

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**SEZ. I CIVILE**

**Procedura di divisione endoesecutiva**  
**R.G. 2480/2025** contenzioso civile

PROMOSSA DA

CONTRO

**Giudice**

**RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA**

**LOTTO "2"**

Tecnico Incaricato: \_\_\_\_\_





- **pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 01/02/2024 ai n.ri R.P. 667 R.G. 839**, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 15/01/2024 n. 8657 di rep. Tribunale di Pavia, a favore **XX**, con richiedente **XX**, **contro** **XX**, proprietaria per la quota di 1/2, e contro **XX** proprietario per la quota di 1/2. **Il pignoramento colpisce l'intera quota di proprietà 1/1** degli immobili individuati al N.C.F. del Comune di Pieve Albignola (PV) - **abitazione - Foglio 8, particelle 1423, 1424 (graffate), sub. 1**, Via S. Onorata n.13, P. T-1, categoria A/4, vani 4,5.

**4 - VALORE**

Valore di stima complessivo dei beni:	€	<b>52.700,00</b>
Decurtazioni: (del 15% per garanzia su vizi ecc.):	€	<b>7.905,00</b>
Spese relative a lavori di manutenzione (rimozione Eternit):	€	<b>1.080,00</b>
<b>Decurtazione per la quota 1/2 del diritto di abitazione:</b>	€	<b>8.432,00</b>
Spese di regolarizzazione urbanistica/catastale:	€	<b>5.300,00</b>
Totale decurtazioni	€	<b>22.717,00</b>

**Valore dell'intero immobile al netto delle decurtazioni e del valore del diritto di abitazione per la quota di 1/2 nello stato di fatto in cui si trova:**

€ **52.700,00** - € **22.717,00** = € **29.983,00**

**Valore quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni e del valore del diritto di abitazione per la quota di 1/2 € 29.983,00 (Euro ventinovemilanovecentoottantatre/00)**

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

**Beni in Pieve Albignola (PV)**

**LOTTO 2**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:  
ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A DUE PIANI FUORI TERRA CON  
LOCALE ACCESSORIO E PICCOLA CORTE.**

Attuale intestazione:

- XX, proprietario per la quota di 1/2, in regime di comunione con XX.
- XX, proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione con XX

In Comune di Pieve Albignola (PV) in Via Santa Onorata al civico n. 13, con accesso pedonale dalla sopracitata via. Quota di 1/1 del diritto di proprietà di fabbricato d'abitazione di tipo popolare, libero su tutti i lati, disposto su due piani fuori terra, con annesso locale accessorio in corpo staccato, tutti gli immobili insistono su una piccola area di corte esclusiva. L'abitazione è distribuita, al piano terra con, soggiorno, cottura, ed un piccolo bagno con disimpegno su vano scala, da cui si accede al piano primo, in cui si collocano una camera, uno studio ed un piccolo ripostiglio su scala. Superficie lorda complessiva dell'abitazione al piano terra/rialzato circa mq. 78,20 (esclusi l'accessorio e la corte). I beni sono accessibili sia dal portoncino in legno presente nel prospetto sud del fabbricato d'abitazione, che attraverso il cancello in ferro apribile ad ante d'uso comune, posizionato in fregio alla Via Santa Onorata.

Il tutto riportato al N.C.F. del Comune di Pieve Albignola (PV) come segue:

*abitazione* - **Foglio 8, particelle 1423, 1424 (graffate), sub. 1, Via S. Onorata n.13, P. T-1,**  
categoria A/4, Cl. 1, vani 4,5, R. C. Euro 106,91.

**Nota:** le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento

**PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO 2"**

Valore quota di 1/1 dell'intera proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni e del valore del diritto di abitazione per la quota di 1/2 nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 29.983,00**

**(Euro ventinovemilanovecentoottantatrè/20)**

Coerenze in corpo unico: in mappa al Catasto terreni del Comune di Pieve Albignola

Confini in corpo da Nord in senso orario: a Nord Fg. 8 particella n. 1425; a Est Fg. 8 particella n. 1425; a Sud via S. Onorata; a Ovest Fg. 8 particella n. 1400.

**2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 27/07/2023, l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx moglie dell'esecutato, defunto.

