cui al sub. 8 part. 326 di Catasto Fabbricati.

Autorimessa e cantina

Foglio 4 particella 326 sub. 22 categoria C/6 classe 2 mq. 18 sup. catastale 18 mq. rendita
euro 30.68 Via Altino n. SNC P.S1

Intestati

per 1/1

Coerenze in corpo

A settentrione autorimessa di altra proprietà di cui al sub. 21 part. 326 di Catasto Fabbricati

A levante affaccio su giardino privato di altra proprietà di cui al sub. 6 part. 326 di Catasto Fabbricati

A mezzogiorno autorimessa di altra proprietà di cui al sub. 23 part. 326 di Catasto Fabbricati

A ponente corsello accesso ai box comune di cui al sub. 3 part. 326 di Catasto Fabbricati

4 - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Zerbolò (PV) Frazione Parasacco Via Altino n. 16 e sono parte di un complesso condominiale denominato "L'Avvocata 2" di due palazzine residenziali con annessi anditi pedonali e carrai e aree a verde recintate in proprietà esclusiva, a tre piani fuori terra (P.T.-1°-2°) ed uno entro terra (P.S1).

L'appartamento è situato al piano primo di una delle due palazzine ed è composto da tre locali più servizi e precisamente: soggiorno_cucina, due camere da letto, servizio igienico, disimpegno notte e due balconi.

Altezza dei locali da piano pavimento ad intradosso solaio: ml. 2,70

L'autorimessa, sita al piano seminterrato, è composta da un locale da adibire al ricovero di una autovettura e da un piccolo locale a cantina ed ha accesso carraio dal corsello box e dalla rampa comuni.

Altezza del locale da piano pavimento ad intradosso solaio: ml. 2,30

5 - STATO DI POSSESSO

I beni esecutati risultano intestati, al Catasto Fabbricati del Comune di Zerbolò, in capo al signor [REDACTED]. All'atto del sopralluogo gli immobili in esecuzione risultavano occupati dal signor [REDACTED] in forza di scrittura privata per contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 30/01/2025 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 18/06/2025, non opponibile alla procedura; ne consegue che le unità immobiliari sono da considerare **giuridicamente libere alla vendita**.

6 - PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al signor [REDACTED] in forza di atto di compravendita immobiliare a rogito [REDACTED] n. 138 di repertorio e n. 115 di raccolta _ Registrato all'Agenzia delle Entrate di Abbiategrasso il 28/03/2013 al n. 710 serie 1T _ Trascritto all'Ufficio Provinciale di Vigevano _ Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29/03/2013 reg. part. 1893 reg. gen. 2760.

7 - PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

7.1 Precedenti proprietari dal 26_09_2011 al 27_03_2011

[REDACTED]
Proprietà per 1/1

in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio [REDACTED] rep. n. 1524 racc. n. 1412, registrato a Pavia il 28/09/2011 al n. 4610 serie 1T e trascritto a Vigevano il 04/10/2011 ai numeri 9363/6189.

7.2 Precedenti proprietari dei sedimi di terreno sui quali sono stati edificati gli edifici residenziali, dal 27_03_2007 al 25_09_2011

Proprietà per 1/1

rep. n. 1607 racc. n. 1024, registrato a Mortara il 05/04/2007 al n. 883 serie 1T e trascritto a Vigevano il 06/04/2007 ai nn. 4587/2790

7.3 Precedenti proprietari dei sedimi di terreno sui quali sono stati edificati gli edifici residenziali, dal 13_09_2006 al 26_03_2007

Proprietà per 1/1

in forza di atto di compravendita a rogito rep. n. 50173 racc. n. 17242, registrato a Pavia il 28/09/2006 al n. 3908 serie 1T e trascritto a Vigevano il 03/10/2006 ai nn. 11250/7326

7.4 Precedenti proprietari dei sedimi di terreno sui quali sono stati edificati gli edifici residenziali, ante ventennio al 12_09_2006

proprietà per 1/1

in forza di atto di divisione a rogito rep. n. 31558 racc. n. 15544, registrato a Pavia il 17/12/1991 al n. 2027 e trascritto a Vigevano il 20/12/1991 ai nn. 9585/6946.

