
TRIBUNALE DI PAVIA
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.
contro:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **508/2024**

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte

ELABORATO PERITALE AGG. AL 24/9/2025

Tecnico incaricato: Geom. ANDREA MAESTRI
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3200
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 153
C.F. MSTNDR67A19G388Q- P.Iva 01755650189

con studio in Pavia (Pavia) Via Aselli n.56
telefono: 0382 528611

email:
info@maestri geometri associati.it



Beni in Cervesina (Pavia) Via Corana n.7**Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **villa singola con accessorio e sedime pertinenziale** sita in Cervesina (Pavia) Via Corana n.7

Composta da

EDIFICIO PRINCIPALE

Piano Terra: ingresso, corridoio, sei locali accessori, bagno, lavanderia, locale caldaia, scala interna, portico, sedime pertinenziale circostante

Piano Primo: scala esterna coperta, ingresso, corridoio, cucina, cinque locali usati ad ufficio, bagno, due balconi, scala interna

Piano Secondo/Sottotetto: disimpegno, un locale usato ad ufficio, sottotetto al rustico

EDIFICIO ACCESSORIO

Piano Terra: autorimessa doppia e ripostiglio

Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 383.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata [REDACTED] proprietà 1/1 **Foglio 11 particella 56 subalterno 2**, categoria A/7, classe 3, superficie catastale 269 mq., composto da vani 9, posto al piano T-1, rendita € 488,05.
Coerenze in contorno e senso orario del lotto:
via Corana, particelle 57,726,759.
- fabbricati: intestata [REDACTED] proprietà 1/1 **Foglio 11 particella 56 subalterno 3**, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 30 mq., consistenza 25 mq., posto al piano T, rendita € 47,77.
Coerenze in contorno e senso orario:
particella 56 sub.1 bcnc per due lati, particelle 726,759.
- fabbricati: [REDACTED] proprietà 1/1 **Foglio 11 particella 56 subalterno 1**, categoria BCNC Bene Comune Non Censibile, cortile comune posto al piano T, rendita € 0,00.
Coerenze in contorno e senso orario del lotto:
via Corana, particelle 57,726,759.

N.B. Il Sub.1 Non e' presente nella banca dati catastale informatizzata.

Risulta depositato nell'archivio cartaceo dell'Agenzia Entrate Territorio di Pavia con la denuncia di nuova costruzione n.301 del 1989 che comprende oltre che le planimetrie dei Subb.2 e 3 rispettivamente abitazione e box anche l'elaborato planimetrico raffigurante il cortile comune di cui al Sub.1.

Occorrerebbe fare Istanza al "Catasto" ovvero Agenzia delle Entrate per far "caricare in banca dati" il subalterno 1. Penso che sia stato omesso in fase di costituzione dell'immobile in data 11/7/1991 a seguito della denuncia di nuova costruzione presentata in data 25/3/1989 in cui venivano censiti tutti i subalterni (1 - 2 - 3).

Si potrebbe provare ad utilizzare il servizio "Contact Center" tramite il sito web dell'AdE oppure predisporre Istanza sul mod. 9T presentandola via mail.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale/agricola
Servizi della zona:	negozio al dettaglio, farmacia, parco giochi, scuola elementare, scuola materna, spazi verdi, ecc. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste agricole/residenziali Giudice Dott. Erminio Rizzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte
Perito Stimatore: Geom. ANDREA MAESTRI



Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada (10), ferrovia (10)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 20/5/2025 con l'ausilio del Custode Giudiziario era presente il sig. [REDACTED] il quale ha riferito dell'esistenza di un contratto di locazione ad uso abitativo che al momento non è pervenuto al sottoscritto. A tal proposito è stata inviata richiesta via email all'Agenzia Entrate in data 4/6/2025 per verificare l'esistenza di contratti di locazione in essere e si è in attesa di risposta.

In data 18/7/2025 si riceve risposta in merito dall'AdE che riscontra l'esistenza dei seguenti contratti.

“ Nello specifico:

3.1 · Contratto di locazione uso abitativo n.3275 registrato presso UT Voghera il 01/12/2016 (sub.2-parziale) durata dal 30/11/2016 al 29/11/2020 prorogato fino al 29/11/2024;

3.2 · Contratto di locazione uso diverso da abitativo n.3451 registrato presso UT Voghera il 28/12/2021 (sub.2-parziale) durata dal 17/12/2021 al 17/12/2027;

3.3 · Contratto di locazione uso abitativo soggetto a IVA n.4257 registrato presso UT Pavia il 06/06/2021 (sub.2 parziale) durata dal 01/10/2020 al 31/12/2021.”

