

# **TRIBUNALE DI PAVIA**

**COPIA PRIVACY**

**Procedura Esecutiva N° 238/2025**

**ANDOR spv srl**

**Avv. Francesca Micheli**

*contro*

**XXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXX**

**G.E. dott. MARIAELENA CUNATI**

**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)

## CONCLUSIONI DEFINITIVE

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



Localizzazione generale



In Zinasco:

- Via Villani n.151, piena proprietà della quota di 1/1 di unità abitativa;

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

XXXXXXXXXX per la quota di ½ di diritto di proprietà;

- XXXXXXXXXXXX per la quota di ½ di diritto di proprietà;

Nell'atto d'acquisto i signori XXXXXXXX dichiaravano rispettivamente di essere celibe e nubile.

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

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia, a tutto il 10/11/2025 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

-Verbale di pignoramento immobili trascritto ai nn. 6275/4624 in data 30/06/2025 a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale di Pavia del 05/06/2025 n. rep. 4679 a favore di XXXXX srl sede di XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro XXXXXXXX per la quota di ½ di diritto di proprietà e XXXXX per la quota di ½ di diritto di proprietà.

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta ai nn. 3373/361 in data 08/05/2014 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Borri Roberto di Pavia (PV) del 30/04/2014 n. di repertorio 60226/25068 importo totale € 182.000,00 Importo Capitale € 91.000,00 durata 15 anni a favore di XXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro XXXXX per la quota di ½ di diritto di proprietà, XXXXXXXX per la quota di ½ di diritto di proprietà.

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

L'immobile oggetto di stima è attualmente abitato dagli esecutati.

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

Valore di stima del bene	€	101.270,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	15.190,50
Deduzione per adeguamento urbanistico	- €	2.500,00
<b>Valore a base d'asta arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>83.600,00</b>

Non sono state individuate criticità impedenti la vendita.

**2. DATI CATASTALI**

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

Foglio 27 mapp. 270 sub. 7 cat. A/3 cl. 3 vani 6 R.C. € 263,39

Il tutto intestato a:

XXXXXX per la quota di ½ di diritto di proprietà;

XXXXXX per la quota di ½ di diritto di proprietà;

**2.1 CONFINI**

Nord: affaccio su via Villani; Est: foglio 27 mapp.83;

Sud: affaccio su corte interna mapp. 82; Ovest: foglio 27 mapp.58.

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

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni, lo stato di fatto corrisponde alla scheda catastale, **tuttavia si segnala che all'interno dell'estratto di mappa non trova corrispondenza dimensionale in quanto non è rappresentato sulla particella 82 il portico collocato lungo il lato sud del fabbricato.** Si segnala che il numero civico a differenza di quanto indicato nella visura catastale è il 151.

Nel corso del sopralluogo l'esecutato riferiva che l'immobile oggetto di stima non ha alcun diritto di usufruire del cortile mappale 82.

Dalle visure catastali al N.C.T. il predetto mappale 82 risulta essere Ente Urbano, mentre al N.C.E.U. la particella non trova riscontro.

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

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato in data 11/11/2025, posso fornire la seguente descrizione:

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

Il bene è posto all'interno del Comune di Zinasco, in località Zinasco Vecchio, prospiciente la centrale via Villani, in contesto residenziale a circa 100 m dalla piazza principale. La tipologia edilizia prevalente è quella delle case a corte, tipiche del contesto agricolo della Pianura Padana.

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

Trattasi di immobiliare ad uso abitativo, collocata al piano terra di un complesso a corte in cui le unità affacciano sul cortile.

L'accesso, sia carraio che pedonale, avviene dalla via Villani; trattasi del tipico fabbricato a corte lombardo,

### **3.3 Caratteristiche dell'immobile**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da un quadrilocale posto al piano terra costituito da un ampio ambiente soggiorno, ingresso, cucina, bagno, piccolo studiolo/disimpegno, e due camere da letto. Le finiture sono di tipo commerciale economico, con pavimenti in gres, rivestimenti in gres, serramenti in legno con doppio vetro, soglie e davanzali in granito.

