

# TRIBUNALE DI PAVIA

**Procedura Esecutiva N° 447/2024**

**Avv.**

*contro*



**G.E. dott. CLARIS APPIANI FRANCESCA PAOLA**

**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)

**PREMESSA:**

Gli immobili oggetto di pignoramento constano di unità immobiliare ad uso abitazione, disposta su più livelli e box auto.



Localizzazione Generale – ZECCONE via San Rocco 6



Localizzazione Particolare

**CONCLUSIONI DEFINITIVE**

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

In Zeccone via San Rocco n. 6, piena proprietà della quota di 1/1 di villetta a schiera di testa disposta su più livelli con box auto e giardino pertinenziale.

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

[REDAZIONE] Nell'atto notarile di provenienza dei beni l'esecutata dichiarava di essere

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

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia a tutto il 12/04/2025 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

-Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 19596/4478 del 31/07/2006 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/07/2006 rep. 13006/7605 notaio Di Giorgi Monica sede Pavia a favore di

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca, capitale €                      Totale €                      Durata                      Grava su Zeccone sez. urbana A foglio 2 mapp. 1302 sub. 2, mapp. 1302 sub. 3, mapp. 1302 sub. 1.

-Trascrizione n. 21294/15023 del 21/11/2024 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 24/10/2024 n. di repertorio 7921 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, sede Pavia, a favore di

contro

[REDACTED] grava su Zeccone sez. urbana A foglio 2 mapp. 1302 sub. 2, mapp. 1302 sub. 3, mapp. 1302 sub. 1.

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

Come da dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati in nome dell' esecutata sul bene oggetto di

stima, l'immobile è attualmente abitato dalla madre.

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

Valore di stima del bene	€	238.200,00
Deduzione per adeguamento edilizio	- €	2.500,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	35.355,00
<b>Valore a base d'asta arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>200.300,00</b>

**2. DATI CATASTALI**

Il fabbricato è censito al N.C.E.U del Comune di Zeccone al:

Sez. A Foglio 2 mapp.1302 sub. 1 bcnc.

Sez. A Foglio 2 mapp.1302 sub. 2 cat. A/7 cl. 2 cons. 7,5 vani RC € 387,34

Sez. A Foglio 2 mapp.1302 sub. 3 cat. C/6 cl. 2 cons. 30 mq RC € 60,43

Il tutto intestato a:



**2.1 CONFINI**

Con riferimento alla mappa NCT: a nord mapp. 1301 est mapp. 1246 strada di lottizzazione, sud mappale 1331, ovest mapp. 1151 via San Rocco.

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

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni, non è stato possibile rilevare in toto le dimensioni dei locali in quanto stipati di merce e oggetti da pavimento a soffitto.

**3. DESCRIZIONE DEI BENI.**

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato in data 18/03/2025, posso fornire la seguente descrizione:

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

Il compendio è situato all'interno del quadrante nord – ovest del Comune di Zeccone, a circa 400 m dalla piazza principale, all'interno di area prevalentemente residenziale di villette e piccole palazzine, in contesto pianeggiante tipico della pianura Padana.

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

Il bene è costituito da unità immobiliare di testa posta all'interno di edificio in linea della tipologia villette a schiera. L'unità abitativa si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato (mapp. 1302 sub.2) oltre al box (mapp. 1302 sub.3) e al giardino pertinenziale (mapp. 1302 sub.1).

L'immobile presenta un discreto stato conservativo, le finiture e le caratteristiche generali dello stesso possono definirsi più che buone.

L'accesso pedonale avviene direttamente dalla via S. Rocco, l'accesso carraio avviene dalla via retrostante.

L'immobile presenta al piano rialzato soggiorno, cucina, bagno, oltre a piccola loggia; al piano primo sono presenti due camere singole, camera matrimoniale, due bagni, e piccola loggia.

Al piano rialzato è inoltre presente la scala che conduce al piano seminterrato ospitante box auto, chiuso con basculante in metallo e prospiciente il cortile esterno pertinenziale dotato di passo carraio.

Sempre al piano seminterrato si trova un locale uso vespaio con altezza di circa m. 1,60 privo delle caratteristiche minime di agibilità, tuttavia come già accennato il vano è completamente stipato di oggetti e scatoloni.

