

TRIBUNALE DI PAVIA

COPIA PRIVACY

Procedura Esecutiva N° 5/2026

ORGANA SPV SRL

Avv. Lorenzo Sternini

contro

G.E. dott. Alessandro Maiola

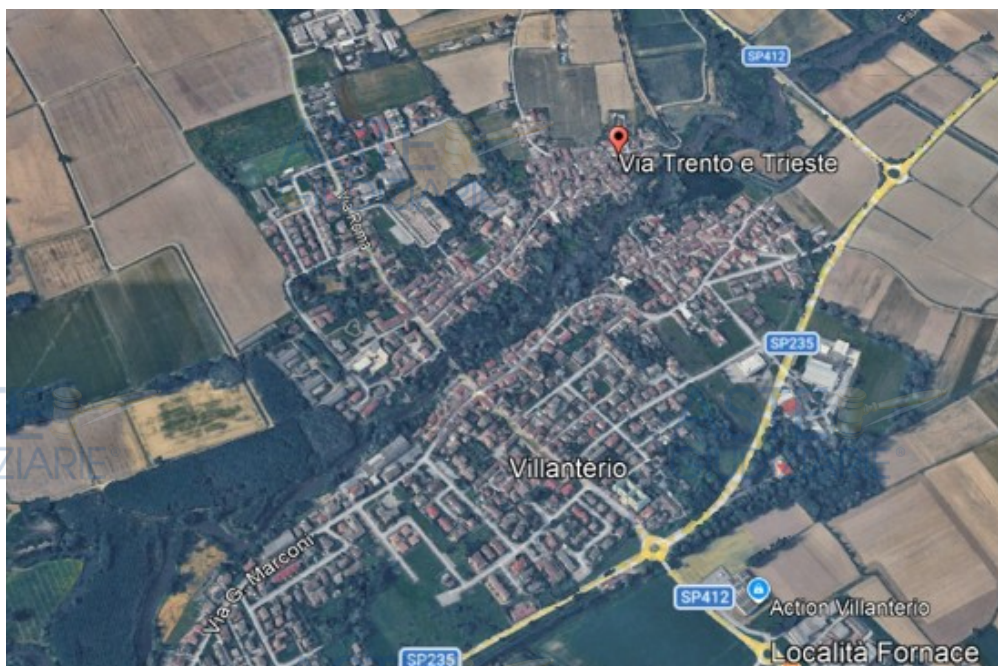
IL C.T.U.

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

Lotto Unico - Abitazione in Villanterio via Trento Trieste 32**Ubicazione****CONCLUSIONI DEFINITIVE****1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -**

In Villanterio: Via Trento Trieste 32, piena proprietà della quota di 1/1 di fabbricato residenziale di due piani fuori terra e libero su tre lati, inserito in corte comune.

1. B - Esecutati e regime patrimoniale .

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nell'atto di provenienza dei beni i coniugi dichiaravano di essere in regime analogo a quello della comunione legale dei beni in base alla legge rumena.

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia a tutto il 27/05/2026 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Maccagno del 26/01/2010 iscritta al n. gen. 3272 e al n. particolare 707 in data 23/02/2010 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per capitale di € 104.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 187.200,00, a carico degli [REDACTED] i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- Annotazione presentata in data 09/01/2014 ai nn. 19 di registro particolare e 95 di registro generale, per surrogazione ai sensi dell'art.120-quater, comma 3 del D.LGS 385/1993.
- Verbale Di Pignoramento immobili in data 09/01/2026 al numero generale 206 e al numero particolare 114 a favore [REDACTED]

██████████, a carico ██████████ per i diritti

pari a ½ ciascuno di piena proprietà.

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

Al momento del sopralluogo svolto in data 31/03/2026 l'immobile risultava abitato dagli esecutati residenti con la propria famiglia.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€ 77.000,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- € 11.550,00
Deduzione per regolarizzazione catastale	- € 700,00
Deduzione per adeguamento urbanistico	- € 1.800,00
Deduzione copertura con lastre di eternit	- € 5.500,00
Valore a base d'asta arrotondato	€ 57.450,00

2. DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U del Comune di Villanterio al:

Sez. A Foglio 9 particella 1503 sub.2 cat. A/3 cl. 2 vani 5,5 Sup. Cat. 114 m²

R.C. €. 207,36.

Il tutto è intestato a:

██

██

██

██

2.1 Confini dell'abitazione: ad ovest Via Trento Trieste, corte comune sui lati nord ed est, altra unità immobiliare mappale 1503 sub. 1 a sud.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

I dati citati nel verbale di pignoramento identificano correttamente l'immobile. Si precisa che in visura e sulla scheda catastale è indicato via Trento Trieste, civico n. 19, mentre il fabbricato è al civico n° 32.

Rispetto alla scheda catastale non è rappresentato un muretto divisorio nel soggiorno, il costo per l'aggiornamento con una nuova denuncia DOCFA è stimato in € 700,00.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato in data 31/03/2026, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

L'immobile è ubicato presso il quadrante nord/ovest del paese di Villanterio, un'area residenziale periferica caratterizzata da abitazioni a corte tipiche della Pianura Padana, in contesto prettamente pianeggiante.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

Trattasi della porzione terminale di un edificio a corte prospiciente area cortiliva destinata a passaggio comune e via Trento Trieste.

L'edificio costruito su due piani fuori terra occupa una superficie lorda di mq 84 per piano. Il fabbricato di remota costruzione è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione a metà degli anni sessanta.

