

# TRIBUNALE DI PAVIA

**Procedura Esecutiva N° 461/2024**

**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

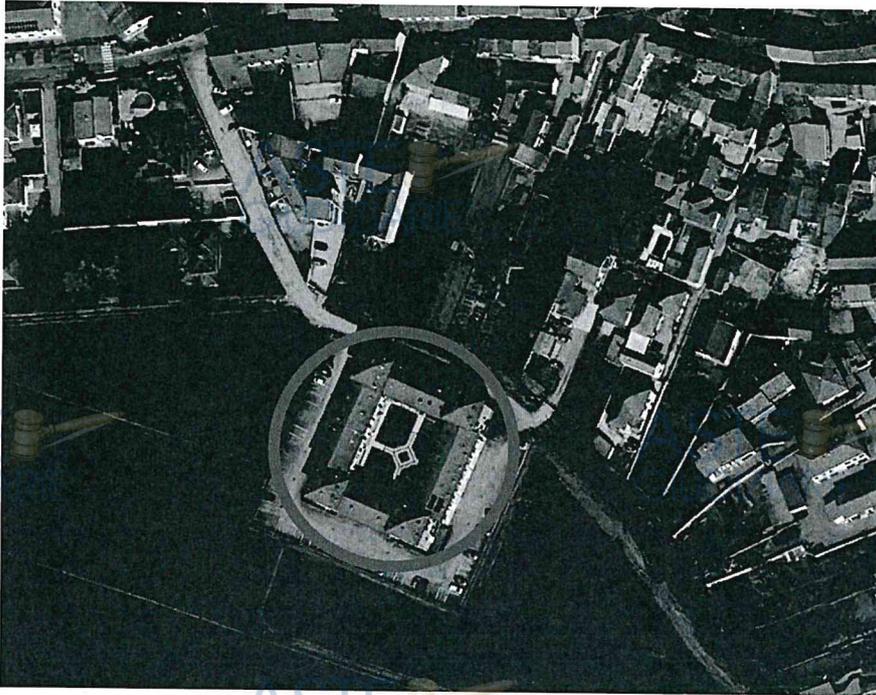
E-mail : [studiotecnicofiori@libero.it](mailto:studiotecnicofiori@libero.it) - PEC: [lino.fiori@geopec.it](mailto:lino.fiori@geopec.it)

**PREMESSA:**

Gli immobili oggetto di pignoramento constano di unità immobiliare ad uso abitazione, disposta su più livelli e n. 3 posti auto esterni, collocati entro il cortile di pertinenza dell'intero complesso, denominato condominio LA CORTE.



Localizzazione Generale



Localizzazione Particolare

### **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

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

In Gambolò

- Viale Libertà n.2, piena proprietà della quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso abitativo disposta su più livelli e n. 3 posti auto esterni.

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

Nell'atto di provenienza [REDACTED] dichiarava di essere

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

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano a tutto il 10/04/2025 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

-Ipoteca volontaria n. 329/1682 del 21/02/2011 a favore di

contro [REDACTED] per euro  
di cui euro per capitale, derivante da  
concessione a garanzia di mutuo; durata anni , come da atto notarile  
pubblico a rogito Trotta Antonio, notaio in Vigevano, in data 28/01/2011  
rep. 130449/47310.

-Ipoteca alla riscossione n. 1250/9244 del 24/10/2017 a favore di

[REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] per euro di cui euro per  
capitale, pubblico ufficiale: ,  
in data 23/10/2017 rep. 2087/7917.

-Pignoramento Immobiliare n.7865/10589 del 20/11/2024 a favore di

[REDACTED] ), contro [REDACTED]  
[REDACTED] pubblico ufficiale:  
in data 11/11/2024 rep. 8165/2024.

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

Come da dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate prot. n.  
149693 l'immobile oggetto di valutazione è interessato da contratto di  
locazione avente i seguenti estremi: registrato il 10/03/2021 presso  
l'ufficio territoriale di Vigevano serie 3T n. 444, con durata dal 01/03/2021  
al 28/02/2025 prorogabile per i successivi quattro anni. Il canone è

stabilito in € 4.800,00/anno. L'immobile è attualmente occupato dai locatari, e il contratto è opponibile all'esecuzione.

