

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RG. 455/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice delle Esecuzioni: DOTT. ANTONIO CODEGA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO: Unità Immobiliare in Via Pila Vecchia n. 7/C  
Santa Cristina e Bissone (PV)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

FOTO ESTERNA – VILLETTA A SCHIERA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



INDICE SINTETICO

**Dati Catastali**

**VILLETTA A SCHIERA**

Beni in Santa Cristina e Bissone – (PV) – Via Pila Vecchia n. 7/C

Categoria: A/7 [Abitazione in villini]

Dati Catastali: **sez. Urbana A - foglio 7 - particella 673 - subalterno 4**

**Stato occupativo**

**Abitazione: al sopralluogo l'immobile risultava non occupato da nessuno, libero**

Contratti di locazione in essere

**NO**

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

**da libero: € 126.022,50**

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

**da occupato - Nessuno**

## LOTTO 001

(Villetta a schiera)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Santa Cristina e Bissone (PV), villetta a schiera, situata in una zona semi-centrale, in Via Pila Vecchia n. 7/C, compresa in una zona residenziale di completamento. L'immobile è disposto su due livelli, collegato da una scala interna in muratura. E' costituito al piano terra da ingresso, soggiorno/pranzo/cucina, ripostiglio, corridoio, camera, disimpegno, un'ulteriore camera, un bagno, una lavanderia, al piano primo sono ubicati tre locali, un bagno, un ripostiglio, disimpegno e un balcone. Il fabbricato è circoscritto da un cortile/giardino di proprietà esclusiva e da due portici.

L'abitazione si mostra in scadente stato di manutenzione e conservazione, in stato di abbandono, con evidenti segni sulle pareti perimetrali al piano terra e primo di umidità e muffa.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Il suddetto immobile è di proprietà dei signori:

**per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni.**

**per i di-**

**ritti pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni.**

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Santa Cristina e Bissone (PV), come segue:**

**Intestato:**

**per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni.**

**per i di-**

**ritti pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni.**

**Abitazione:**

**Sezione Urbana A, Foglio 7, particella 673, sub 4;** (ex p. lle 673 sub 2 e 3); Via Pila Vecchia snc, p. T-1, cat. A/7, classe 2, vani 8, superficie catastale totale 224 mq, totale escluse aree scoperte 214 mq, rendita Euro 413,17.

Precisazioni Catastali: l'unità immobiliare sorge sull' area distinta al C.T. al Foglio 7 particella 673 (ex p. lle 643 e 644) Ente Urbano, mq. 506.

L'area, su cui insiste la villetta, ed il sedime adiacente costituisce porzione dei precedenti mapp. 643 di mq 543 e 644 di mq. 615 del foglio 7 di catasto terreni, mappali che, in base alla denuncia di cambiamento n. 70.649 del 20.4.2004, sono stati fusi e rifrazionati nei mapp. 671 di mq. 339, 672 di mq. 313, 673 di mq. 506 del foglio 7 di catasto terreni, e questi ultimi sono passati al catasto fabbricati, dove hanno mantenuto gli stessi numeri.

#### 1.3. Coerenze:



**Della villetta:** nord con il mapp. 672, ad est con il mpp. 642, a sud con la Via Pila Vecchia, ad ovest con il mapp. 271.

#### 1.4. Accesso e servitù:

La villetta pratica l'accesso in via pedonale direttamente da Via Pila Vecchia ed in Via pedonale e carraia, in servitù attiva, a mezzo della strada privata, di proprietà strada che consiste nel prolungamento verso sud del mapp. 642, del foglio 7 di catasto terreni. A carico di detta strada ed a favore dei lotti di terreno, su cui insiste la villetta, oggetto del presente atto, e le villette mapp. 671, subb. 1/2/3 mapp. 672, subb. 1/2/3 sussiste anche il diritto di posa e di passaggio di condutture sotterranee per i servizi tecnologici.

#### Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

#### Si evidenzia:

#### 1.5. Costituzione di fondo patrimoniale n. 10950 del 14/10/2011 favore e contro:

per 1/2 della piena proprietà ciascuno; come da Atto notarile pubblico a rogito Dott. Notaio in Pavia in data 26/09/2011 rep.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:

**Santa Cristina e Bissone** è un comune italiano di 1.826 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nel Pavese orientale, nella pianura alla sinistra dell'Olona. È il secondo paese più popoloso della provincia, dopo Vigevano.

Fascia/zona: semi – centrale.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni in villette.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercati, posta, bar, scuole.

Principali collegamenti pubblici:

Queste linee hanno fermate in corrispondenza di Santa Cristina e Bissone

**Bus:** BUS, 97, 165. **Treno:** R37, BUS.

**Santa Cristina e Bissone** si trova sulla Statale Pavia-Cremona all'incrocio con la Statale SS 412 Milano-Valtidone.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fabbricato di 2 piani fuori terra collegati da scala interna in muratura.

Struttura: c.a. e mattoni in poroton.



Facciate: intonaco a civile pitturato e porzioni di muratura in paramano.

Copertura: in legno lamellare e orditura in legno di abete, a falde con tegole, lattoneria in rame.

Accesso: dalla pubblica strada.

**Condizioni generali dello stabile: l'abitazione si mostra in scadente stato di manutenzione e conservazione, in stato di abbandono, con evidenti segni sulle pareti perimetrali al piano terra e primo di umidità e muffa.**



### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Santa Cristina e Bissone (PV), villetta a schiera, situata in una zona semi-centrale, in Via Pila Vecchia n. 7/C, compresa in una zona residenziale di completamento. L'immobile è disposto su due livelli, collegato da una scala interna in muratura. E' costituito al piano terra da ingresso, soggiorno/pranzo/cucina, ripostiglio, corridoio, camera, disimpegno, un'ulteriore camera, un bagno, una lavanderia, al piano primo sono ubicati tre locali, un bagno, un ripostiglio, disimpegno e un balcone. Il fabbricato è circoscritto da un cortile/giardino di proprietà esclusiva e da due portici.

L'abitazione si mostra in scadente stato di manutenzione e conservazione, in stato di abbandono, con evidenti segni sulle pareti perimetrali al piano terra e primo, di umidità e muffa.

#### Villetta a schiera:

- esposizione: tripla;
- pareti: tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sotto-pensili, in condizioni scadenti;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutta la casa, in condizioni scadenti;
- infissi esterni: in legno e doppio vetro; protezioni persiane in legno e al p.t. grate in ferro;
- porta d'accesso: blindata in legno;
- porte interne: in legno tamburato, si rilevano alcune mancanti;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo e termosifoni in ghisa;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e doccia, e bagno padronale con vasca idromassaggio finestrati;
- impianto di condizionamento: predisposizione;
- **condizioni generali dell'immobile:** in scadente stato di manutenzione e conservazione, in stato di abbandono, con evidenti segni sulle pareti perimetrali al piano terra e primo, di umidità e muffa.



### 2.4. Certificazioni energetiche

Non presente.

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti – riscaldamento/elettrico/idraulico

Recuperate ed allegati.



### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 01.01.2025, l'immobile era LIBERO, semi-arredato, in stato di abbandono.

#### Esistenza contratti di locazione

NO

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari e precedenti:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Magnani Michele, Notaio in Broni, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 09/10/2006 al n. \_\_\_\_\_ di formalità; favore:

\_\_\_\_\_ per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di separazione dei beni; contro: \_\_\_\_\_, per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Originariamente di proprietà di: I

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni, per essere ad essi pervenuti in virtù di Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Magnani Angelo, Notaio in Broni, del \_\_\_\_\_ trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il :

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. \_\_\_\_\_ con studio in Perugia alla data del 26.11.2024 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio si evince:

#### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Eventuali note: Nessuna

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Trascrizioni**

### 5.3. **Ipoteca Volontaria:**

Ipoteca Volontaria n. 5618 del 09/10/2006 favore:  
Bologna, (domicilio ipotecario eletto:

con sede in  
e contro:

per Euro 450.000,00 di cui Euro 225.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata anni 25, come da Atto notarile pubblico a rogito Notaio in Broni, in data 29/09/2006 rep.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 5.4. **PIGNORAMENTO:**

Pignoramento Immobiliare n. 14977 del 20/11/2024 favore:  
in Conegliano (IV), (Richiedente:  
e contro:

con sede  
)

### Altre trascrizioni

Nessuna

### 5.5. **Eventuali note/osservazioni:**

#### Costituzione di fondo patrimoniale

#### favore e contro:

, per 1/2 della piena proprietà ciascuno; come da Atto notarile pubblico a rogito Dott. Bianchi Alessandro, Notaio in Pavia in data 26/09/2011 rep. 65034/23748.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La villetta è stata costruita in base a concessione edilizia rilasciata in data 27.05.2003 n. 10/2003 e n. 1867 di prot. (Costruzione di n. 3 unità abitative e relative pertinenze). In maggio 2006 la costruzione è stata dichiarata agibile.

Denuncia di inizio attività del 19.01.2013, prot. n. 309, n. 01/2013, (Cambio di destinazione d'uso locale box-auto in locale di civile abitazione ad uso residenziale).

In data 09.04.2013 è stata rilasciata agibilità dal Comune n. 1/2023 prot. n. 1644.

Denuncia di inizio attività del 26.01.2016, prot. n. 334, n. 01/2016, (Ristrutturazione con ampliamento).

Variante alla Denuncia di inizio attività del 05.11.2016, n. 6/2016, prot. n. 4696 (Ampliamento con cambio di destinazione d'uso da terrazzo in locale camera da letto al piano primo).

### 6.1. **Conformità edilizia:**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme a quanto assentito nei progetti depositati in Comune.

## 6.2. Conformità catastale:

Si precisa che gli uffici del Catasto non hanno recepito la variazione del 04.11.2016 (all. n. 8), pertanto nel richiedere la planimetria presso gli uffici di competenza, viene recepita agli atti ancora quella del 25.03.2013, prof. n. PV0035323, pertanto sarebbe opportuno ridefinire la trasmissione.

Costi stimati: costo indicativo di Euro 500,00 oltre accessori di legge.

## 7 CONSISTENZA

### 7.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione PT/P1	mq.	214,00	1,00	214,00
Balcone	mq.	7,00	0,30	2,10
Giardino/Cortile	mq.	282,00	0,02	5,64
Portici	mq.	20,00	0,35	7,00
		<b>523,00</b>		<b>228,74</b>