Giuridicamente libero. (salvo il diritto di abitazione a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sulla quota di eredità giacente xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

**3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 20/07/2023 con i Repertori aggiornati al 19/07/2023 e in data 05/01/2026 con i Repertori aggiornati al 04/01/2026.

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

*3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**Domanda giudiziale** trascritta a Vigevano in data 18/07/2025 ai n.ri R.P. 5248 R.G. 7139

a seguito di **DOMANDA GIUDIZIALE** per **DIVISIONE GIUDIZIALE** in data 25/06/2025

n. 2480 di rep. Tribunale di Pavia a favore di:

xx

xx (domicilio ipotecario eletto:

xx) e contro:

xx e

XX. Unità negoziale - Immobili  
individuati al N.C.F. del Comune di Pieve Albignola (PV) - *abitazione* - Foglio 8, particelle  
1423, 1424 (graffate), sub. 1, Via S. Onorata n.13, P. T-1, categoria A/4, vani 4,5.

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

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

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

**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 20/01/1988 ai n.ri R.P. 75 R.G. 463 per  
complessive Lire 26.000.000,00 (capitale Lire 13.000.000,00, durata 60 rate scad.  
01.01.1993) a favore di XXX,  
XX in forza di **atto di compravendita**  
XX in data 22/12/1987, Repertorio n.  
19457 / 6132, a carico di XXX, proprietaria  
per la quota di ½; XXX proprietario per la  
quota di ½; coniugi in regime di comunione dei beni. L'ipoteca grava sull'intera quota di  
proprietà 1000/1000 degli immobili oggetto di E.I. allora individuati: al N.C.F. del Comune  
di Pieve Albignola (PV) - Foglio 8, particelle 201 e 731 (graffate), Via S. Onorata, P. T-1,  
categoria A/4, classe 1, vani 4,5.

3.2.2 *Pignoramenti*:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Vigevano in data 27/12/2022 ai n.ri R.P. 8597 R.G.  
12121, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 01/12/2022 n. 8208 di rep.  
Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con  
richiedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **contro**  
XX, proprietario per la quota di 1/1,



tamponamento tramite muratura in blocchetti di cemento del locale accessorio (ex tettoia aperta) presente a confine nei lati nord - ovest del lotto.

Quindi, al fine di regolarizzare l'immobile urbanisticamente, occorrerà effettuare una pratica edilizia in sanatoria tramite S.C.I.A. ai sensi D.P.R. 380/2001 e s.m. e i., salvo quanto potrebbe essere diversamente disposto dal Comune, fattore riscontrabile solo durante la fase di richiesta autorizzativa. Tutti gli elaborati dovranno essere prodotti, a firma di un tecnico abilitato, per un costo complessivo di sanzione ed oneri accessori per il professionista che si aggirerà all'incirca in € **3.000,00**. Da quanto rilevato in loco, si evince che, la destinazione d'uso (residenziale) attuale è comunque conforme allo strumento urbanistico vigente.

*Adeguamenti opere di manutenzione straordinaria necessarie:* dal rilievo dello stato dei luoghi, è emerso che il manto di copertura del locale accessorio, ad un esame visivo, risulta costituito da coppi di laterizio con sottostanti lastre ondulate in cemento amianto (eternit). Si consiglia pertanto un intervento di bonifica tramite rimozione e sostituzione con lastre di tipo ecologico. Le opere comprenderanno: preparazione di un piano di lavoro e di sicurezza con invio all'ASL di competenza; smontaggio delle lastre e discesa a terra; smaltimento in discariche autorizzate; certificazione di avvenuto smaltimento; successiva posa in opera di lastre in fibro cemento di tipo ecologico con ripristino dell'esistente copertura in coppi. Dal rilievo effettuato si considerano, in sviluppo di falda circa 13,50 mq. di tetto interessati, quindi per tale intervento di bonifica si stima un costo pari a € **1.080,00** (mq. 13,50 circa considerato lo sviluppo di falda) per costo a mq. pari a circa € 80,00).