8 - VINCOLI GIURIDICI

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:

nessuna

8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura:

nessuna

8.1.3 Converzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge:

nessuna

8.1.4 Servitù:

Nell'atto di compravendita immobiliare a rogito avvocato nn. 138/115 di rep. viene riportato, all'art. 5)

Precisazioni, quanto segue: "... Omissis ... Tutte le unità immobiliari costituenti il complesso residenziale sono gravate dalle servitù reciproche di passaggio degli impianti occorrenti per le reti tecnologiche - per attraversamento di tubazioni idriche,

elettriche, telefonica, di gasdotti e di qualsiasi altro tipo – al servizio del complesso edilizio medesimo, dichiarando la parte acquirente di ben conoscere e di accettare tali servitù ...”.

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni contro, interessanti [REDACTED], esecutato per la quota di 1/1 di piena proprietà.

8.2.1 Iscrizioni

8.2.1 Nota del 12/05/2008 Reg. Part. 1242 Reg. Gen. 5648

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Atto notarile pubblico a firma [REDACTED]

Repertorio 3381/2440 del 07/05/2008

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Zerbolò (PV)

Catasto Terreni Foglio 4 Particella 326 Terreno are 12,44

Immobile n. 2

Comune di Zerbolò (PV)

Catasto Terreni Foglio 4 Particella 342 Terreno are 11,46

A favore

[REDACTED]

Creditore ipotecario

Contro

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

Debitore ipotecario

Domanda di annotazione del 16/07/2010 Reg. Part. 1041 Reg. Gen. 7383

Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota

Atto notarile pubblico a firma [REDACTED]

Repertorio 1149/1060 del 30/06/2010

Unità negoziale n. 1

... Omissis ...

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune di Zerbolò

Catasto Fabbricati

Foglio 4 particella 326 sub. 12 Abitazione di tipo economico vani 4,0 Via dei Molini snc P.1

Capitale euro 143.000,00 Ipoteca euro 257.400,00

Immobile n. 2

Comune di Zerbolò

Catasto Fabbricati

Foglio 4 particella 326 sub. 22 Autorimessa mq. 18,00 Via dei Molini snc P.S1

Capitale euro - Ipoteca euro -

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

Comunicazione n. 884 del 05/10/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 14/09/2018 - Cancellazione parziale eseguita in data 16/10/2018

Comunicazione n. 1082 del 25/11/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/11/2020 - Cancellazione totale eseguita in data 28/12/2020

8.2.2 Trascrizioni Contro

8.2.2 Nota del 09/10/2025 Reg. Part. 6980 Reg. Gen. 9588

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario _ Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza

Repertorio n. 2184 del 16/09/2025

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Zerbolò

Catasto Fabbricati

Foglio 4 particella 326 sub. 12 Abitazione di tipo economico vani 4,0

Immobile n. 2

Comune di Zerbolò

Catasto Fabbricati

Foglio 4 particella 326 sub. 22 Autorimessa mq. 18,00

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale

8.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia.

Nell'atto d'acquisto dell'immobile a rogito notaio [REDACTED]

[REDACTED], la parte venditrice [REDACTED]

dichiara "ai sensi del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni, che il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari sopra vendute è stato costruito in forza di quanto segue:

- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) Prot.n.3656 presentata al Comune di Zerbolò (PV) in data 24 dicembre 2007;

- Variante denuncia di inizio attività Prot.n.252 presentata al Comune di Zerbolò (PV) in data 4 febbraio 2009, e che, successivamente, negli immobili in oggetto non sono state realizzate altre opere richiedenti provvedimenti concessori o autorizzativi o la presentazione di denunce di inizio attività o simili.

La parte venditrice, come sopra costituita e rappresentata, dichiara, altresì, che è stata rilasciata in data 16 marzo 2007 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Zerbolò (PV) l'Autorizzazione Paesaggistica Prot.n.668.

La parte venditrice, come sopra costituita e rappresentata, dichiara, inoltre, che:

- le denunce di inizio attività sopra citate erano corredate della prescritta documentazione e dalla relazione tecnica di asseverazione del tecnico abilitato, progettista e direttore dei lavori, [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pavia al n. 539;
- ... omissis ...

