TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 261/2025 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione ***Antonio Codega***

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 161aeb7648ff516cb0811f2fe91f9701

RGE n. 261/2025

"CONCLUSIONI DEFINITIVE"

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Quota di 1/1 di Abitazione e accessori in Comune di Zerbolo' Località CASCINA MARZO civ.15. Dalla SP185 via Bereguardo procedendo per strada di penetrazione Cascina Marzo indi al complesso Condominio Cascina Marzo. Dalla strada di penetrazione indi per il cancello pedonale e carraio al cortile comune 258/1. Con accesso dal piano terra ove è ubicato ingresso al vano scala esclusivo che conduce all'abitazione al piano 1°. Appartamento con tetto a vista composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, bagno, due camere. Al piano terreno corpo di fabbrica indipendente contenente portici autorimessa, posto auto coperto identificato al sub. 17.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà DEBITORE ESECUTATO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXX in forza di compravendita del 18/10/2007 n.ri 111303/20096 rep. Notaio D'ORO LAMBERTENGHI VINCENZO, trascritto a Vigevano il 16/11/2007 n.ri 14650/8925

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 161aeb7648ff516cb0811f2fe91f9701

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Prezzo di cessione € 118.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: di stato libero.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 02/10/2025 è presente funzionario del Custode Giudiziario, fabbro e forza pubblica, si accede in modo forzoso. L'unità risulta in stato di abbandono, parzialmente arredato ma libero da persone. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano in data 16/11/2007 ai n.ri 14651/3608, in forza di atto in data 18/10/2007 n.ri 111304/20097 di rep. notaio D'ORO LAMBERTENGHI VINCENZO a favore di XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 31/10/2011 ai n.ri 10210/6782, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 29/09/2011 n. 2937 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 161aeb7648ff516cb0811f2fe91f9701

Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 18/07/2025 ai n.ri 7130/5239, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 24/06/2025 n. 4188 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA, a favore XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE	
Valore di stima QUOTA 1/1	75.000,00
Decurtazioni: *15% a garanzia,*	11.250,00
adeguamenti	5.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	**58.750,00**

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 161aeb7648ff516cb0811f2fe91f9701

Beni in Loc. CASCINA MARZO civ. 15 – Zerbolo' PV

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

ABITAZIONE POSTA AL P1, ACCESSORIO POSTO AUTO COPERTO AL PT

QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Abitazione e accessori in Comune di Zerbolo' Località CASCINA MARZO civ.15. Dalla SP185 via Bereguardo procedendo per strada di penetrazione Cascina Marzo indi al complesso Condominio Cascina Marzo. Dalla strada di penetrazione indi per il cancello pedonale e carraio al cortile comune 258/1. Con accesso dal piano terra ove è ubicato ingresso al vano scala esclusivo che conduce all'abitazione al piano 1°. Appartamento con tetto a vista composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, bagno, due camere. Al piano terreno corpo di fabbrica indipendente contenente portici autorimessa, posto auto coperto identificato al sub. 17.

Competono agli immobili quota delle parti comuni dell'edificio a cui appartengono per millesimi 111,57.

Il tutto riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Zerbolo' come segue:

Foglio 10 – mappale 258 – sub. 36 – CASCINA MARZO Piano T-1 – A3 – CL. 2 – 3,5 – R.C. 131,95

Foglio 10 – mappale 258 – sub. 17 – CASCINA MARZO Piano T – C6 – CL. 1 – 8 mq – R.C. 11,57

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 161aeb7648ff516cb0811f2fe91f9701

descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 58.750,00**

Coerenze in contorno in coprpo unico: ***(da estratto di mappa catasto terreni e elaborato planimetrico catastale)***

258/36 PT: cortile comune 258/1, in contorno altra unità 258/32;

258/36 P1: altra unità al 25/38, prospetto su 258/32, altra unità al 258/35, prospetto su 258/32;

258/17: cortile comune 258/1, altra unità 258/16, altra proprietà mapp. 26, altra unità 258/18.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 02/10/2025 è presente funzionario del Custode Giudiziario, fabbro e forza pubblica, si accede in modo forzoso. L'unità risulta in stato di abbandono, parzialmente arredato ma libero da persone. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II.