Sono evidenti, in vari punti dell'abitazione, fenomeni di umidità, sia di risalita, sia come conseguenza di ponti termici, che hanno portato alla formazione di macchie e all'esfoliazione dell'intonaco interno, in più punti. Lungo il lato sud è presente un portico, per tutta la lunghezza dell'unità, anch'esso pavimentato in piastrelle di gres, tramite il quale si accede ad un piccolo vano tecnico ospitante la caldaia utile alla produzione di a.c.s. e al riscaldamento tramite radiatori.

	<b>Superfici</b>		
	Sup. lorda appartamento	mq.	146,00
	Sup. portico	mq.	28,00
<b>Locali</b>	Sup. nette:		
	Soggiorno +ingresso	mq.	55,00
	Cucina	mq.	10,43
	Disimpegno/studio	mq.	7,78
	Bagno	mq.	5,30
	Camera 1	mq.	16,69
	Camera 2	mq.	13,01
	Altezza media dei locali	ml.	2,78
<b>Struttura del fabbricato</b>	Cemento armato e muratura in laterizio, solai in latero-cemento		
<b>TETTO</b>	Struttura in latero cemento, copertura in coppi, lattoneria in ferro		
<b>Pareti esterne</b>	Tinteggiate al civile		
<b>Tavolati interni</b>	Tavolati in forati (sp.. cm. 10) muri interni sp. cm 20		

**Intonaci  
interni**  
**Pavimentazioni**

Intonaco al civile

I pavimenti sono in gres



**Rivestimenti**

Cucina e bagno in ceramica

Finestre in legno con doppio vetro, persiane in legno

Porta esterna in legno, porte interne in legno tamburato e vetro

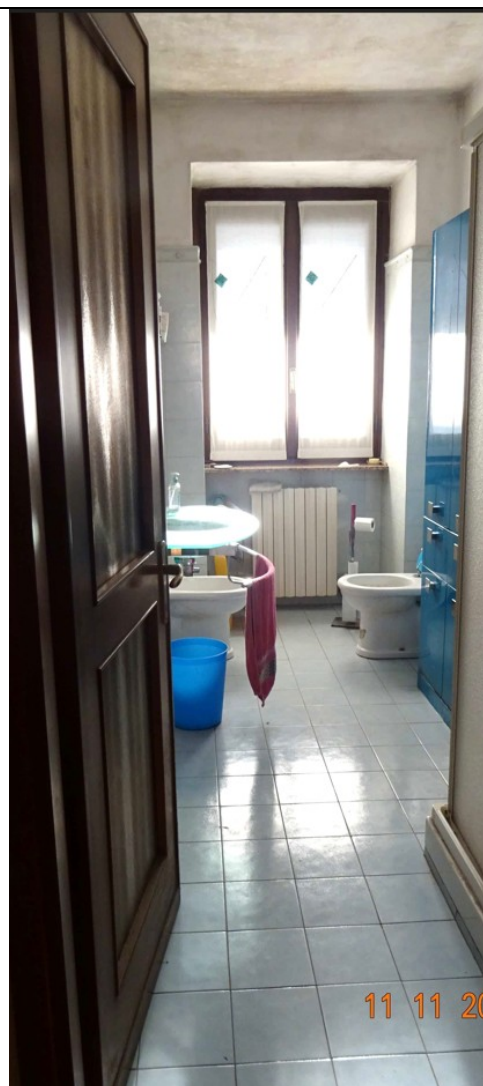


**Serramenti**

**Riscaldamento**



caldaia a gas nel sottoscala



Servizio igienico

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

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati a seguito di atto di compravendita in data 16/09/1991 n. rep. 31106/15314 Notaio Giuseppe Gallotti, trascritto a Vigevano il 09/10/1991 ai nn. 7407/5336 da XXXXXXXX. Ai predetti XXXXXXXXXX i beni sono pervenuti per acquisto con rogito notaio Gallotti in data 06/12/1979 ai nn. 10599/5498 trascritto in data 04/01/1980 ai nn. 107/90.

## **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 fabbricato, di remota costruzione, è stato oggetto di "ristrutturazione ad uso abitazione" autorizzata con concessione edilizia n. 62 del 28/01/1980, a seguito della quale sono stati rilasciati certificato di agibilità in data 30/08/1991 e dichiarazione di conformità degli impianti redatta dal direttore lavori in data 30/07/1991.