Visto il contratto di locazione di cui al punto 3.2 l'immobile si può considerare parzialmente “occupato con titolo opponibile.”

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C. contro [REDACTED] a firma Notaio De Blasi Maurizio in data 8/3/2016 ai nn. 69815/30169 registrato a Pavia in data 10/3/2016 ai nn.3606/1T iscritto a Voghera in data 10/3/2016 ai nn.1530/162.

Importo ipoteca: € 198.000,00

Importo capitale: € 110.000,00

Iscrizione conc. amministrativa/riscossione (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione in data 13/12/2021 ai nn.16603/6821 iscritto a Voghera in data 14/12/2021 ai nn.9792/1018.

Importo ipoteca: € 75.689,62

Importo capitale: € 37.844,81

Iscrizione conc. amministrativa/riscossione (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione in data 14/1/2022 ai nn.16771/6822 iscritto a Voghera in data 17/1/2022 ai nn.213/23.

Importo ipoteca: € 893.978,78

Importo capitale: € 446.989,39

4.2.2. Pignoramenti:

Giudice Dott. Erminio Rizzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte
Perito Stimatore: Geom. ANDREA MAESTRI



Pignoramento derivante da Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Pavia in data 17/1/2025 n.438 trascritto a Voghera in data 10/2/2025 ai nn.901/672.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Confrontando i disegni allegati alla Licenza Edilizia del 5/10/1959 (casa) e quelli allegati alla Domanda di Sanatoria del 27/3/1986 (accessorio) con lo stato dei luoghi, risultano alcune difformità consistenti in modifica di alcune tramezze/porte interne, chiusura di qualche finestra, ampliamento del portico/balcone sul retro della casa, creazione di locale nel sottotetto e utilizzo dell'immobile principalmente ad ufficio aziendale anziché abitazione.

Tali opere andrebbero regolarizzate dal punto di vista urbanistico con procedure da concordare con il comune di appartenenza. Nel caso non fosse possibile occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi con demolizioni/ricostruzioni delle parti non sanabili. Si ipotizza per tali incombenze un costo approssimativo/decurtazione forfettaria di massima di € 10.000,00.

4.3.2. *Conformità catastale:*

A seguito di quanto indicato al punto precedente 4.3.1 occorrerà predisporre pratica di aggiornamento catastale Tipo Mappale/Docfa con un costo approssimativo di massima di € 2.500,00.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

A "[REDACTED]" la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cervesina Foglio 11 Particella 56 Sub. 3 Particella 56 Sub. 2 è pervenuta per atto di compravendita del 08/03/2016 Numero di repertorio 69814/30168 Notaio De Blasi Maurizio di Voghera trascritto il 10/03/2016 nn. 1527/1147 da potere di [REDACTED]

Il Quadro "D" riporta: " Si precisa che l'area pertinenziale e' censita al catasto fabbricati del comune di Cervesina al foglio 11 mappale 56 sub. 1, bene comune non censibile. agli effetti catastali si precisa che il mappale 56 corrisponde in mappa terreni al mappale foglio 11 n. 56 (ex 56/a e 57/a) di are 10.19 come da denuncia di cambiamento presentata all'ufficio del territorio di pavia in data 14 gennaio 1989 al n. 3705 protocollo."

A [REDACTED] la piena proprietà è pervenuta:

a) quanto alla quota pari a ½ di piena proprietà per successione, in morte di [REDACTED]

deceduta il 21/11/2011 registrata il 31/01/2012 nn. 93/9990, trascritta il 15/03/2012 ai nn.1699/1336 devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 10/03/2016 ai nn. 1529/1149 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]

da parte dell'erede sig. [REDACTED]

b) quanto alla restante quota pari a ½ di piena proprietà per successione, in morte di [REDACTED]

deceduto il 13/01/2008 registrata il 17/05/2011 ai nn. 603/9990, trascritta il 23/06/2011