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 161aeb7648ff516cb0811f2fe91f9701

3.1.5. Servitù: **Nessuna**

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano in data 16/11/2007 ai n.ri 14651/3608, in forza di atto in data 18/10/2007 n.ri 111304/20097 di rep. notaio D'ORO LAMBERTENGHI VINCENZO a favore di XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 31/10/2011 ai n.ri 10210/6782, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 29/09/2011 n. 2937 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 18/07/2025 ai n.ri 7130/5239, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 24/06/2025 n. 4188 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA, a favore XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 161aeb7648ff516cb0811f2fe91f9701

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

esaminati i fascicoli agli atti presso l'Edilizia privata del Comune si relaziona quanto a seguire: difforme.

Diversa partizione degli spazi interni. Il controsoffitto è stato realizzato con struttura in legno, l'altezza utile dei vani sotto il controsoffitto misurata all'assito non è conforme al progetto, si rende necessario alzare l'assito tenedo conto eventualmente delle tolleranze costruttive del 2%. Il controsoffitto attualmente risulta accessibile, deve essere tamponato e reso inaccessibile. Si rende necessario provvedimento in sanatoria e opere di adeguamento. Si decurta dal valore di stima importo per regolarizzazione.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: si veda punto precedente.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia comune di Zerbolò IDENTIFICA l'attuale proprietà:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A seguire indicazione del debito insoluto nei congronti del Condominio

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 161aeb7648ff516cb0811f2fe91f9701

Rif. **Immobili F10 mapp. 258 sub. 36 A3, sub. 17 C6**

Spese ordinarie e straodinarie INSOLUTE divise per annualità

ANNI	ORDINARIE	STRAORDINARIE	TOTALE
DEBITO ANTE 2020	3.576,96 €		
2020	643,22 €		
2021	450,57 €		
2021/2022	622,54 €		
2022/2023	667,05 €		
2023/2024	569,29 €	226,33 €	
2024/2025	634,29 €	244,35 €	
TOTALE	7.163,92 €	470,68 €	**7.634,60 €**

Preventivo gestione ordinaria 2025-2026 € 1.449,02

Complessivi € 9.083,62

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: allegato sotto la lettera "b" all'atto a rogito notaio Antonio Trotta di Vigevano in data 18 luglio 1994 rep.n. 72129/16148 registrato a vigevano il 3 agosto 1994 al n. 1623 serie 1v.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 161aeb7648ff516cb0811f2fe91f9701

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

1) *TITOLARE ATTUALE:* le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX in forza di compravendita del 18/10/2007 n.ri 111303/20096 rep. Notaio D'ORO LAMBERTENGHI VINCENZO, trascritto a Vigevano il 16/11/2007 n.ri 14650/8925

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

Prezzo di cessione € 118.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: di stato libero.

A

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 161aeb7648ff516cb0811f2fe91f9701

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

In forza di compravendita del 24/01/1995 n.ri 74468/16954 di rep. Notaio A. Trotta trascritto il 13/02/1995 ai n.ri 889/698

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Fabbricato di remata costruzione, anteriore al 1° Settembre 1967, intervenute modifiche in forza di:

- PRATICA EDILIZIA N. 29/93 prot. n. 982 del 06/10/1993

(non reperita nel fascicolo presso Il Comune)

- PRATICA EDILIZIA N. 18/1993 del 10/03/1993
- PRATICA EDILIZIA N. 41/1994 prot. n. 1511 del 16/07/1994
- RICHIESTA ABITABILITA' prot. n. 2724 del 07/10/1994

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: L'immobile oggetto di perizia è inserito in contesto extra urbano Cascina Marzo.

8.2. DESCRIZIONE DEI BENI

L'abitazione risulta in stato di non uso prolungato e pertanto sono da verificare tutta l'impiantistica. Tetto in legno a vista con zona avente controsoffitto ligneo. Finiture interne di medio pregio ammalorate dallo stato di semiabbandono così come anche i serramenti. Necessaria manutenzione generale.