*3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:* le schede catastali identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari: con l'eccezione citata al precedente capitolo, per cui si renderà necessario presentare: un tipo mappale per l'aggiornamento della mappa Catasto terreni tramite procedura Pregeo; una nuova planimetria catastale per l'abitazione e per il locale accessorio, tramite procedura Docfa, con un costo complessivo di bolli catastali ed

oneri accessori per il professionista che si aggirerà all'incirca in €. 2.300,00

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'Agenzia Entrate del Territorio di Pavia

IDENTIFICA l'attuale proprietà in:

XX, proprietario per la quota di ½ in

regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

XX proprietaria per la quota di ½ in

regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

#### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: Nessuna.*

*Altre spese: Nessuna*

*Cause in corso: Nessuna*

*Servitù: Nessuna in particolare, come desunto dagli atti di provenienza*

#### 5. PRESTAZIONE ENERGETICA

La D.G.R. n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) precisa che per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali resta escluso l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

#### 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.

TITOLARE ATTUALE: a tutto il mese di Dicembre 2025 dal 22/12/1987, le unità

immobiliari risultano intestate a: XXX,

proprietario per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXXXXXX; x

XX proprietaria per la quota di ½ in

regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; per atto di compravendita



non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico. Nel caso di interventi sostitutivi e/o di ampliamenti, se ammessi, l'indice fondiario non dovrà superare il 50% dell'indice fondiario medio del comparto di riferimento, con un massimo di 3,0 mc./mq.. I beni oggetto di pignoramento risultano quindi, per destinazione ed uso, urbanisticamente conformi al P.G.T. vigente

7.2. *Pratiche edilizie e amministrative:* dalle ricerche svolte presso il Comune di Pieve Albignola (PV) risulta che l'immobile e gli accessori sono stati edificati originariamente in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente, il fabbricato d'abitazione è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria relativo al rifacimento del tetto ed al ripristino dell'intonaco esterno tramite una S.C.I.A. presentata al Comune di Pieve Albignola (PV) il 07/07/2014 Prot. n. 1606, P.E. 12/2014. (documentazione in allegati)

Variazioni Catastali di provenienza

Il bene oggetto di stima, come ora identificato al Catasto Fabbricati di Pieve Albignola (PV), deriva dalle seguenti variazioni catastali:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987; Variazione d'ufficio del 31/08/2011 Pratica n. PV0233258 in atti dal 31/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 102473.1/2011; Variazione d'ufficio del 03/09/2012 Pratica n. PV0171506 in atti dal 03/09/2012 bonifica identificativo catastale (n. 22926.1/2012); Variazione d'ufficio del 03/09/2012 Pratica n. PV0171514 in atti dal 03/09/2012 bonifica identificativo catastale (n. 22933.1/2012).

## 8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il fabbricato d'abitazione con accessori s'inserisce in una zona prevalentemente residenziale del tessuto storico, di Pieve Albignola, in via S. Onorata n.13; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale popolare, con fabbricati in prevalenza monofamiliari realizzati e ristrutturati in attuazione di piani risalenti

alla prima metà del secolo scorso. Il traffico è sostanzialmente limitato ai residenti e la dotazione di posteggi è scarsa. Tutta la zona è dotata di tutte le necessarie urbanizzazioni, luce, gas, acqua e fogna. L'effettivo centro del paese, dove si collocano il Municipio, la Posta ed alcuni esercizi commerciali, si pone nella limitrofa via Stazione e nella trasversale Via Roma (Sp 193). Esso è raggiungibile percorrendo in direzione Ovest la via S. Onorata per poi svoltare a destra in via Stazione, e dista circa 500 mt.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Pieve Albignola sorge a ridosso dell'ultimo gradino dell'alveo del Po, scavato dallo stesso fiume nel corso delle passate ere geologiche. Situato sulla riva sinistra del fiume Po, a sud-ovest del capoluogo di provincia (Pavia), il Comune è pressoché equidistante da Pavia, Vigevano e Voghera (circa 20 km). Il territorio si estende su una superficie di 17,75 km quadrati e conta 929 abitanti, per una densità abitativa di circa 52,3 abitanti per kmq. I confini amministrativi coincidono a nord con il comune di Dorno, a Est con il comune di Zinasco, a sud con i comuni di Corana e Cervesina, ad ovest con il comune di Sannazzaro de' Burgondi. L'area è caratterizzata da un territorio pianeggiante che per la sua vocazione agricola è caratterizzato da una densa rete di canali irrigui ma anche da importanti corsi d'acqua come il fiume Po e il torrente Terdoppio. L'accessibilità al comune è garantita principalmente dalla S.P. n° 193 bis che collega il comune rispettivamente a ovest con Sannazzaro de' Burgondi e ad est con Zinasco. Un ulteriore accesso al territorio comunale da nord, può avvenire dalla S.P. n. 16 da Scaldasole e dalla S.P. n. 122 da Dorno, mentre da sud-est attraverso la S.P. n. 30 da Mezzana Rabattona. Il territorio è attraversato longitudinalmente dall'autostrada A7 Milano-Genova di cui le uscite prossime a Pieve Albignola sono Gropello Cairoli da Milano distante circa 11 Km e Casei Gerola da Genova distante circa 27 Km., il territorio è attraversato dalla ferrovia Pavia-Alessandria.