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

Valore di stima dei beni	€	107.600,00
Spese per adeguamento urbanistico	- €	2.500,00
Deduzione per regolarizzazione catastale	- €	800,00
Spese condominiali arretrate	- €	59,09
Riduzione del 15% per lo stato di occupazione	- €	16.140,00
<u>Adeguamento al valore con riduzione del 15%</u>	- €	<u>13.215,13</u>
<b>Valore a base d'asta arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>74.900,00</b>

**2. DATI CATASTALI**

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U del Comune di Gambolò al:

Foglio 27 mapp. 265 sub. 126 cat. A/2 cl. U vani 5 RC € 438,99

Foglio 27 mapp. 265 sub. 14 cat. C/6 cl. 1 cons. 16mq RC € 35,53

Foglio 27 mapp. 265 sub. 15 cat. C/6 cl. 1 cons. 16mq RC € 35,53

Foglio 27 mapp. 265 sub. 33 cat. C/6 cl. 1 cons. 16mq RC € 35,53

Il tutto intestato a: [REDACTED]

**2.1 CONFINI**

Foglio 27 mapp. 265 sub. 126: nord via Libertà, est mapp. 265 sub. 139, sud passaggio in androne di ingresso comune, ovest mapp. 265 sub. 114.

Foglio 27 mapp. 265 sub. 14 e 15 : nord mapp. 265 sub. 13, est mapp. 766, sud mapp. 265 sub. 16, ovest mapp. 265 sub.3.

Foglio 27 mapp. 265 sub. 33: nord mappale 265 sub. 3, est mappale 265

sub.32, sud mapp. 766, ovest mapp. 265 sub. 34.

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



Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni; sono tuttavia presenti alcune difformità relative al mapp. 265 sub. 126: al piano secondo è stata installata una scala a chiocciola che consente di salire al piano terzo, l'accesso a tale manufatto avviene inoltre tramite un vano scala ottenuto con la costruzione di una tramezzatura in cartongesso, effettuata dagli attuali locatari. La regolarizzazione della difformità è da effettuarsi con pratica di denuncia di variazione DOCFA il cui ammontare è di € 800,00.

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



In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato in data 17/03/2025, posso fornire la seguente descrizione:

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



Il compendio è situato all'interno del quadrante sud del Comune di Gambolò, nella fascia periferica del paese a circa 400 m. dalla piazza principale, in contesto pianeggiante tipico della pianura Padana.

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



Trattasi di unità immobiliare residenziale facente parte di complesso edilizio a corte e di n. 3 posti auto scoperti.



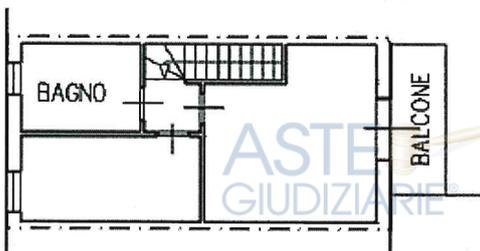
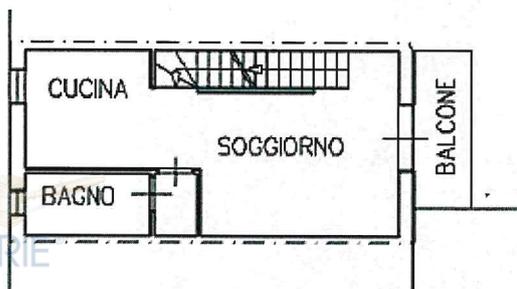
Lo stato conservativo dell'intero complesso può definirsi discreto, l'immobile necessita infatti di alcuni interventi di ripristino e manutenzione, in particolare per quanto riguarda l'area cortilizia interna, la cui pavimentazione perimetrale è interessata da fenomeni di distacco

e rottura delle piastrelle e per quanto riguarda la porzione adibita a giardino.

L'accesso al complesso residenziale avviene da via Libertà, la strada è sterrata e interessata da notevoli buche e dissesti.

L'accesso all'unità residenziale si pratica da un corridoio esterno che consente l'ingresso alla corte.

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da piccolo androne con scala di accesso al piano terra, soggiorno con cucina e zona pranzo in un unico ambiente, oltre a bagno al piano primo, camera da letto, cameretta - ripostiglio e bagno al piano secondo, il piano terzo ospita locale sottotetto attualmente utilizzato come ripostiglio.



	<b>Superfici</b>	
<b>Abitazione</b>	Sup. lorda P. Primo	mq 46,85
	Sup. lorda P.secondo	mq. 42,43
	Sup. lorda P. Terzo (virtualizzata)	mq 13,50
<b>Locali</b>	Sup. nette: Soggiorno + cucina	mq. 34,00
	Antibagno + bagno	mq. 6,70
	Camera matrimoniale	mq. 16,20
	Camera singola	mq. 9,30
	Bagno P2	mq. 7,05
	Locale sottotetto P3	mq 39,00
<b>Struttura del fabbricato</b>	Muratura portante in laterizio, pareti esterne sp. cm 33 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 in gres in tutti gli ambienti, scala e soglie davanzali in granito	
<b>Rivestimenti</b>	Cucina - fascia di piastrelle lungo la parete attrezzata e in parete frontale	
	Rivestimento in piastrelle gres nei bagni	
		
		
		

**Serramenti  
esterni e interni**

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



Finestre e persiane in legno con doppio vetro

**Impianti**

**Elektrico:** 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. Trotta Antonio del  
28/01/2011 rep. 130448/47309 trascritto presso l'Agenzia del Territorio –  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 18/02/2011 al n. 1057 di  
formalità a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED] per i diritti di  
1/1 piena proprietà.

