TRIBUNALE DI PAVIA

COPIA PRIVACY

Procedura Esecutiva N° 421/2025

LOTTO Unico - ABITAZIONE IN RIVANAZZANO Cascina Valghiaia 8

CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

Localizzazione

In comune di Marcignago, frazione Divisa via dei Salici 1, piena proprietà della quota di 1/1 di villino edificato su due piani fuori terra con annesso box e giardino di pertinenza, oltre a posto auto scoperto al piano terra del cortile condominiale.

1. B - Esecutata e regime patrimoniale .

[redacted]

L'esecutata nell'atto notarile d'acquisto dei beni dichiarava di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia, a tutto il 26/02/2026 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 10/04/2006 al n. 9338 di Registro Generale, n° 1838 di Registro Particolare, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, [redacted]

  €. 4.000.000,00 di cui per capitale € 2.000.000,00, durata 20 anni.

  Risultano le seguenti annotazioni:

  Annotazione per rettifica in data 10/06/2008 ai nn. 2689/14143.

  Annotazione di quietanza e conferma in data 07/10/2008 ai nn. 4115/22284.

  Annotazione di riduzione somma in data 07/10/2008 ai nn. 4116/22285.

  Annotazione di restrizione di beni in data 07/10/2008 ai nn. 4117/22286.

  Annotazione di frazionamento in quota in data 07/10/2008 ai nn. 4118/22287.

Annotazione per rettifica in data 07/10/2008 ai nn. 4119/22288.

Annotazione per rettifica in data 07/10/2008 ai nn. 4121/22290.

Annotazione di restrizione di beni in data 01/12/2008 ai nn. 4761/26097.

Annotazione di restrizione di beni in data 01/12/2008 ai nn. 4761/26097.

Annotazione di restrizione di beni in data 26/03/2010 ai nn. 1035/5771.

Annotazione di restrizione di beni in data 02/09/2011 ai nn. 2741/15784.

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2012 ai nn. 27/322.

Annotazione di restrizione di beni in data 08/02/2013 ai nn. 388/1829.

Annotazione di restrizione di beni in data 08/02/2013 ai nn. 389/1830.

Annotazione di restrizione di beni in data 23/05/2016 ai nn. 1460/8173.

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 23/06/2016 al n. 10150 di Registro Generale, n° 1798 di Registro Particolare, [redacted]

  €. 100.000,00 di cui per capitale € 77.594,36.

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 21/02/2017 al n. 2610 di Registro Generale, n° 408 di Registro Particolare, [redacted]

  di cui per capitale € 20.774,04.

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 16/12/2025

n. 25399 di Registro Generale e n. 17371 di Registro Particolare a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. con sede in Conegliano (TV) a carico di [redacted]

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

I beni oggetto di stima sono nella disponibilità dell' esecutata, al momento del sopralluogo effettuato in data 19/01/2026 l'immobile era disabitato.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	165.812,50
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	24.871,87
Deduzione per regolarizzazione catastale	- €	1.500,00
Deduzione per adeguamento urbanistico	- €	4.000,00
Deduzione per sgombero materiali e serramenti	- €	1.500,00
Valore a base d'asta arrotondato	**€**	**134.000,00**

2. DATI CATASTALI

Gl'immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Marcignago al:

Foglio 9 mappale 467 sub. 24 cat. A/7 cl. 2 vani 6,5 R.C. € 335,70

Foglio 9 mappale 467 sub. 25 cat. C/6 cl. 2 m² 25 R.C. € 44,31

Foglio 9 mappale 467 sub. 56 cat. C/6 cl. 1 m² 11 R.C. € 18,75

Foglio 9 mappale 467 sub. 5 bene comune non censibile.

Il tutto intestato a:

[redacted]

2.1 CONFINI

In corpo unico per l'abitazione, box e giardino, da nord, mappali 467 sub 6, 467sub.27, 467sub.26, 467 sub.6, bene comune 467 sub.1, mappali 467 sub. 3, 467 sub. 58, 467 sub.57, 467 sub,4, mappale 312.