**8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

In Comune di Pieve Albignola (PV) in Via Santa Onorata al civico n. 13, con accesso pedonale dalla sopraccitata via. Quota di 1/2 di intera proprietà di fabbricato d'abitazione di tipo popolare, con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello, libero su tutti i lati, disposto su due piani fuori terra, con annesso locale accessorio in corpo staccato, tutti gli immobili insistono su una piccola area di corte esclusiva. L'abitazione è distribuita, al piano terra con, soggiorno, cottura, ed un piccolo bagno ricavato nel sottoscala con disimpegno su vano scala, da cui si accede al piano primo, in cui si collocano una camera, uno studio ed un piccolo ripostiglio su scala. I beni sono accessibili sia dal portoncino in legno presente nel prospetto sud del fabbricato d'abitazione, che attraverso il cancello in ferro apribile ad ante d'uso comune, posizionato in fregio alla Via Santa Onorata attraversando il corsello, comune anche ad altri, in masselli autobloccanti per poi entrare svoltando a sinistra nel cortiletto esclusivo di pertinenza all'abitazione, su cui insiste a confine Nord-Ovest un locale accessorio adibito attualmente a lavanderia con attacco per la lavatrice, il cui manto di copertura è costituito da lastre in cemento amianto da rimuovere e sostituire. L'abitazione deriva da una costruzione iniziata nella seconda metà del '900 antecedentemente al 1° settembre 1967, realizzata con tecniche e materiali non più attuali, ma in discreto stato di conservazione e manutenzione con impianti funzionanti, un sufficiente livello di finiture ed uno scarso riscontro d'aria. L'immobile risulta attualmente allacciato: alla fornitura gas – metano, all'acquedotto comunale, alla rete fognaria ed alla rete elettrica.

**SPECIFICHE APPARTAMENTO** (misure indicative - rif. sopralluogo 26/07/2023):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Soggiorno	12,35	sud	sufficienti
P.T.	Cottura	8,30	sud	sufficienti
P.T.	Disimp. su scala	3,05	est	sufficienti

P.T.	Bagno (W.C.)	3,12	ovest	sufficienti
P.T.	Scala interna	3,12	interna	mediocri
P.1.	Rip. su scala	1,60	interna	sufficienti
P.1.	Camera	12,40	sud	sufficienti
P.1.	Studio	8,05	sud	sufficienti

▪ Altezza locali dell'abitazione: circa cm. 270; altezza accessorio cm. di h.m. 255.

- ✓ Superficie netta calpestabile P.T. e P.S1: mq. **48,87**
- ✓ Superficie lorda abitazione P.T.: **mq. 78,20 x 100 % = mq. 78,20**
- ✓ Superficie lorda accessorio. P.T.: **mq. 11,60 x 25 % = mq. 2,90**
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva:** **mq. 81,10**

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.

**ACCESSORI E PERTINENZE** (catastralmente distinti): *nessuno*

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 26/07/2023**

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

**Copertura:** a falde inclinate con copertura in coppi di laterizio, con gronda in cemento a vista – adeguata, ma non verificabile.

**Fondazioni:** in muratura e cemento – non verificabili

**Solai:** solaio misto con travi in acciaio (putrelle) e laterizio, completamente in opera con getto integrativo di cls – integro.