Giudice Dott. Erminio Rizzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte
Perito Stimatore: Geom. ANDREA MAESTRI



ai nn. 4733/3314 devoluta per legge.
Risulta trascritta in data 10/03/2016 ai nn. 1528/1148 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]
da parte dell'erede sig. Barbieri Stefano nascente da atto Notaio De Blasi del 08/03/2016.
A [REDACTED] la quota pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili Cervesina Foglio 11 Particella 56 Sub. 2 Particella 56 Sub. 3 era pervenuta per la sopracitata successione, in morte di [REDACTED]
[REDACTED] deceduto il 13/01/2008 registrata il 17/05/2011 ai nn. 603/9990, trascritta il 23/06/2011 ai nn. 4733/3314 devoluta per legge.
N.B. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità
A [REDACTED] la piena proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 05/01/1959 Notaio Giulio Gatti trascritto il 03/02/1959 al numero part. 342 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Cervesina in data 22/3/2025 relativa all'immobile oggetto di pignoramento sono emerse le seguenti pratiche e nient'altro.

P.E. del 1959 per “costruire una casa d’abitazione” a nome [REDACTED].

Licenza Edilizia rilasciata in data 5/10/1959.

Decreto Abitabilità del 1960 rilasciato a [REDACTED] in data 26/10/1960.

P.E. n.641/1986 per richiesta concessione in sanatoria del fabbricato accessorio in base alla L.47/85. Pratica presentata a nome [REDACTED] in data 27/3/1986 nn. 641/0163437805.

Oblazione di L.277.000 versata in data 27/3/1986.

Descrizione **villa singola con accessorio e sedime pertinenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **villa singola con accessorio e sedime pertinenziale** sita in Cervesina (Pavia) Via Corana n.7

Composta da

EDIFICIO PRINCIPALE

Piano Terra: ingresso, corridoio, sei locali accessori, bagno, lavanderia, locale caldaia, scala interna, portico, sedime pertinenziale circostante

Piano Primo: scala esterna coperta, ingresso, corridoio, cucina, cinque locali usati ad ufficio, bagno, due balconi, scala interna

Piano Secondo/Sottotetto: disimpegno, un locale usato ad ufficio, sottotetto al rustico

EDIFICIO ACCESSORIO

Piano Terra: autorimessa doppia e ripostiglio

Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 383.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED]
proprietà 1/1 **Foglio 11 particella 56 subalterno 2**, categoria A/7, classe 3, superficie catastale 269 mq., composto da vani 9, posto al piano T-1, rendita € 488,05.
Coerenze in contorno e senso orario del lotto:
via Corana, particelle 57,726,759.
- fabbricati: intestata a [REDACTED]
proprietà 1/1 **Foglio 11 particella 56 subalterno 3**, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 30 mq., consistenza 25 mq., posto al piano T, rendita € 47,77.
Coerenze in contorno e senso orario:
particella 56 sub.1 bcnc per due lati, particelle 726,759.
- fabbricati: intestata a [REDACTED]
proprietà 1/1 **Foglio 11 particella 56 subalterno 1**, categoria BCNC Bene Comune Non Censibile, cortile comune posto al piano T, rendita € 0,00.

Giudice Dott. Erminio Rizzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte
Perito Stimatore: Geom. ANDREA MAESTRI



Coerenze in contorno e senso orario del lotto:

via Corana, particelle 57,726,759.

L'edificio è stato costruito nel 1960-1972.

Le unità immobiliari hanno un'altezza interna di circa mt.3.00 e mt.2.30

N.B. Il Sub.1 Non e' presente nella banca dati catastale informatizzata.

Risulta depositato nell'archivio cartaceo dell'Agenzia Entrate Territorio di Pavia con la denuncia di nuova costruzione n.301 del 1989 che comprende oltre che le planimetrie dei Subb.2 e 3 rispettivamente abitazione e box anche l'elaborato planimetrico raffigurante il cortile comune di cui al Sub.1.

Occorrerebbe fare Istanza al "Catasto" ovvero Agenzia delle Entrate per far "caricare in banca dati" il subalterno 1. Penso che sia stato omesso in fase di costituzione dell'immobile in data 11/7/1991 a seguito della denuncia di nuova costruzione presentata in data 25/3/1989 in cui venivano censiti tutti i subalterni (1 - 2 - 3).

