TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare n° 395/2025 R.G. ES.

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.
contro
XXXXXXX XXXXXXXX
Immobili in Ceranova (PV), Via Alessandro Volta n°10

Giudice dell'esecuzione Dr. Francesco ROCCA,
sostituito da Dr. Antonio Maria CODEGA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

Tecnico Incaricato:
SCIOTTO Arch. Angelo Fabio
Via Talamone n°1
27029 – Vigevano (PV)
Tel: 347.1554255
Mail: sciotto.af@libero.it

Firmato Da: SCIOTTO ANGELO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47dd0b

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: **100%**

- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del bene: **-**

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  Iscrizioni: Ipoteca Volontaria Repertorio 7564/3464 del 09/11/2004
  Ipoteca in Rinnovazione Repertorio 7564/3464 del 09/11/2004
  Trascrizioni: Atto Esecutivo o Cautelare Repertorio 8022 del 06/11/2025

- Stato di possesso del bene: **libero**

- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:
  Valore complessivo dei beni oggetto di esecuzione: **€ 80'230,00**

  Valore ridotto di circa il 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 68.200,00**

  Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€ 56.200,00**

  Valore in caso di correzioni ad adeguamenti a carico dell'acquirente: **€ 56.200,00**

- Criticità varie: **nessuna.**

Firmato Da: SCIOTTO ANGELO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47dd0b

Beni in Ceranova (PV)
Lotto UNICO

A. Unità immobiliare, posta al piano primo dell'edificio pluriappartamento di 2 piani fuori terra più uno seminterrato, con cantina di pertinenza nel piano seminterrato, il tutto sito nel Comune di Ceranova (PV) in Via Alessandro Volta n° 10.
B. Unità accessoria, autorimessa posta nel piano seminterrato dello stesso edificio, sito nel Comune di Ceranova (PV) con accesso dalla Via Alessandro Volta n° 4, ed avente propri identificativi catastali.

Intestate a:
Xxxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxx in data 19/01/1972 (Proprietà per 1/1).

Composizione interna unità immobiliare e identificazione accessori:
A. L'unità abitativa ha accesso dal vano scala comune direttamente nel soggiorno con angolo cottura, dal quale, tramite un piccolo disimpegno, si raggiungono la camera e il bagno, oltre ad un balcone; collegati poi al soggiorno ed al disimpegno, sono presenti due vani indicati come sottotetti ad uso deposito, che nello stato di fatto sono stati inglobati nella volumetria dell'abitazione, creando una cucina separata ed una ulteriore camera; infine è presente una cantina di pertinenza posta nel piano seminterrato.
B. Unità accessoria ad uso box avente accesso dal cortile comune e dotata di propri identificativi catastali.

Identificata al N.C.E.U. del Comune di Ceranova come segue:
A. Foglio 1 mapp. 306 sub. 6 – Cat. A/3, classe 3, consistenza 3 vani, Rend. Cat. € 131,70 (Proprietà per 1/1);
B. Foglio 1 mapp. 306 sub. 8 – Cat. C/6, classe 2, consistenza 21 mq, Rend. Cat. € 42,30 (Proprietà per 1/1).