- L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le  
unità in oggetto era già della società venditrice, pervenuta con atto

notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Santarpia Roberto,  
notaio in Orzinuovi (BS), del 08/02/2002 rep. 52107, trascritto presso  
l'Agencia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il  
01/03/2002 al n. 1212 di formalità.

#### **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 :**

Con mail trasmessa il 10.04.25 l'amministratore del condominio ha  
comunicato che il debito residuo delle spese condominiali è di € 59,09.

I millesimi totali della proprietà sono 28,384.

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

- Previa demolizione del fabbricato preesistente, la società  
ha edificato l'intero complesso immobiliare ove si trovano

le unità oggetto di stima con:

- Concessione edilizia n. 72/2001 del 29/04/2002.
- D.I.A. in variante n. 31/2004 del 25/03/2004
- D.I.A. in variante n. 163/2004 del 22/12/2004
- D.I.A. in variante n. 177/2007 del 28/12/2007

-Permesso di costruire in sanatoria n. 4/2010 del 21/03/2012.

In data 07/05/2012 è stato rilasciato il certificato di Agibilità.

Rispetto ai titoli rilasciati sono presenti alcune difformità relative al mapp. 265 sub. 126: al piano secondo è stata installata una scala a chiocciola che consente di salire al piano terzo, l'accesso a tale manufatto avviene inoltre tramite un vano scala ottenuto con la costruzione di una tramezzatura in cartongesso, effettuata dagli attuali locatari. La regolarizzazione della difformità è da effettuarsi con CILA in sanatoria il cui costo compreso le sanzioni 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 " **SISTEMA INSEDIATIVO URBANO CONSOLIDATO – ZONE RESIDENZIALI B2 CON if = 1,2 mc/mq** ”.

**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:

residenziale (mapp. 265 sub. 126) € 1.000,00/mq

posti auto (mapp. 245 sub. 14-15-33) € 100,00/mq

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

il seguente valore di mercato:

sup. mapp. 256 sub. 126 mq 102,80 x € 1000,00 = € 102.800,00

sup. mapp. 256 sub. 14 mq 16,00 x € 100,00 = € 1.600,00

sup. mapp. 256 sub. 15 mq 16,00 x € 100,00 = € 1.600,00

sup. mapp. 256 sub. 33 mq 16,00 x € 100,00 = € 1.600,00

Totale € 107.600,00

- Dedurre spese condominiali arretrate - € 59,09

- Spese per adeguamento catastale - € 800,00

- Spese per adeguamento urbanistico - € 2.500,00

- deduzione del 15% per lo stato di occupazione - € 16.140,00

Totale con deduzioni € 88.100,91

## 10 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a €  
13.215,13 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto  
all'asta Il prezzo del lotto da porsi in vendita ammonta a:

€ 88.100,91 – 13.215,13 = € 74.885,76 che si arrotonda in

**€ 74.900,00**

## 11 - DIVISIBILITA'

Per la natura e consistenza dei beni si ritiene più adeguato porli in  
vendita in un unico lotto.

## 12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Allo stato attuale non è presente alcuna certificazione A.P.E.

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

In Gambolò via della Libertà piena proprietà della quota di 1/1 di unità abitativa disposta su 3 livelli, all'interno di complesso residenziale denominato condominio LA CORTE, la superficie dell'appartamento è di mq 102,80 con n. 3 posti auto scoperti assegnati di mq 16,00 ciascuno.

**DATI CATASTALI**

Il complesso è censito al N.C.E.U del Comune di Gambolò al:

Foglio 27 mapp. 265 sub. 126 cat. A/2 cl. U vani 5 RC € 438,99

Foglio 27 mapp. 265 sub. 14 cat. C/6 cl. 1 cons. 16mq RC € 35,53

Foglio 27 mapp. 265 sub. 15 cat. C/6 cl. 1 cons. 16mq RC € 35,53

Foglio 27 mapp. 265 sub. 33 cat. C/6 cl. 1 cons. 16mq RC € 35,53

VALORE DI STIMA DEI BENI € 107.600,00

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 74.900,00**

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .**

Allo stato attuale non è presente alcuna certificazione A.P.E.

Santa Maria della Versa li. 20.04.2025

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

**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 atto 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)*