Si potrebbe provare ad utilizzare il servizio "Contact Center" tramite il sito web dell'AdE oppure predisporre Istanza sul mod. 9T presentandola via mail.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Uffici/abitazione - piano primo	Sup. reale lorda	175,00	1,00	175,00
Locali accessori - piano terra/sottotetto	Sup. reale lorda	200,00	0,70	140,00
Portici/balconi - piano terra/primo	Sup. reale lorda	40,00	0,33	13,00
Autorimessa/ripostiglio - piano terra	Sup. reale lorda	40,00	0,50	20,00
Sedime pertinenza	Sup. reale lorda	700,00	0,05	35,00
	Sup. reale lorda	1155,00		383,00

Caratteristiche descrittive generali:

Caratteristiche strutturali generali:

Strutture verticali: materiale: probabile muratura e c.a., condizioni: non verificabili.

Solai: tipologia: probabile solai in latero cemento, condizioni: non verificabili.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: da ristrutturare.

Scale: tipologia: a rampa parallela, materiale: muratura, ubicazione: interna/esterna, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive generali:

Cancello: tipologia: anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: da ristrutturare.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: da ristrutturare.

Infissi interni: tipologia: anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: da ristrutturare.

Manto di copertura: materiale: tegole tipo marsigliesi, condizioni: da ristrutturare.

Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco di cemento e mattoni a vista, condizioni: da ristrutturare.

Pavim. Interna: materiale: marmette in graniglia e parquet, condizioni: sufficienti.

Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: da ristrutturare.

Rivestimento: ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: da ristrutturare.

Impianti:

Giudice Dott. Erminio Rizzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte
Perito Stimatore: Geom. ANDREA MAESTRI



<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: non reperibile.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare con impiantista, conformità: non reperibile.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare con impiantista, conformità: non reperibile.
<i>Idrico/Sanitario:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: si ipotizza da rete comunale, condizioni: da ristrutturare.
<i>Termico:</i>	tipologia: caldaia autonoma con termosifoni, condizioni: da verificare con impiantista. conformità: non reperibile.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo con split a parete, condizioni: da verificare con impiantista. conformità: non reperibile.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Cervesina per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima e corrispondente alle quotazioni OMI per Abitazioni civili in stato normale (Min 760 Max 860 €/mq.) ricadenti in zona Centrale Microzona 1 Fascia/Zona Centrale. Tale valore viene decurtato in quanto l'immobile necessita di manutenzione straordinaria.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) con l'aggiunta delle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazzi, portici, cantine, ripostigli, sedimi esclusivi, ecc.)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, Ufficio tecnico di Cervesina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare FIMAA di Pavia e Provincia, OMI Agenzia Territorio, Geoweb, Immobiliare.it.

8.3. Valutazione corpi

A. Villa singola con accessorio e sedime pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ufficio/abitazione – P.1°	175,00	€ 500,00	€ 87.500,00
Locali accessori – P.T/Sottotetto	140,00	€ 500,00	€ 70.000,00
Portici/balconi – P.T/1°	13,00	€ 500,00	€ 6.500,00
Autorimessa/rip. – P.T	20,00	€ 500,00	€ 10.000,00
Sedime pertinenza	35,00	€ 500,00	€ 17.500,00
	383,00		€ 191.500,00

- Valore corpo:	€ 191.500,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 191.500,00

Giudice Dott. Erminio Rizzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte
Perito Stimatore: Geom. ANDREA MAESTRI



- Valore complessivo diritto e quota: € 191.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villa singola con accessorio e sedime pertinenziale	MQ.383	€ 191.500,00	€ 191.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per eventuali locazioni in essere:

€ 28.725,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 12.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Da definire

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 162.775,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 150.275,00

Relazione lotto 001 creata in data 24/9/2025

il perito stimatore
Geom. ANDREA MAESTRI

Elenco Allegati:

ALLEGATO 1 – Perizia in formato Privacy
ALLEGATO 2 – Fotografie esterne ed interne 20/5/2025
ALLEGATO 3 – Mappa, visure e planimetrie catastali 27/5/2025
ALLEGATO 4 – Licenza Edilizia 1959, Abitabilità 1960, Sanatoria 1986
ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecaria conservatoria 23/5/2025
ALLEGATO 6 – Quotazioni OMI Agenzia Entrate
ALLEGATO 7 – Atto provenienza Notaio De Blasi 8/3/2016
ALLEGATO 8 – Contratti di locazione ricevuti dall'AdE 18/7/2025

Giudice Dott. Erminio Rizzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte
Perito Stimatore: Geom. ANDREA MAESTRI