Coerenze:
A.
Lato Nord: corsello box comune;
Lato Est: vano scala comune e altra U.I. dello stesso complesso edilizio;
Lato Sud: cortile privato altra U.I. dello stesso complesso edilizio;
Lato Ovest: altra U.I. dello stesso complesso edilizio.
B.
Lato Nord: corsello box comune;
Lato Est: corsello box comune;
Lato Sud: altra U.I. dello stesso complesso edilizio;
Lato Ovest: altra U.I. dello stesso complesso edilizio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA
Trattasi di due immobili, uno abitativo ed uno accessorio ubicati entrambi nel Comune di Ceranova (PV) in Via Alessandro Volta, civico n.10 per l'abitazione e accesso dal civico n.4 per l'autorimessa; l'immobile abitativo è inoltre dotato di un piccolo locale ad uso cantina di pertinenza posto nel piano seminterrato della palazzina.
Caratteristiche zona: gli immobili si trovano nella zona residenziale del Comune di Ceranova, comune di circa 2000 abitanti che si trova alle porte di Pavia, capoluogo di Provincia distante circa 10 Km; viste le modeste dimensioni, all'interno del comune sono presenti solo servizi primari, piccoli negozi e piccoli supermercati, oltre a una scuola per l'infanzia; nelle vicinanze sono anche presenti un buon numero di parcheggi.
Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale.
Principali collegamenti pubblici: Il paese di Ceranova è dotato esclusivamente di bus per il trasporto pubblico interurbano che lo collegano a Pavia (Capoluogo di Provincia) e ad altri piccoli centri del circondario; per il trasporto ferroviario, il paese fa riferimento sempre a Pavia, distante circa 10 km e rappresentante un grande snodo sia ferroviario che stradale. Da Pavia infatti, ad una distanza inferiore a 30 Km, si trovano tre località da cui si può accedere alla rete autostradale italiana, più precisamente da Bereguardo (PV) e da Binasco (MI) si imbocca l'autostrada A7 Milano – Genova e Melegnano (MI) da cui si può accedere all'autostrada A1 Milano - Napoli. Un raggio d'azione più ampio, per quanto riguarda il collegamento autostradale si può comunque ottenere raggiungendo direttamente le Tangenziali di Milano, da cui oltre che raggiungere queste strade di grande scorrimento, permettono di recarsi anche agli aeroporti lombardi, non solo i due Milanesi ma anche quello bergamasco di Orio al Serio.

Firmato Da: SCIOTTO ANGELO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47dd0b

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 30/01/2026, è stato possibile accedere a tutte le parti dell'abitazione, della cantina e del box; l'esecutato era assente e gli immobili risultavano liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei RR. II. di Vigevano, tale accertamento è avvenuto il 16/02/2026 con aggiornamento al 15/02/2026.

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: ***nessuna***

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: ***nessuno***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***nessuno***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***nessuna***

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria a favore di "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A." contro Xxxxxxx Xxxxxxxx - Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Immobili in Ceranova (PV)

Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 5721, Registro Generale 22740 in data 15/11/2004

Pubb. Ufficiale: Notaio – Repertorio 7564/3464 del 09/11/2004

Ipoteca in Rinnovazione a favore di "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A." e "Credit Agricole Italia S.p.A." contro Xxxxxxx Xxxxxxxx - Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Immobili in Ceranova (PV)

Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 3037, Registro Generale 16166 in data 09/09/2024

Pubb. Ufficiale: Notaio – Repertorio 7564/3464 del 09/11/2004

4.2.2 Trascrizioni:

Atto Esecutivo o Cautelare a favore di "Credit Agricole Italia S.p.A." contro Xxxxxxx Xxxxxxxx - *Verbale di Pignoramento Immobili* – Immobili in Ceranova (PV)

Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 15220, Registro Generale 22283 in data 07/11/2025

Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia – Repertorio 8022 del 06/11/2025

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

A livello edilizio, si è potuta riscontrare una differenza nella muratura che dal soggiorno/cucina, porta a quello che è indicato come sottotetto uso deposito prospiciente il soggiorno, che, avendo parzialmente demolito la muratura divisoria, in realtà è stato inglobato nell'abitazione, utilizzandolo come zona cucina (pur avendo un'altezza media di circa 2,35 m), stesso discorso per la zona

Firmato Da: SCIOTTO ANGELO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47dd0b

sottotetto uso deposito presente nella zona notte, è stata adibita a camera (pur avendo un'altezza media di circa 2,20 m), contando anche che il vano doveva misurare 3,00m X 3,40m, mentre invece misura 3,00m X 4,40m, segnale che il locale è stato allargato in lato nord (come invece riscontrabile nella planimetria catastale); infine, alcune delle tramezze interne risultano traslate rispetto al progetto approvato, vedasi in primis la parete su cui sono posizionate le porte del bagno e della camera, la cui parete doveva essere lineare, mentre invece si presenta sfalsata.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