- le opere realizzate sono conformi al progetto edilizio presentato e sono in sintonia con gli strumenti urbanistici vigenti ... omissis ...
- ... omissis ...
- gli immobili in oggetto sono in possesso di tutti i requisiti per l'abitabilità/agibilità, dichiarando la parte venditrice, come sopra costituita e rappresentata, di aver presentato al Comune di Zerbolò la "Richiesta di agibilità" relativa al complesso residenziale suddetto in data 30 settembre 2009 Prot.n.2401 ... omissis...
- il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Zerbolò ha rilasciato in data 1 febbraio 2013, in relazione al fabbricato condominiale di cui fanno parte gli immobili in oggetto, la dichiarazione Prot. n. 442 attestante l'avvenuta formazione dell'agibilità con la procedura del silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni.

La parte venditrice, come sopra costituita e rappresentata, garantisce, inoltre, la destinazione d'uso come sopra dichiarata degli immobili in oggetto, l'inesistenza di opere eseguite in difformità dalla vigente normativa urbanistico - edilizia, dichiarando che non sono stati commessi abusi edilizi negli immobili in oggetto, che non sono state eseguite opere suscettibili di sanatoria e che non sono mai stati adottati nè sono in corso procedimenti per l'infrazione di sanzioni ai sensi della vigente normativa urbanistico - edilizia, garantendo la conformità degli immobili in contratto alle leggi e alle norme di natura urbanistico-edilizia vigenti, al vigente regolamento edilizio, nonché alle vigenti norme igienico-sanitarie e di sicurezza e garantendo l'inesistenza di vincoli attinenti a bene di interesse storico-culturale, assumendosi qualsiasi responsabilità in ordine alla regolarità urbanistica degli stessi immobili".

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Zerbolò per l'acquisizione delle pratiche edilizie **concernenti i beni eseguiti** hanno portato al reperimento di

- Denuncia di Inizio Attività D.I.A. Prot. n. 3656 del 24/12/2007 relativa ad opere di nuova costruzione di n. 2 palazzine residenziali, in capo alla [REDACTED]
- Autorizzazione Paesaggistica Prot. n. 668 del 16/03/2007 relativa ad opere di costruzione di n. 2 palazzine residenziali e n. 6 villette a schiera nell'ambito del PL 8 - Lotti 1/3/4, in capo alla [REDACTED]

- Variante Denuncia di Inizio Attività D.I.A. Prot. n. 252 del 04/02/2009 relativa a modifiche di opere di nuova costruzione di n. 2 palazzine residenziali, in capo alla [REDACTED]
- Denuncia di fine lavori opere edili Prot. n. 2176 del 07/09/2009
- Comunicazione di costituita agibilità per silenzio assenso, a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Zerbolò, Prot. n. 2954 del 08/11/2011.

Nel confronto puntuale tra lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e gli elaborati progettuali depositati presso il comune di Zerbolò si può asserire la **conformità** degli immobili ai permessi comunali rilasciati.

8.3.2 Accertamento conformità catastale.

Le planimetrie catastali depositate agli atti **corrispondono** agli elaborati grafici progettuali autorizzati e allo stato di fatto delle unità immobiliari.

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta da un appartamento di medio-piccole dimensioni, distribuito su un unico livello, con un'autorimessa e la cantina al piano seminterrato, in un buono stato manutentivo e con ambienti dotati di un livello di finitura medio.

L'appartamento risulta privo di adeguato impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: risultano installati solo due termosifoni in ghisa (uno per singola camera) e il termoarredo scaldasalviette nel bagno mentre nel locale soggiorno-cucina e nel disimpegno sono stati rimossi termosifoni e ventilconvettori fan coil (abbandonati sul balcone 1); non esiste alcuna caldaia autonoma a gas e lo scaldabagno elettrico posto nel bagno non è funzionante.

Ne consegue che, all'oggi, seppur nell'appartamento esecutato trovino posto alcuni elementi degli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, gli stessi non risultano funzionanti e necessitano di opere complete e straordinarie di adeguamento per poter essere attivati.

La quantificazione economica delle lavorazioni idrauliche, le assistenze murarie e la predisposizione della documentazione tecnica per l'adeguamento degli impianti sopra

menzionati ammonta, forfettariamente, ad euro 15.000,00.