Si segnalano alcune difformità relative alla distribuzione interna degli ambienti, alla differente posizione della porta d'ingresso, nonché una ridotta rappresentazione del porticato antistante e diversa configurazione della scala d'accesso al piano primo, oltre all'assenza del piccolo locale tecnico realizzato nel sottoscala. Si segnala tuttavia che con verbale redatto in data 17/2/1981 il tecnico comunale dichiarava i lavori eseguiti conformi al progetto rilasciato, che nel certificato di agibilità è citato il collaudo del tecnico comunale in data 06 agosto 1991 e dell'ufficiale sanitario in data 30 agosto 1991.

Tali difformità si considerano sanabili con una SCIA in sanatoria il cui costo è stimato in € 2.500,00. **Resta però da approfondire lo stato del porticato, che ricade sul mappale 82 e che coinvolge anche la superiore porzione di fabbricato al piano primo della costruzione di proprietà di terzi non oggetto di stima. Data la complessità della pratica, è consigliabile, previa la predisposizione di un progetto preliminare che coinvolga tutti i soggetti, ottenere un parere preventivo dalla competente amministrazione, per l'onerosità di tale richiesta, sarebbe necessario demandare tale incombenza ad uno specifico incarico qualora fosse ritenuto necessario.**

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

L'area su cui insiste il fabbricato è classificata dal vigente PGT quale:

**“CITTA’ CONSOLIDATA – AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO STORICO”.**

#### **8. IMPIANTI :**

E' presente, all'interno della pratica edilizia, la dichiarazione di conformità degli impianti (elettrico, gas, idrico sanitario e riscaldamento) redatta dal direttore lavori..

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

	Sup. Lorda		coeff. Raggiungio	=	Sup.
Unita' abitativa	mq 146,00	x	1,00	=	Mq 146,00
Portico	mq. 28,00	x	0,35	=	Mq 9,80
			<b>TOTALE</b>	<b>=</b>	<b>Mq 155,80</b>

Esaminate le caratteristiche costruttive e le finiture dell'unità abitativa, nonché lo stato di conservazione e l'ubicazione, acquisite le opportune informazioni di mercato, tramite la pubblicità immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari e la comparazione con altri immobili simili posti in vendita, si è accertato che i prezzi per immobili di analoghe caratteristiche ed ubicazione, variano da € 600,00/mq a € 900,00/mq. Date le caratteristiche dell'immobile si ritiene congruo un valore di € 650/mq, che moltiplicati per la superficie commerciale dell'immobile ci forniscono un valore di € 650,00 x 155,80 = **€ 101.270,00.**

**Il valore totale del bene oggetto di valutazione ammonta ad € 101.270,00.**

#### **10 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA**

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 15.190,50 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Deduzione di € 2.500,00 per adeguamento opere interne.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.**

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

€ 101.270,00 – (15.190,50 + 2.500,00) = € 83.579,50 che si

arrotonda in **€ 83.600,00.**

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

L'appartamento non è dotato di A.P.E.

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

In Zinasco, loc. Zinasco Vecchio, via Villani n. 151 all'interno di fabbricato a corte tipico del centro storico, piena proprietà di unità

immobiliare posta al piano terra costituita da ingresso – soggiorno, cucina, disimpegno – studiolo, bagno e n.2 camere da letto oltre ad area porticata esterna.

## **DATI CATASTALI**

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

Foglio 27 mappale 270 sub. 7 cat. A/3 cl. 3 vani 6 R.C. €. 263,39

## **CONFINI**

Nord: affaccio su via Villani; Est: foglio 27 mapp.83;

Sud: affaccio su corte interna; Ovest: foglio 27 mapp.59.

VALORE DI STIMA DEI BENI € 101.270,00

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

**VALORE di stima €.** 101.270,00

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 83.600,00**

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Santa Maria della Versa, lì 24.11.2025

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

### Allegati:

1. *Relazione peritale copia privacy*
2. *Visure Catastali*
3. *Copia scheda catastale*
4. *Estratto di mappa;*
5. *Estratto PGT;*
6. *Copia delle pratiche edilizie*
7. *Visure conservatoria*
8. *Copia atto di provenienza*
9. *Copia atto notaio Gallotti in data 1979*
10. *Attestato agenzia delle Entrate e dichiarazione.*
10. *Comparabili*
11. *Fotografie*