A livello catastale sono riscontrabili le stesse difformità già rilevate dal punto di vista edilizio, con l'aggiunta del fatto che il vano sottotetto posto nella zona notte, presenta la dimensione reale attuale di circa 4,40m, difformemente alla misura di 3,40 m licenziata nel progetto.

4.3.3 Oneri e spese per la regolarizzazione catastale e urbanistica:

La regolarizzazione urbanistica comporta un onere tecnico di circa € 7.500,00, comprendendo sia la pratica in sanatoria con relative sanzioni, sia la necessità di ripristinare alcune situazioni non sanabili; mentre la regolarizzazione catastale comporta un onere tecnico di circa € 1.500,00, per un totale di € 9.000,00 che verranno detratti dal valore complessivo andando a diminuire il prezzo base d'asta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: ***nessuna***
Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: ***nessuna***
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ***nessuna***
Altre spese: ***nessuna***
Cause in corso: ***nessuna***

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei RR. II. di Vigevano, tale accertamento è avvenuto il 16/02/2026 con aggiornamento al 15/02/2026.
Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportatati gli estremi degli atti di rogito a tracciarne la cronistoria dei titoli di proprietà dell'ultimo ventennio:

Dal 01/01/2005 ad oggi: Xxxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxx in data 19/01/1972 (Proprietà per 1/1).

Pervenuto dalla Società Xxxxxxxxxxx Xxxxx Xxxxx Xxx mediante Atto di Compravendita a Notaio ……, in data 09 novembre 2004 repertorio n. 7563/3463 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 15 novembre 2004 al n. 22739 di Registro Generale e al n. 13460 di Registro Particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad effettuare ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceranova in merito alla presenza di pratiche edilizie inerenti l'immobile in questione. Tale accertamento è avvenuto il 30/01/2026 e ha portato al reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia n. 8/2001 (P.E. n.4/2001), rilasciata in data 09/10/2001	Pratica originaria.
Concessione edilizia n. 6/2002 (P.E. n.3/2002), rilasciata in data 20/06/2002	Variante.
Concessione edilizia n. 3/2003 (P.E. n.1/2003), rilasciata in data 06/05/2003	Variante.

Firmato Da: SCIOTTO ANGELO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47dd0b

8. CONSISTENZE:

Appartamento facente parte di un contesto condominiale la cui edificazione è terminata nel **2003.**

Destinazione	Superficie Commerciale *mq*	Piano	Condizioni	Valore % ai fini valutativi	Superficie Ragguagliata *mq*
Abitazione	51,00	1	Discrete	100%	51,00
Balcone	6,40	1	Discrete	25%	1,60
Sottotetto uso deposito	26,50	1	Discrete	50%	13,25
Cantina	6,60	S1	Discrete	30%	1,98
Box	24,80	S1	Discrete	100%	24,80

A. Superficie ragguagliata abitazione: **mq 67,83**
B. Superficie box **mq 24,80**

9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: Tetto a falde con struttura presumibilmente in latero-cemento – Strutturalmente integra.
Fondazioni: Presumibilmente continue in c.a. – Strutturalmente integre.
Scale: In c.a. ancorate alle pareti portanti – Strutturalmente integre.
Solai: Travetti prefabbricati e pignatte con getto di cls in opera – Strutturalmente integri.
Strutture verticali: Presumibilmente in parte in cls armato ed in parte in blocchi di laterizio – Strutturalmente integre.
Travi: In cemento armato – Strutturalmente integre.