Le due palazzine residenziali costituenti il complesso "L'Avvocata 2" sono poste nella frazione comunale di Parasacco, in una zona urbana periferica, caratterizzata dalla presenza di sole abitazioni uni e bifamiliari; la via Altino è un'arteria stradale a fondo chiuso, a bassissimo traffico veicolare e, nella zona antistante gli edifici in relazione, a buona possibilità di parcheggio stante un'area sterrata di sosta.

Ubicato al centro della provincia di Pavia, in un territorio fondamentalmente agricolo, il Comune di Zerbolò ha una superficie territoriale di 37,81 kmq, conta 1.800 abitanti circa, ospita la farmacia, le scuole dell'infanzia e primaria ed è collegato agli altri centri urbani ed al capoluogo di provincia Pavia (17 km) per mezzo di rete di strade provinciali e statali.

La frazione Parasacco è posta a circa 4,5 km. dal comune di Zerbolò e a circa 7 km. da Garlasco, comune dotato di tutti i servizi. Il casello autostradale di Bereguardo (A7 Milano Genova) dista circa 11 km, e, per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico, Parasacco è servito da corse giornaliere sulla linea direzione Pavia (Autoguidovie).

MILLESIMI DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI COMUNI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Le unità immobiliari esegutate sono parte dello stabile condominiale denominato "Condominio L'Avvocata 2" e ai beni descritti competono:

- n. 96,06/1.000,00 di comproprietà sugli enti comuni per l'appartamento
- n. 12,03/1.000,00 di comproprietà sugli enti comuni per i locali autorimessa e cantina.

Nella gestione condominiale (01_01/31_12) l'importo medio annuo delle spese ordinarie a carico dei beni esegutati ammonta mediamente a circa 900,00 euro.

Alla data del 01/04/2026 (mail dello Studio [REDACTED], amministratore pro-tempore) risultano spese condominiali scadute non pagate per un ammontare complessivo di euro 9.449,37 così ripartite:

Bilancio consuntivo ordinario anno 2023/2024 _ Debito residuo euro 10.614,56

Bilancio consuntivo ordinario anno 2025 _ Debito residuo euro 834,81

a dedurre acconti versati euro 2.000,00

Non sono state documentate spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia

ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

10 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Zerbolò (PV) Frazione Parasacco Via Altino n. 16 e sono parte di un complesso condominiale denominato "L'AVVOCATA 2" di due palazzine residenziali con annessi anditi pedonali e carrai e aree a verde recintate in proprietà esclusiva, a tre piani fuori terra (P.T.-1°-2°) ed uno entro terra (P.S1).

L'appartamento è situato al piano primo di una delle due palazzine ed è composto da tre locali più servizi e precisamente: soggiorno_cucina, due camere da letto, servizio igienico, disimpegno notte e due balconi.

Altezza dei locali da piano pavimento ad intradosso solaio: ml. 2,70

L'autorimessa, sita al piano seminterrato, è composta da un locale da adibire al ricovero di una autovettura e da un piccolo locale a cantina ed ha accesso carraio dal corsello box e dalla rampa comuni.

Altezza del locale da piano pavimento ad intradosso solaio: ml. 2,30

CARATTERISTICHE EDILIZIE

STRUTTURA E FINITURE ESTERNE EDIFICIO

Fondazioni: Non visibili, probabilmente in cemento armato.

Strutture portanti verticali: In muratura di mattoni in laterizio, travi e pilastri in cemento armato.

Tetto: A falde inclinate, con manto di copertura in tegole di laterizio effetto anticato, gronde piane in c.a. tinteggiate, canali di gronda, scossaline e pluviali in rame.

Facciate esterne: Intonaco civile tinteggiato su tutte le facciate

Altre finiture: Serramento di porta d'accesso pedonale condominiale in alluminio anodizzato nero e vetri, atrio e vano scala condominiale con pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimentazione, pedate e alzate in marmo serizzo, zoccolino in marmo.
Aree esterne condominiali (anditi pedonali) in piastrelle di cemento autobloccanti.

FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARE**Appartamento**

Pavimenti: Tutti i locali, ad esclusione del bagno, sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33, posa normale; il bagno è pavimentato con piastrelle in ceramica grigie delle dimensioni di cm. 20 x 20, posa normale.

Intonaci: Tutti i locali, compreso i bagni ove non rivestiti, hanno pareti e soffitti intonacati a gesso e tinteggiati.

Rivestimenti: La parete attrezzata del soggiorno cucina è rivestita con piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20 per una altezza ml. 0,80.
Il bagno presenta pareti rivestite sino ad un'altezza di ml. 2,00 con piastrelle di ceramica bicolore delle dimensioni di cm 20 x 25.

Zoccolino: in legno, altezza 6,5 cm.

Infissi interni: Portine interne cieche ad un'anta in legno naturale tamburato, complete di serratura e maniglie. La porta di primo ingresso antieffrazione è in legno naturale verniciato, del tipo tamburato con impiallacciatura sulle due facce, completa di maniglia e chiavi.

Infissi esterni: I serramenti di finestre e porte finestre sono in legno naturale verniciato, completi di doppi vetri e maniglie di chiusura in ottone, zanzariere, persiane esterne in legno con apertura a ventola, completi di apparecchi di chiusura.

Davanzali: in lastre di serizzo lucidato, spess. cm. 1,5

Balconi: Soletta di cemento armato, pavimentazione in piastrelle di ceramica per esterni posa a correre, ringhiera in ferro verniciato satinato, refilato con gocciolatoio in serizzo.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto non visibile probabilmente del tipo sottotraccia con cavi elettrici in tubi di pvc, apparecchi di comando da incasso, interruttori, prese elettriche e placche in pvc ditta BTicino. Interruttore magnetotermico differenziale posto nel locale disimpegno.

Conformità non verificata.

Impianto idrosanitario:

Impianto funzionante, stato di manutenzione buono.

Impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato Mannesmann con allacciamento alla rete idrica comunale.

Conformità non verificata.

Impianto funzionante.

Apparecchi idrosanitari:

Sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica bianca, completi di reti di distribuzione, miscelatori in acciaio e scarichi:

lavabo a semincasso, vaso a sedile, bidet e vasca lunga in pvc rivestita in piastrelle di ceramica.

Impianto di riscaldamento:

Vedasi quanto descritto al precedente paragrafo "9 - Altre informazioni per l'acquirente".

L'immobile è dotato di impianto citofonico.

Era in essere impianto di condizionamento a split e motore esterno, ma all'atto del sopralluogo non era più funzionante in quanto parzialmente smontato.

Autorimessa e cantina

Pavimento:

in battuto di cemento

Muri e soffitto:

pareti in blocchi di cemento prefabbricato a vista, soffitto in lastre di cemento armato prefabbricato a vista

Porta d'ingresso:

del tipo basculante cieca in lamiera di alluminio anodizzato, completa di ferramenta, serratura con chiavi e maniglia in pvc

Infissi interni:

portina di accesso alla cantina ad un'anta cieca in lamiera

Infissi esterni:

finestrella in ferro verniciato, vetro retinato e inferriata fissa

Impianto elettrico:

del tipo esterno industriale con apparecchio di comando, interruttore, presa elettrica e punto luce in pvc

11 - SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- **Vani principali e accessori diretti**

La superficie commerciale viene calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con

altre unità immobiliari).

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

I collegamenti verticali interni sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare** (balconi, terrazze, cortili patii, portici, tettoie aperte, giardini)

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è conteggiata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è conteggiata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

- **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare** (cantine, soffitte, locali deposito)

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale viene calcolata misurando

i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti

Destinazione	Piano	Sup. netta pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. Riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni
Soggiorno-cucina	P1°	28,07	33,17	100%	33,17	ovest	buone
Servizio igienico	P1°	5,55	7,31	100%	7,31	nord	buone
Disimpegno notte	P1°	6,68	7,96	100%	7,96	cieco	buone
Camera 1	P1°	10,35	12,26	100%	12,26	ovest	buone
Camera 2	P1°	15,68	20,81	100%	20,81	ovest	buone
Balcone 1	P1°	15,06	15,53	50%	7,76	ovest	buone
Balcone 2	P1°	/	3,57	50%	1,78	nord	buone
Cantina	PS1	3,31	4,62	30%	1,39	est	buone
Autorimessa	PS1	14,80	16,38	/	a corpo	cieco	buone

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta Pavimento (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Appartamento e cantina	P1°_S1	84,70	105,23	92,44
Autorimessa	PS1	14,80	16,38	a corpo

12 - VALUTAZIONE DEI BENI - CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in un unico lotto.

Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione

Ufficio del Territorio Agenzia di Pavia (OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari), Borsino immobiliare (Scenario immobiliare Pavese 2024-2025 F.I.M.A.A. Pavia), agenzie immobiliari e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

Considerazioni

Appartamento

Gli unici valori OMI dell'Agenzia delle Entrate esistenti sono riferiti alla tipologia di "Ville e villini" (presenti con uno stato conservativo 'normale' e più frequenti nella zona) e sono compresi tra un minimo di 760,00 euro/mq. e un massimo di 860,00 euro/mq.; i valori immobiliari esposti dal Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Pavia per appartamenti e ville/villetta 10-20 anni (uniformemente su tutto il territorio comunale) si attestano tra un minimo di 600,00 euro/mq. e un massimo di 700,00 euro/mq..

Valutati la qualità, l'epoca di costruzione, la consistenza e la distribuzione degli ambienti, il tipo di finiture e il loro stato conservativo si ritiene congruo attuare un lieve incremento al valore minimo OMI e applicare all'unità immobiliare un prezzo di 780,00 euro/mq. per la valutazione finale.

Autorimessa

Non essendo presenti valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia di "Box", nel comune di Zerbolò vengono utilizzati, come base di partenza, i dati del limitrofo comune di Gropello Cairoli (distante 4,00 km. circa) ed in particolare il valore minimo pari ad 580 euro/mq. al quale applicare un fattore correttivo pari a 0,62 (circa) in considerazione della differente ubicazione del bene rispetto al differente paese e alla buona possibilità di parcheggio sul suolo pubblico nell'area antistante il bene. Si ritiene quindi congruo applicare al bene un prezzo di 360,00 euro/mq. per la valutazione finale che, come consuetudine, viene esposta a corpo ma il cui prezzo è in linea con le considerazioni sopraesposte.

13 - VALUTAZIONE DEI BENI - QUOTA ESECUTATA 1/1 - UNICO LOTTO

UNICO LOTTO

Quota di 1/1 di un appartamento di civile abitazione, posto al piano primo di uno stabile a destinazione residenziale, con annessi, un locale autorimessa e un locale cantina al piano seminterrato.

Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero (arrotondato)	Valore di diritto (arrotondato)	Quota proprietà
Appartamento _ cantina Fg. 4 part. 326 sub. 12	mq. 92,44	euro 72.100,00	Euro 72.100,00	1/1
Autorimessa Fg. 4 part. 326 sub. 22	-	euro 5.900,00	euro 5.900,00	1/1
Totale		Euro 78.000,00		

Adegamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	Euro 11.700,00
Oneri e sanzioni pecuniarie amministrative per sanatoria urbanistico_edilizia	nessuna
Spese relative a lavori di adeguamento impianto riscaldamento e produzione acqua calda	euro 15.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna

Spese tecniche di regolazione urbanistica _edilizia

nessuna

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro 78.000,00 – 26.700,00 = **Euro 51.300,00**

diconsieuro **Cinquantunmilatrecento/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 7 aprile 2026

L'Ausiliario del Giudice
Geom. Paolo Angelo Civardi



Allegati: Visura per soggetto _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

Visure storiche per immobile _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

Estratto di mappa di Catasto Terreni _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

Copia planimetrie catastali

Copia elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Ispezioni ipotecarie _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia _ Servizio Pubblicità Immobiliare di Vigevano

Copia atto di acquisto a rogito [REDACTED]

Copia pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Zerbolò

Regolamento di condominio, consuntivo e preventivo spese condominiali

Documentazione fotografica

Planimetria dei beni

Valori quotazioni immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

Giudice Dott. Antonio Codega

C.T.U. Geom. Paolo Angelo Civardi

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