**Strutture verticali:** in murature portanti di mattoni pieni da cm. 40 circa – integre.

**Pareti esterne:** intonacate al civile con relativa rasatura finale, con zoccolatura in strollato fino ad un'altezza di circa 40 cm. (lato Strada) – integre.

**Area esterna:** lato est (prospiciente il passaggio comune) in masselli autobloccanti in cemento di colore grigio marciapiede perimetrale è in battuto di cemento, con ingresso pedonale rivestito in lastre quadrate di cemento. Il lotto risulta cintato, ove aperto, ovvero lungo il lato est, con un muretto di cinta di altezza pari a circa 1,00 mt., intonacato con inserito cancelletto in ferro e rete metallica.

➤ **Componenti Edilizie alloggio**

**Ingresso:** porta in legno massello di tipo blindato con chiusura – adeguata.

**Infissi esterni:** serramenti in legno con vetri singoli, protetti da persiane in legno, con zanzariere esterne – scarsi.

**Soglie e davanzali:** in pietra naturale – adeguati.

**Porte interne:** a battente in legno tamburato colore noce, complete di maniglia e ferramenta – adeguate.

**Pavimenti interni:** in piastrelle quadrate di ceramica (cm. 40x40) in tutti i vani al piano terra con posa in diagonale; in piastrelle di ceramica (cm. 20x20) nel bagno; in piastrelle di graniglia di cemento (cm. 30x30) nei vani al piano primo; scala interna in pietra verniciata – adeguati.

**Rivestimenti interni:** *cucina:* lato lavello rivestito in piastrelle di ceramica cm. 10x10 h. cm. 160; *bagno (W.C.)* ceramica cm. 20x20 h. cm. 100 – adeguati.

**Plafoni:** intonacati e tinteggiati in tutti i vani – sufficienti.

**Tramezzature interne:** in mattoni pieni di laterizio portante, intonacati e tinteggiati – sufficienti.

➤ **Caratteristiche Impianti**

**Elettrico:** prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – prese e punti luce a soffitto e parete. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative – sufficiente

**Idrico:** sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa lavello in cottura; *bagno:* lavabo, w.c., doccia cm. 80x80 e attacco lavatrice – adeguato

**Telefonico:** predisposto.

**Termico:** autonomo – con corpi scaldanti costituiti da 4 stufette a gas posizionate a parete in: soggiorno, cucina, camera da letto e vano scala– sufficiente

- *alimentazione:* gas metano - presente


- *acqua calda:* dall'impianto - presente.

**Rete fognaria:** fossa biologica collegata alla fognatura comunale.


➤ **Accessori :** a confine Nord-Ovest, un locale accessorio adibito attualmente a lavanderia, con attacco per la lavatrice e stufa a legna posizionata al suo interno. La struttura portante è in pilastri di mattoni pieni con tamponamento verticale in blocchetti di cemento a vista, il pavimento è in battuto di cemento degradato e la porta d'ingresso è in lamiera di ferro pitturata color marrone. Il soffitto interno è stato isolato con pannelli rigidi di polistirene, sono presenti interruttore e punto luce a soffitto. Il manto di copertura è costituito da lastre in cemento amianto sottostanti a coppi di laterizio, da rimuovere e sostituire – scarso.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1. Criteri di stima

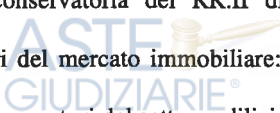


Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata. Il metodo comparativo, comunque prudentiale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore minimo per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.



In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio 2° sem. 2022, un valore medio di riferimento, per immobili simili in normale stato d'uso e manutenzione in zone del centro, pari a € 750/mq che, considerato l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole e i dati di vendita effettiva realizzati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, viene opportunamente adeguato. 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**.