Componenti Edilizie:

Cancello carraio: Metallico a due ante con apertura automatizzata – Buone condizioni.
Giardino: Corsello box comune in piastrelle autobloccanti – Buone condizioni.
Infissi esterni: Finestre in legno a vetro doppio, con oscuranti del tipo a persiana, sempre in legno – Discrete condizioni.
Infissi interni: Porte a battente in legno – Discrete condizioni.
Manto di copertura: In tegole – Buone condizioni.
Pareti esterne: Prevalentemente intonacate e tinteggiate, con parapetti dei balconi parzialmente in mattoni a vista – Discrete condizioni.
Pavimentazione interna: Pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali – Sufficienti condizioni.
Pareti e plafoni: Pareti e plafoni intonacate a civile e tinteggiate in tutti i locali, tranne nel bagno e nella parete su cui è ricavata la zona cucina, dove è presente un parziale rivestimento in piastrelle di ceramica; plafoni intonacati e tinteggiati in tutti i locali – Sufficienti condizioni.
Portone d'ingresso: In legno, blindato – Discrete condizioni.
Recinzione: In cls armato con soprastante rete metallica – Discrete condizioni.
Scale: Scala interna con struttura in cls armato e gradini rivestiti in piastrelle di pietra naturale – Buone condizioni.
Tramezzatura interna: In tavelle di laterizio spessore 8 cm – Sufficienti condizioni.

Caratteristiche Impianti

Ascensore: Non presente.
Citofonico: Presente e funzionante.
Elettrico: Presente e presumibilmente funzionante - Disattivato dal gestore.
Idrico: Presente e presumibilmente funzionante - Disattivato dal gestore.

Firmato Da: SCIOTTO ANGELO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47dd0b

Telefonico: Presente e presumibilmente funzionante - Disattivato dal gestore.
Termico: Impianto termico presente ma non funzionante con termosifoni in ghisa *(comporta il rilascio della Certificazione Energetica)*
Condizionamento: Non presente.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1. Criteri di stima
Sintetico comparativa.

10.2. Fonti di informazione
Catasto di Pavia.
Conservatoria dei RR.II di Vigevano.
Ufficio Tecnico del Comune di Ceranova.
Agenzia delle Entrate di Vigevano.
Osservatori del mercato immobiliare: Bollettino C.C.I.A.A..
Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

10.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore complessivo
A. Abitazione	**67,83**	€ 1'000,00	**€ 67.830,00**
B. Box	**24,80**	€ 500,00	**€ 12.400,00**
		Valore complessivo dei lotti:	**€ 80.230,00**
		Valore della quota di **1000/1000**:	**€ 80.230,00**

Il valore al fabbricato è dato in primo luogo consultando i borsini immobiliari relativamente ai prezzi di vendita che si possono totalizzare a Ceranova e nei paesi limitrofi, considerando che il paese non è nei pressi di una rete di comunicazione sia stradale che ferroviaria importante, nonostante tali servizi siano presenti nel raggio di una ventina di km; altro parametro importante è il discreto stato di manutenzione medio degli immobili, con necessità di una profonda pulizia ma all'apparenza senza particolari danni o degradamenti dei materiali.

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	**€ 12'030,00**
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	**€ 0,00**
Decurtazione per lo stato di possesso:	**€ 0,00**
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	**€ 0,00**
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	**€ 3'000,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	**nessuno**
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	**nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	**€ 9'000,00**

10.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente:	**€ 56'200,00**
Valore in caso di regolarizzazione ed adeguamenti a carico dell'acquirente:	**€ 56'200,00**

Firmato Da: SCIOTTO ANGELO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47dd0b

Allegati:

- Relazione fotografica;
- Planimetrie catastali;
- Visure catastali;
- Estratto di mappa NCT;
- Atto di provenienza;
- Perizia senza nomi.

Vigevano, lì 23/02/2026

il C.T.U.
Arch. Angelo Fabio Sciotto

Firmato Da: SCIOTTO ANGELO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 47dd0b