Il manto di copertura dell'abitazione è formato da lastre di eternit.

In generale il fabbricato presenta uno scarso stato di conservazione con

finiture di tipo economico datate all'epoca della ristrutturazione ad eccezione delle finestre che sono state sostituite in epoca recente.



PT



P1°

ABITAZIONE**Sup. COPERTA mq. 59 circa.****Locali**

Sup. nette:	Cucina	mq.	5,00
	Soggiorno	mq.	18,26
P. Primo	disimpegno P.T	mq.	3,00
	Bagno P1	mq.	3,88
	disimpegno	mq.	3,50
	Camera	mq.	15,68
	Camera	mq.	18,19

Struttura del fabbricato

muratura di laterizio, solai in laterocemento
Non ispezionabile, gronde di cemento .
Manto di copertura formato da lastre di eternit

TETTO

Pareti esterne
Tavolati interni
Intonaci interni
Pavimentazioni
Rivestimenti

Muratura mista spessore cm 30 circa
tavolati in forati (spess. cm. 10)
Intonaco al civile
I pavimenti sono in graniglia – laminato tipo Parquet al
Ceramica datata anni sessanta.

Sanitari



Sanitari in ceramica datati anni sessanta

Riscaldamento

Impianto di riscaldamento mancante, c'è un bollitore a gas per l'acqua calda
Installato in cucina.



Impianto datato anni sessanta.



Impianto elettrico

Di fronte l'abitazione c'è una piccola area esclusiva di circa 15 mq.



AREA ESTERNA

4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

I diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile pignorato è pervenuto agli esecutati per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Maccagno Giovanni del 26 gennaio 2010 repertorio n. 1351/1092, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 23 febbraio 2010 al numero di registro generale 3271 e numero di registro particolare 2035 [REDACTED]

Ai predetti [REDACTED] il fabbricato è pervenuto in forza di successione testamentaria in morte di [REDACTED] [REDACTED] e deceduta [REDACTED] Denuncia di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Corteolona il 30/09/2008 al n. 68 vol. 381 e trascritta in data 14/10/2008 ai nn. 14045/22823. Alla [REDACTED] il bene è pervenuto per titoli anteriori al ventennio.

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.

Trattasi di immobile di remota costruzione, con l'accesso agli atti svolto presso il comune di Villanterio è stata reperita la pratica edilizia n. 24 del 1968 intestata a [REDACTED] con la quale le è stata rilasciata la prot. 2789 del 09/08/1968 per " Sistemazione casa e modificare vecchia costruzione rustica". In data 03/03/1971 è stato rilasciato il decreto di abitabilità. Le dimensioni reali dei locali sono maggiori rispetto alle dimensioni di progetto, tuttavia c'è il rilascio dell'abitabilità con la visita di collaudo del tecnico comunale. Si rileva la successiva formazione di un muretto divisorio nel soggiorno, sanabile con una CILA il cui costo è stimato in € 1.800,00.

7. - P.G.T. -,

L'area ove insiste il fabbricato è individuata nel vigente PGT quale ZTR2 "Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità".

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

9. STIMA E CONSISTENZA DEL BENE

Effettuando una ricerca su immobili analoghi, ubicati nel medesimo contesto urbanistico, con caratteristiche simili, si è individuato un valore di mercato variabile da € 600,00/mq a € 800,00/mq.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari, periodo di riferimento "secondo semestre 2025" riporta, per gli immobili ubicati presso il Comune di Villanterio, codice di zona B1, Abitazioni civili di tipo residenziale – stato di conservazione "normale", un valore di mercato

variabile da €980/mq ad € 1100/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive e del cattivo stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto, si ritiene congruo apportare una riduzione di circa il 30% al valore medio di riferimento di € 1.000/mq, ottenendo così un valore di € 700,00/mq, che, moltiplicati per la superficie commerciale dell'abitazione pari a mq 110 ci forniscono

un valore di totale di mq. 110 x € 700,00 = € 77.000,00

10 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 11.550,00 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Deduzione di € 1.800,00 per adeguamento urbanistica.

Deduzione di € 700,00 per adeguamento catastale.

Deduzione di € 5.500,00 per la presenza di lastre di eternit sulla copertura.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

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

€ 77.000,00 – (€ 11.550,00 + 1.800,00 + 700,00 + 5.500,00) = **€ 57.450,00**

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

L'abitazione al momento non è provvista di A.P.E

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO. In

In Villanterio: Via Trento Trieste 32, piena proprietà della quota di 1/1 di fabbricato residenziale di due piani fuori terra e libero su tre lati, inserito in corte comune.

L'abitazione con una superficie coperta di mq 59 circa è composta da 4

locali, cuocivivande, disimpegno con scala e bagno.

Il manto di copertura è formato da lastre di eternit.

DATI CATASTALI

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

Sez. A Foglio 9 particella 1503 sub.2 cat. A/3 cl. 2 vani 5,5 Sup. Cat. 114 m²

R.C. €. 207,36.

CONFINI

Ad ovest Via Trento Trieste, corte comune sui lati nord ed est, altra unità immobiliare mappale 1503 sub. 1 a sud.

VALORE DI STIMA DEI BENI € 77.00,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 57.450,00

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

Santa Maria della Versa li. 28.05.2026

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. Copia della pratica edilizia
7. Visure conservatoria
8. Copia atto di provenienza
9. Attestato agenzia delle Entrate e dichiarazione.
10. Comparabili e dati OMI
11. Fotografie

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