L'abitazione presenta pavimenti tipo cotto, serramenti in legno con doppio vetro e tapparelle in plastica, rivestimenti in gres nei bagni; è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas posta nella loggia al piano rialzato e termostati al piano primo e rialzato.

	<b>Superfici</b>																																
<b>Locali</b>	<table border="0"> <tr> <td>Sup. nette:</td> <td>Soggiorno</td> <td>mq.</td> <td>24,40</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Cucina</td> <td>mq.</td> <td>15,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bagno</td> <td>mq.</td> <td>4,90</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Camera doppia</td> <td>mq.</td> <td>14,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Camera singola</td> <td>mq.</td> <td>12,70</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Camera singola</td> <td>mq.</td> <td>12,30</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bagno P2</td> <td>mq.</td> <td>4,90</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bagno P2</td> <td>mq.</td> <td>4,00</td> </tr> </table>	Sup. nette:	Soggiorno	mq.	24,40		Cucina	mq.	15,00		Bagno	mq.	4,90		Camera doppia	mq.	14,00		Camera singola	mq.	12,70		Camera singola	mq.	12,30		Bagno P2	mq.	4,90		Bagno P2	mq.	4,00
Sup. nette:	Soggiorno	mq.	24,40																														
	Cucina	mq.	15,00																														
	Bagno	mq.	4,90																														
	Camera doppia	mq.	14,00																														
	Camera singola	mq.	12,70																														
	Camera singola	mq.	12,30																														
	Bagno P2	mq.	4,90																														
	Bagno P2	mq.	4,00																														
<b>Struttura del fabbricato</b>	Muratura portante in laterizio, pareti esterne sp. cm 31 cm																																
<b>TETTO</b>	Orditura in legno, manto di copertura in coppi, lattoneria in rame																																
<b>Pareti esterne</b>	Intonaco al civile																																
<b>Tavolati interni</b>	Tavolati in forati (spess. cm. 8)																																
<b>Intonaci</b>	Intonaco al civile																																
<b>Pavimentazioni</b>	I pavimenti sono tipo cotto, soglie davanzali in pietra																																
																																	
<b>RIVESTIMENTI</b>	Rivestimento in piastrelle gres ceramica nei bagni																																



Porta di ingresso blindata in legno massello.  
Porte interne in legno tamburato.



Serramenti  
esterni e interni

Finestre in legno con doppio vetro e tapparelle in plastica

Impianti

**Elettrico:** sottotraccia dotato di salvavita, antenna tv,

**Idrico sanitario:** Bagno al piano primo con lavabo WC e bidet in ceramica e doccia  
Bagno al piano secondo con lavabo, WC, bidet e vasca.

**Riscaldamento:**  
Autonomo con caldaia murale a gas;  
termosifoni in ghisa, regolazione con termostato.

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

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Di Giorgi Monica del 18/07/2006 rep. 13005/7604 trascritto il 31/07/2006 nn. 19595/11224 da potere di [REDACTED]

- A [REDACTED] la quota dell'intero di piena proprietà del terreno particella 607 (verificare con visura storica), su cui sorgono gli immobili oggetto di pignoramento, è pervenuta con atto di compravendita del 17/12/2002 rep. 7969 notaio Di Giorgi Monica sede Pavia, trascritto il 27/12/2002 nn. 24749/16808 da potere di [REDACTED]

**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 : **nessuna**

**Condominio e Spese condominiali** : nessuna

### **6. REGOLARITA' EDILIZIA**

Il complesso di cui fa parte la villetta è stato edificato con Permesso di Costruire n. 02/2006 del 18/01/2006. E' stato rilasciato il provvedimento di autorizzazione paesaggistica in data 20/10/2005 n. 4519.

E' stata presentata la richiesta di agibilità solo per il mappale 1302 sub. 2 in data 19/06/2006 protocollo n° 3118.

Rispetto al progetto approvato si rilevano lievi difformità nella disposizione dei tavolati interno . Quanto riscontrato è sanabile con una CILA il cui costo complessivo è stimato in € 2.500,00.