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 161aeb7648ff516cb0811f2fe91f9701

Superficie catastale Abitazione sub. 36 mq 103,00

Superficie catastale posto auto sub. 17 mq 8,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

9. VALUTAZIONE COMPL ESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 161aeb7648ff516cb0811f2fe91f9701

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR. Ufficio Tecnico.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

OMI

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: PAVIA

Comune: ZERBOLO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20%20AGRICOLA%20PIANEGGIANTE%20(R.A.%20N.5)%20-%20INTERO%20TERRITORIO%20COMUNALE
Codice zona: R1

Microzona: 1

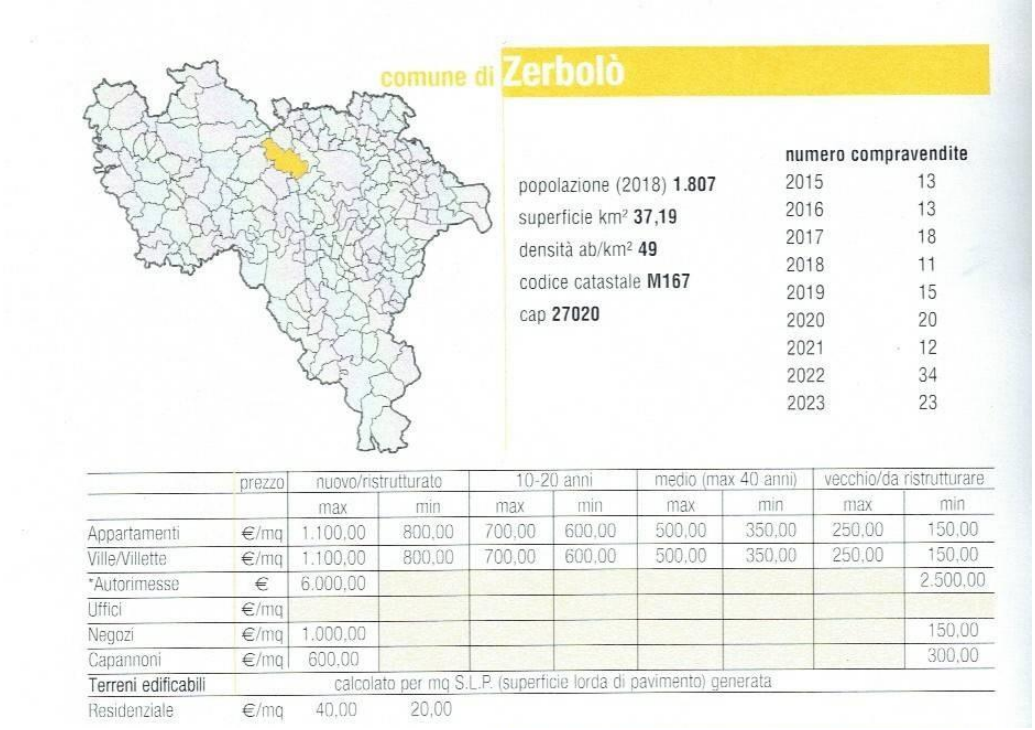
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Ottimo	940	1100	L			
Ville e Villini	Normale	760	860	L			

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 161aeb7648ff516cb0811f2fe91f9701

Lo scenario Immobiliare Pavese



comune di **Zerbolò**

popolazione (2018) **1.807**
superficie km² **37,19**
densità ab/km² **49**
codice catastale **M167**
cap **27020**

numero compravendite	
2015	13
2016	13
2017	18
2018	11
2019	15
2020	20
2021	12
2022	34
2023	23

	prezzo	nuovo/ristrutturato		10-20 anni		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.100,00	800,00	700,00	600,00	500,00	350,00	250,00	150,00
Ville/Villette	€/mq	1.100,00	800,00	700,00	600,00	500,00	350,00	250,00	150,00
*Autorimesse	€	6.000,00							2.500,00
Uffici	€/mq								
Negozi	€/mq	1.000,00							150,00
Capannoni	€/mq	600,00							300,00
Terreni edificabili		calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata							
Residenziale	€/mq	40,00	20,00						

Comparabili di mercato:

Non sono stati reperiti all'interno del complesso Cascina Marzo comparabili di vendita idonei nel periodo osservato compreso il 01/01/2023 al 10/2025.

9.3. Valutazione delle superfici

Valore complessivo del lotto: € 75.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 161aeb7648ff516cb0811f2fe91f9701

delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 75.000,00 x 15% **€ 11.250,00**

Decurtazioni per locazione opponibile: **nessuna**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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 e adeguamento delle opere:

a corpo **€ 5.000,00**

9.5. *PREZZO BASE D'ASTA*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

VALORE **€ 58.750,00**

****

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 21/10/2025 il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla

Firmato Da: CANNILLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 161aeb7648ff516cb0811f2fe91f9701