Confini del posto auto sub.56: Posto auto mappale 467 sub 55, bene comune 467 sub.1 sui restanti lati.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano tutti i beni. Non c'è corrispondenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica degli immobili sulle schede catastali e nell'elaborato planimetrico. Si è rilevata una diversa disposizione dei locali al primo piano, la mancata rappresentazione del porticato al piano terra, la mancata rappresentazione del soppalco nel box. A differenza del n° civico 6 risultante dalla visura catastale il numero civico posto sull'ingresso è il n° 1.

Il costo per l'aggiornamento catastale è stimato in € 1.500,00.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato in data 24/02/2026, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

Gl'immobili si trovano in una piccola frazione del comune di Marcignago in una zona formata principalmente da villette mono e pluri-familiari o case in linea, circondate da campi e aree agricole. La frazione Divisa è distante circa due chilometri dal capoluogo.

3.2 Caratteristiche del fabbricato-

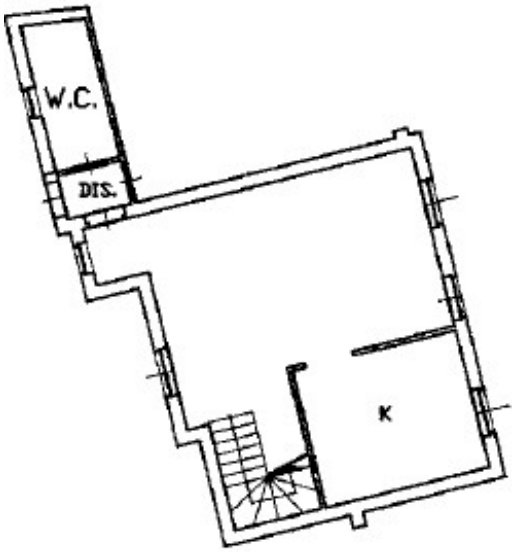
Trattasi di un complesso residenziale in attuazione ad un piano di lottizzazione realizzato agli inizi degli anni duemila.

Le villette a schiera sono edificate su due piani fuori terra, dotate di box e giardino pertinenziale, l'accesso al complesso si pratica sia da via dei Salici, sia da Gelsi sino a raggiungere il cortile comune pavimentato con mattonelle di tipo "autobloccanti".

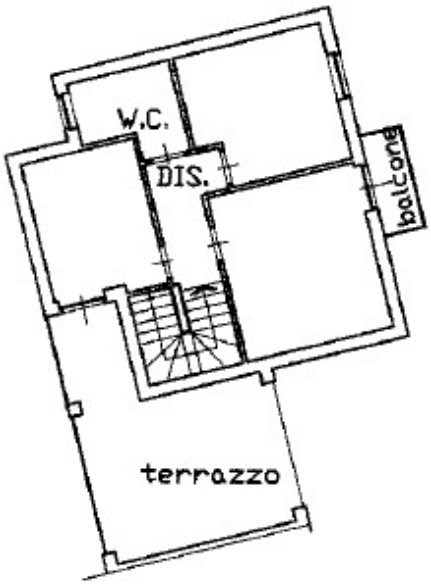
Il complesso presenta un sufficiente stato di conservazione.

3.3 Caratteristiche dell'abitazione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposta su due piani è formata da cucina e soggiorno disimpegno, bagno e porticato al piano terra, due camere, bagno, locale disimpegno, terrazzo e balcone piccolo al piano primo. Sui fronti liberi est e ovest del fabbricato è annessa una piccola area pertinenziale ad uso accesso e giardino.