Sup. omogeneizzata arr. mq 229,00

## 8 STIMA

### 8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 8.2 Fonti d'informazione:

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024

– Zona Centrale

Valori relativi all'Agenda del Territorio

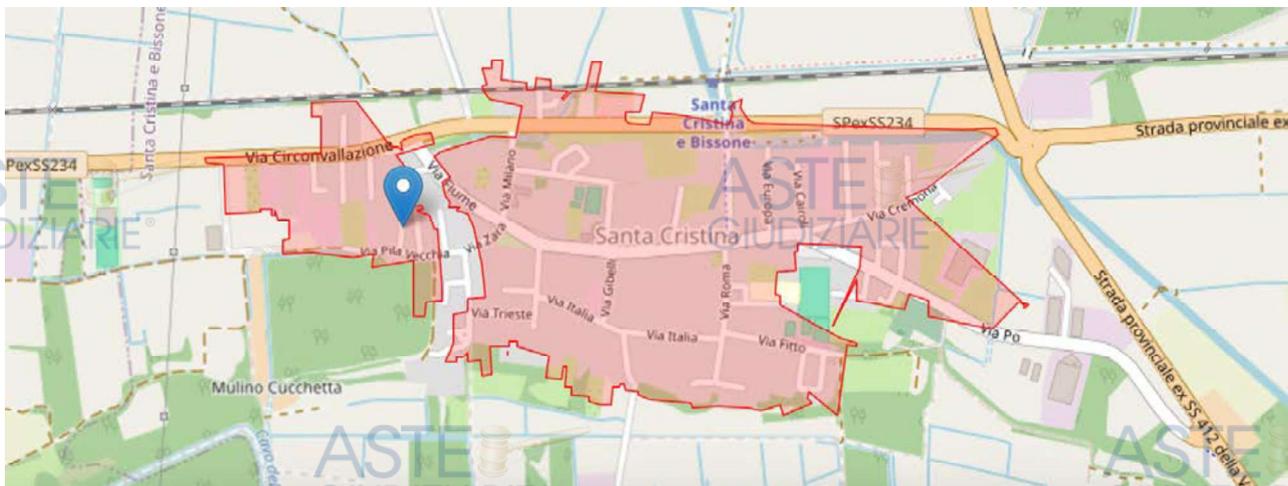
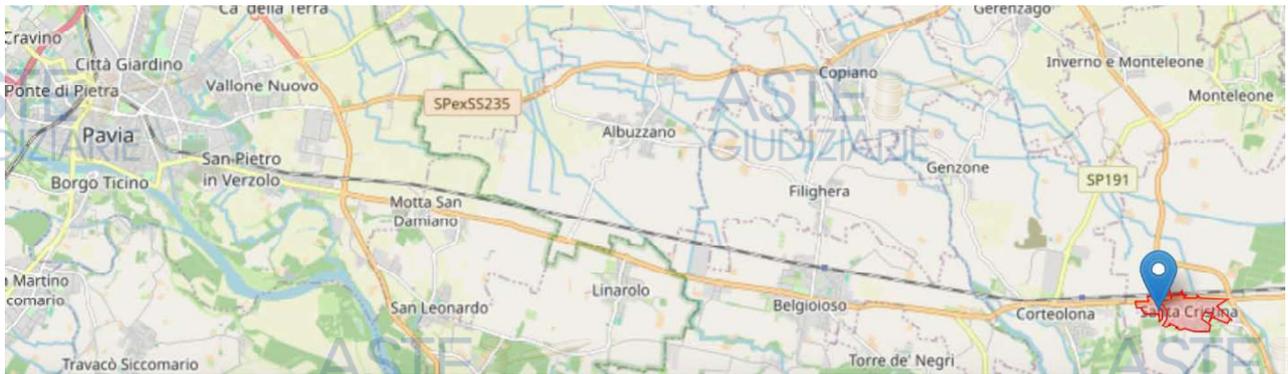
Valore mercato prezzo min. 830 / prezzo max. 1.200 (Euro/mq)

### BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: Anno 2025

valore di compravendita prezzo min. 742 / prezzo max. 901 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 2,38 al mq / prezzo max. 2.92 (Euro/mq/anno)



Eventuali immobili analoghi commercializzati dalle agenzie immobiliari del loco:

Via Pila vecchia snc – Santa Cristina e Bissone € 230.000,00 – mq 207,00 – Mq 1.111





35 foto Mappa

**Villa in vendita in via Pila Vecchia s.n.c**

Santa Cristina e Bissone [Vedi mappa](#)

**230.000 €**



**8.3 Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
<b>Villetta a schiera</b>	A/7	229,00	€ 650,00	€ 148.850,00
				<b>€ 148.850,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

• VALORE LOTTO 001

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

€ 148.850,00

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi :

-€ 22.327,50

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:

Spese insolute condominio

-€ 500,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni libero

€ 126.022,50

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni occupato

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

## 9 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

L'immobile non è locato.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

## 10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

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





Pavia li: 05.05.2025



L'Esperto Nominato

**Arch. Anna Teresa Ritacco**



**ALLEGATI:**

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 - Atto di provenienza;
- 6 - Pratiche Comune;
- 7 - Estratto di Mappa;
- 8 - Ricevuta di trasmissione del nuovo Docfa in data 04.11.2026 - Planimetria Catastale;
- 9 - Certificazioni impianti.