### 9.2. Fonti d'informazione



Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Vigevano. Ufficio Tecnico di: Pieve Albignola. Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### 9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Abitazione al P.Terra/rialzato e P.S1 con cortile di pertinenza Foglio 8, particelle 1423, 1424 (graffate), sub. 1	<b>Mq. 81,10</b>	a corpo	compresi	€ 52.700,00	<b>EURO 52.700,00</b>

Valore complessivo del lotto: € 52.700,00 (Euro cinquantaduemilasettecento/00)

### PREMESSA

A seguito dell'udienza in data 16/12/2025, l'Ill.ma G.E. ha disposto che il perito depositi nuova perizia in relazione al lotto 2 dando atto dell'esistenza del diritto di abitazione a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sulla quota di eredità giacente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, tenendone in considerazione ai fini della valutazione dell'immobile. Pertanto, la presente relazione integrativa si sviluppa, dapprima, con la stima del valore del diritto di abitazione e, successivamente, con la ridefinizione estimativa dell'insieme dei beni che costituiscono il compendio immobiliare del "LOTTO DUE" di cui all'esecuzione immobiliare n. 499/2022 R.G.E..

Ai fini dei valori di cui alla perizia depositata, si fa riferimento a quanto riportato nelle risposte alle osservazioni, a conferma dei criteri utilizzati degli importi determinati.

### STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

Il criterio di calcolo che si adotta in questi casi, con i dovuti aggiustamenti, si basa sulla determinazione del valore dell'usufrutto, attribuibile all'intestatario del diritto reale, rapportato alla durata di occupazione dell'immobile da parte dell'assegnatario del diritto che, si rammenta, è di natura personale.

Nel caso si relaziona, che tale periodo coincide con il tempo di vita natural durante (speranza di vita). Si dovrà pertanto, tenere conto che la Sig.ra

XX, quindi, alla data della presente relazione, ha compiuto **anni 64**. Dalle Tabelle ISTAT vigenti, la speranza di vita che si ricava è pari a **20** (n=20).

Con Decreto del 10 dicembre 2025 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 289 del 13-12-2025) il Ministero dell'Economia e delle Finanze, esercitando il potere di modifica di cui all'art. 1284 Codice Civile e tenendo conto del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato di durata non superiore a dodici mesi e del tasso di inflazione registrato nell'anno, ha modificato la misura del saggio degli interessi legali che a decorrere dal giorno 1 gennaio 2026 viene pertanto ridotta e fissata all'**1,60% in ragione d'anno**.

Nella perizia di stima depositata dallo scrivente relativa all'esecuzione immobiliare n. 499/2022 R.G.E., il valore complessivo stimato, senza riduzioni e deprezzamenti, ammonta a **€ 52.700,00**.

Rilevato che il lotto 2 risulta oggi di proprietà per la quota di 1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per la quota di 1/2 dell'eredità giacente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Rilevato che la quota di proprietà dell'eredità giacente è gravata da diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 c.c., si determina il valore del diritto di abitazione sulla quota di 1/2 del valore di stima complessiva:

Valore di stima per l'intera quota di 1/1 = **€ 52.700,00**

Rivalutazione annua €. **€ 52.700,00 x 1,60%** (saggio d'interesse legale) = € 843,20

€ 843,20 x 20 (coefficiente ISTAT) = €. 16.864,00

**Valore del diritto di abitazione quota di 1/2: €. 16.864,00 / 2 = €. 8.432,00**

#### **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 delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: **€ 7.905,00**

Spese relative a lavori di manutenzione (rimozione Eternit):	€ 1.080,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso :	
<b>Valore del diritto di abitazione sulla quota di 1/2 di eredità giacente</b>	<b>€. 8.432,00</b>
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (già incluso nella decurtazione 15%)	€ 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
<u>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:</u>	<u>€ 5.300,00</u>
<b>Totale adeguamenti e correzioni della stima</b>	<b>€ 22.717,00</b>
<b>Pertanto al netto di adeguamenti e correzioni della stima avremo:</b>	

## **9.5. PREZZO BASE D'ASTA**

**9.5.1 Valore dell'intero diritto di proprietà del "LOTTO 2", al netto delle decurtazioni e del diritto di abitazione sulla quota di 1/2 di eredità giacente, nello stato di fatto in cui si**

**trova: ( €. 52.700,00 - €. 22.717,00) = €. 29.983,00**

**(Euro ventinovemilanovecentottantatre/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.

Torrazza Coste (PV) lì, 05/01/2026

il C.T.U.

geom. (