P. Terra



P. Primo

ABITAZIONE	**Sup. COPERTA pt mq. 67 - P 1° 57** P.t H = m. 2,72/ 2,40 - P.1° H 2,70			
Locali	Sup. nette:	Cucina	mq.	11,25
		Soggiorno	mq.	31,45
		disimpegno P.T	mq.	2,30
		Bagno Pt	mq	6,24
		Vano scala	mq.	5,65
	P. Primo	disimpegno	mq.	11,17
		Camera	mq.	11,78
		Camera	mq	14,27
		bagno	mq	7,35
Porticato	P. terra		mq	25,00
Terrazzo	P. primo		mq	17,40
Struttura del fabbricato	muratura e laterizio, solai in laterocemento			
TETTO	Non ispezionabile, gronde in legno copertura di coppi			
Pareti esterne	Muratura mista spessore cm 30			
Tavolati interni	tavolati in forati (spess. cm. 10)			
Intonaci interni	Intonaco al civile			
Pavimentazioni	I pavimenti sono in ceramica al P. Terra – Parquet al P. 1°			
Rivestimenti	Cucina e bagno in ceramica			

Sanitari	 Sanitari in ceramica di media qualità in discreto stato di conservazione
Riscaldamento	Impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas installata in cucina Termosifoni in alluminio

Impianto elettrico	diversi frutti sia al piano terra sia al primo piano sono stati asportati.
AREA ESTERNA	L'area è interamente recintata, in parte è pavimentata con autobloccanti, in parte è destinata a giardino

3.4 BOX

Edificato in aderenza all'abitazione si trova il locale uso box della superficie di circa 18 m².

Il locale è chiuso da una porta basculante di lamiera, è pavimentato con piastrelle tipo gres, ha le pareti intonacate al civile.

All’interno del locale è stato creato un soppalco formato da un telaio di profilati di ferro verniciato che occupa circa metà superficie del box.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere all’interno del locale perché pieno zeppo di mobili e materiale di vario tipo accatastato.

Si stima in € 500,00 il costo per il trasporto in discarica dei materiali.

3.5 - POSTO AUTO

All’interno del cortile comune di fronte all’abitazione c’è il posto auto della superficie catastale di 11 m ² di proprietà esclusiva.

4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

I beni sono pervenuti in capo all' esecutata a seguito di atto di compravendita notaio Giuseppe Tedone, in data 16/07/2008 rep. n. 41260 racc. n. 16504 trascritto in data 04/08/2008 ai nn.11915/19289, da [redacted]

fabbricati è pervenuta per compravendita notaio A. Bianchi in data 05/02/2002 Rep 49306/13724, trascritta in data 22/02/2002 ai n° 3106/2106.

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 : non ci sono spese condominiali.

6. REGOLARITA' EDILIZIA.

Il complesso di cui fa parte la villetta è stato edificato con permesso di costruire n. 08/05 del 03/02/2006, Permesso di costruire n. 09/05 del 22/02/2008 e DIA in variante del 11/04/2008 e DIA in variante N. 23/08 del 22/11/2008.

In data 29/05/2008 protocollo n. 2993 è stato richiesto il certificato di

agibilità, il responsabile del servizio tecnico ha interrotto i termini per il rilascio chiedendo integrazione documentale, detta integrazione agli atti non risulta prodotta.

Rispetto al progetto approvato risultano alcune difformità:

Al piano terra è stato ricavato nel box un bagno con altezza utile di m. 2,40 e disimpegno collegati all'abitazione, al piano primo risulta una diversa disposizione dei tavolati interni. Tali difformità sono sanabili con Cila in sanatoria il cui costo comprensivo delle sanzioni è stimato in € 4.000,00. Il terrazzo al piano primo è stato chiuso con serramenti in alluminio, detto intervento non è sanabile, sarebbe possibile chiudere il terrazzo solo con serramenti certificati di tipo VE.PA. Nel box è stato costruito un soppalco non autorizzato, Il costo per l'asportazione dei serramenti è del soppalco quantificato in € 1.000,00.