### **7. - P.G.T. -**

L'area su cui è costruito l'intero complesso è individuata nel vigente PGT quale "**AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE ART. 27 NTA**".

**8. IMPIANTI** : non si sono reperiti documenti attestanti la conformità degli impianti.

### **9. STIMA E CONSISTENZA DEL BENE**

Valutate le caratteristiche dell'immobile, nonché gli elementi costruttivi ed il contesto, lo stato di conservazione e l'ubicazione, acquisite le opportune fonti comparative sia tramite la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, sia attraverso ricerche di mercato su immobili di simile tipologia posti in vendita, si ritiene congruo attribuire i seguenti valori:

Abitazione: mapp. 1302 sub. 2 € 1.500,00/mq

Il valore del mapp. 1302 sub. 1 viene incluso nella somma sopraccitata in quanto giardino pertinenziale

Box: Mapp. 1302 sub. 3 € 900/mq

che, moltiplicati per la superficie commerciale dell'immobile ci forniscono

il seguente valore di mercato:

	Sup. Lorda		coeff.		Sup.
		Ragguaglio			
PIANO RIALZATO	mq. 64,00	x	1,00	=	mq. 63,00
PIANO PRIMO	mq. 64,00	x	1,00	=	mq. 68,00
LOGGE E TERRAZZI	mq. 22,00	x	0,50	=	mq 11,00
			<b>totale</b>		<b>mq 142,00</b>

Superficie Box mq 28

Superficie catastale del lotto mq 642

abitazione = mq 142 x € 1.500,00 = € 213.000,00

box = mq 28,00 x € 900,00 = € 25.200,00

**TOTALE € 238.200,00**

Il valore di stima è comprensivo dell'area di pertinenza.

dedurre spese per adeguamento edilizio - € 2.500,00

totale con deduzioni € 235.700,00

## 10 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO A BASE

### D'ASTA DEL LOTTO.

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 35.355,00 per

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

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

€ 235.700,00 – € 35.355,00 = € 200.345,00 che si arrotonda in

**€ 200.300,00 (duecentomilatrecento/00).**

E' importante segnalare che l'immobile è attualmente pieno di oggetti in ogni suo ambiente; sono infatti presenti ingenti quantitativi di scatole e scatoloni, taluni di grandi dimensioni; non è stata computata alcuna

riduzione al valore del fabbricato, relativa al conseguente sgombero, in quanto essendo tali beni di proprietà della madre dell'esecutata (persona che attualmente occupa l'immobile) si presume verranno poi rimossi da quest'ultima. All'interno dell'abitazione è inoltre presente una colonia felina costituita da circa una trentina di esemplari.

### **11. DIVISIBILITA'**

L'immobile costituisce un unico lotto.

### **12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .**

L'immobile non è dotato di A.P.E.

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

#### **Lotto 1- Compendio Cascinale**

In Zeccone piena proprietà della quota di 1/1 di villetta a schiera, unità di testa, disposta su 2 livelli, oltre a piano interrato e giardino pertinenziale, e box auto.

#### **DATI CATASTALI**

Il fabbricato è censito al N.C.E.U del Comune di Zeccone al:

Sez. A Foglio 2 mapp.1302 sub. 1 bcnc.

Sez. A Foglio 2 mapp.1302 sub. 2 cat. A/7 cl. 2 cons. 7,5 vani RC € 387,34

Sez. A Foglio 2 mapp.1302 sub. 3 cat. C/6 cl. 2 cons. 30 mq RC € 60,43

VALORE DI STIMA DEI BENI € 238.200,00

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 200.300,00**

Classe Energetica: L'immobile non è dotato di A.P.E

Santa Maria della Versa li. 20.04.2025

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

11

Allegati:

1. *Relazione peritale copia privacy*
2. *Visure Catastali*
3. *Copia schede catastali*
4. *Estratti di mappa;*
5. *Estratti PGT;*
6. *Copia delle pratiche edilizie*
7. *Visure conservatoria*
8. *Copia atti di provenienza*
9. *Attestato agenzia delle Entrate e dichiarazione.*
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](mailto:studiotecnicofiori@libero.it) - PEC: [lino.fiori@geopec.it](mailto:lino.fiori@geopec.it)