7. - P.G.T. -,

L'area su cui insiste il complesso edilizio è identificata nei "PIANI ATTUATIVI VIGENTI".

8. IMPIANTI :

Nella pratica edilizia sono presenti dichiarazioni di conformità dell' impianto di adduzione del gas.

9 . CONSISTENZA DEL BENE- Superficie commerciale e stima

	Sup. Lorda		Coeff. Ragguaglio		Sup.
Unita' abitativa PT e P1	mq 118,00	x	1,00	=	Mq 118,00
porticato Pt –	mq. 25,00	x	0,25	=	Mq 6,25
Balcone	mq 2,50	x	0,40	=	Mq 1,00
Terrazzo P.1	Mq 17,00	x	0,50	=	Mq 8,50
			TOTALE	**=**	**Mq 133,75**

Acquisite le opportune informazioni di mercato tramite la pubblicità immobiliare, la Banca dati delle quotazioni immobiliari, e la comparazione con altri immobili similari posti in vendita, si è accertato che i prezzi per immobili di analoghe caratteristiche ed ubicazione, variano da € 780,00 a € 1.200,00/mq; mentre per i box il prezzo varia da € 490,00 a € 640,00/mq. Esaminate le caratteristiche costruttive e le finiture dell'unità abitativa, nonché lo stato di conservazione e l'ubicazione si ritiene congruo attribuire al fabbricato un valore di stima pari a € 1.150,00/mq che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità abitativa ci fornisce un valore di :

Abitazione	**mq 133,75 x € 1.150,00**	**= € 153.812,50**
Box	**mq 18,00 x € 500,00**	**= € 9.000,00**
Posto auto	**a corpo**	**= € 3.000,00**
	Totale	**€ 165.812,50**

La stima è comprensiva delle aree di pertinenza dei fabbricati.

10 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 24.871,87 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Deduzione di € 1.500,00 per adeguamento catastale

Deduzione di € 4.000,00 per adeguamento urbanistico

Deduzione di € 1.500,00 per sgombero materiali e serramenti.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il prezzo dei beni da porsi in vendita ammonta a:

€ 165.812,50 –(24.871,87+1.500,00 + 4.000,00 + 1.500,00) = € 133.940,63

che si arrotonda in **€ 134.000,00**

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

L'immobile non è dotato di A.P.E.

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In comune di Marcignago, frazione Divisa via dei Salici 1, piena proprietà della quota di 1/1 di villino a schiera edificato su due piani fuori terra con annesso box e giardino di pertinenza, oltre a posto auto scoperto al piano terra del cortile condominiale.

DATI CATASTALI

Gl'immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Marcignago al:

Foglio 9 mappale 467 sub. 24 cat. A/7 cl. 2 vani 6,5 R.C. € 335,70

Foglio 9 mappale 467 sub. 25 cat. C/6 cl. 2 m² 25 R.C. € 44,31

Foglio 9 mappale 467 sub. 56 cat. C/6 cl. 1 m² 11 R.C. € 18,75

Foglio 9 mappale 467 sub. 5 bene comune non censibile.

2.1 CONFINI

In corpo unico per l'abitazione, box e giardino, da nord, mappale 467 sub 6, 467sub.26, 467 sub.6, bene comune 467 sub.1, mappali 467 sub. 3, 467 sub. 58, 467 sub.57, 467 sub,4, mappale 312.

Confini del posto auto sub.56: Posto auto mappale 467 sub 55, bene comune 467 sub.1 sui restanti lati.

VALORE DI STIMA DEI BENI € 165.812,50

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 134.000,00

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

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Santa Maria della Versa, lì 30.03.2026

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 delle pratiche edilizie*
7. *Visure conservatoria*
8. *Copia atto di provenienza*
9. *Attestato agenzia delle Entrate e dichiarazione.*
10. *Comparabili OMI*
11. *Fotografie;*