

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

R.G.E. n. 11/2025

Esecuzione immobiliare promossa da

[REDACTED]

E per essa

[REDACTED]
[REDACTED]

Con l'Avv.

contro

[REDACTED] e [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott. Erminio Rizzi

Dott. Ing. Valentina Castellotti

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Pavia al n. 3146

Con studio in Via Giuseppe Moruzzi n. 1 - 27100 Pavia

Tel. +39 339.1859772

*e-mail castellottivalentina@libero.it
valentina.castellotti@ingpec.eu*



PROSPETTO RIEPILOGATIVO

R.G.E. n. 11/2025

E per essa

- Descrizione dei beni

Quota della piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al secondo e ultimo piano di stabile plurifamiliare, con locali accessori e pertinenze al piano terra, su area cortilizia comune, a Marcignago (Pv), Via Roma n. 40. La superficie commerciale dei beni è pari a 116,00 m².

- Dati catastali

Appartamento e pertinenze

Foglio 3, particella 1184, subalterno 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 112,00 m², Rendita € 226,21, Via Roma n. 50, Piano T-2.

- Titolarità e stato di possesso

Proprietà

_____ nato a _____ il _____, C.F. _____ - Proprietà ½ in regime di

_____ nata in _____ il _____, C.F. _____ - Proprietà per ½ in regime di

Provenienza

Atto di compravendita del 30/09/2010, repertorio n. 839/611, a rogito Notaio Gherardo Flaviano Stimolo, trascritto a Pavia il 15/10/2010 ai nn. 19279/11399.

Stato di possesso

I beni, in sede di sopralluogo, risultavano liberi.

- Vincoli

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/09/2010 repertorio n. 840/612, Notaio Gherardo Flaviano Stimolo, iscritta a Pavia il 15/10/2010 ai nn. 19280/4612, a favore di _____) contro _____ e _____ (esecutati).

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 03/10/2023 repertorio n. 5989, Ufficiale giudiziario Ufficiale giudiziario UNEP presso Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 29/11/2023 ai nn. 22103/15270, a

ASTE GIUDIZIARIE®
favore di

contro [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati).

Verbale di pignoramento immobiliare del 27/12/2024 repertorio n. 9284, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 06/02/2025 ai nn. 2094/1313, a favore di

, contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] (esecutati).

• **Valore**

Valore intero stimato: € 92.800,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15%: € 13.920,00;
- forfettaria per sanatoria edilizia e regolarizzazione catastale: € 3.000,00.

Valore della quota della piena proprietà al netto delle decurtazioni: € 75.880,00 (arrotondato)

Il prezzo base d'asta verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

1. I BENI OGGETTO DI VENDITA

"(...) appartamento a secondo piano sito in Marcignago nella via Roma n. 40, composto da ingresso, 4 vani, disimpegno e bagno, con annessi locale uso cantina ed autorimessa posti al piano terra, confinante con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con corte comune e proprietà [REDACTED] o aventi causa. Censita nel N.C.E.U. di Marcignago al foglio 3, mappale 1184, subalterno 2."

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA E DATI CATASTALI

Oggetto della presente relazione di stima è la quota della piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al secondo e ultimo piano di stabile plurifamiliare, con locali accessori di pertinenza, su area cortilizia comune, a Marcignago (pv), Via Roma n. 40.

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Marcignago (Pv) come segue: (**Allegato 2** – Visura catastale)

- Foglio 3, particella 1184, subalterno 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 112,00 m², Rendita € 226,21, Via Roma n. 50, Piano T-2.

Attualmente risulta intestato a:

██████ nato a ██████ il ██████, C.F. ██████ - Proprietà ½ in regime di

██████ nata in ██████ il ██████, C.F. ██████ - Proprietà per ½ in regime di :

NOTA

Il civico che identifica correttamente il cancello di accesso alla proprietà è il numero 40A della Via Roma (poi 40B all'interno del cortile comune).

Nell'**Allegato 3** si riporta l'estratto di mappa del Foglio 3 di Marcignago da cui si evince la corrispondenza dell'immobile di cui i beni sono parte con il mappale 1184.

NOTA

In riferimento al mappale 1184 del foglio 15 non risulta redatto alcun elaborato planimetrico.

NOTA

Il foglio 15 del N.C.E.U. del Comune di Marcignago corrisponde al foglio 3 del N.C.T..

COERENZE DA ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Beni di cui al mappale 1184 del foglio 3 (N.C.T., corrispondente al foglio 15 a N.C.E.U.), a corpo da nord in senso orario: beni di cui ai mappali 1189, 1229, 1162 e 1221, tutti del foglio 3 di Marcignago. L'**Allegato 4** riporta la planimetria catastale dei beni.

3. STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono pervenuti in proprietà ai Sigg. ██████ e ██████, eseguiti, in forza di atto di compravendita del 30/09/2010, repertorio n. 839/611, a rogito Notaio Gherardo Flaviano Stimolo, trascritto a Pavia il 15/10/2010 ai nn. 19279/11399, che acquistavano dai Sigg. ██████ (nato a ██████ il ██████, C.F. ██████) e ██████ (nata a ██████ il ██████



██████████, C.F. ██████████). (Allegato 5 – Copia atto di provenienza)

Al momento del sopralluogo i beni risultavano non occupati.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari dal 30/09/2010 ad oggi

██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ e ██████████
██████████ nata in ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, ciascuno intestatario della
quota di ½ della piena proprietà in regime di ██████████ in forza di atto di cui al
precedente paragrafo.

Proprietari al ventennio dal 28/12/1990 fino al 30/09/2010

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ e ██████████ nata a
██████████ il ██████████, C.F. ██████████, ciascuno intestatario della quota di
500/1000 in regime di ██████████, in forza di atto di compravendita del 28/12/1990,
repertorio n. 3901/2084, a rogito Notaio Massimo Sartori, registrato il 16/01/1991 al n. 209
serie 1V e trascritto a Pavia il 24/01/1991 ai nn. 1425/1223.

5. VINCOLI

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.
- Altri pesi o limitazioni: nessuno.

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/09/2010
repertorio n. 840/612, Notaio Gherardo Flaviano Stimolo, iscritta a Pavia il 15/10/2010 ai nn.



19280/4612, a favore di

) contro [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati).

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 03/10/2023 repertorio n. 5989, Ufficiale giudiziario Ufficiale giudiziario UNEP presso Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 29/11/2023 ai nn. 22103/15270, a favore di [REDACTED] (con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED]), contro [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati).

Verbale di pignoramento immobiliare del 27/12/2024 repertorio n. 9284, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 06/02/2025 ai nn. 2094/1313, a favore di [REDACTED] (con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED]), contro [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati).

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'Allegato 6.

6. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA DEI BENI

I beni oggetto della presente si trovano in Marcignago (Pv), piccolo centro della provincia di Pavia, posto in contesto rurale, a circa 10 km di distanza in direzione nord ovest. Il compendio si trova sulla Via Roma, nella porzione sud orientale dell'abitato, come si evince nella foto aerea riportata di seguito.

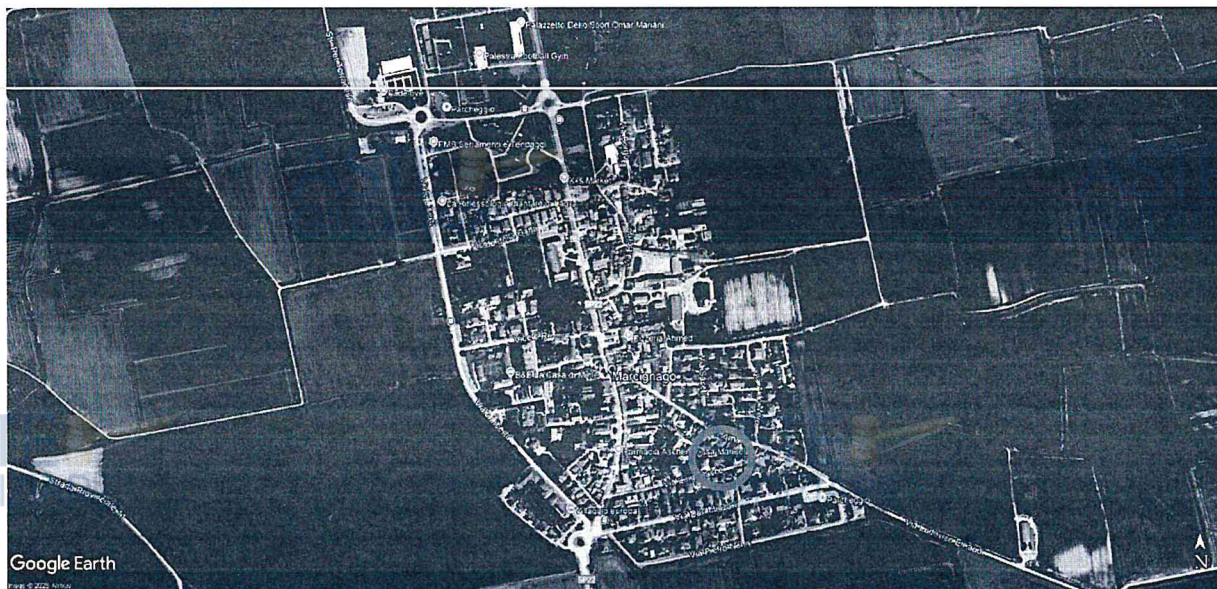


Foto aerea di Marcignago con localizzazione dei beni

Piano di governo del territorio (P.G.T.)

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), strumento urbanistico vigente, del Comune di Marcignago (Pv), in particolare della Tavola 1.2 "Quadro di riferimento normativo – Marcignago e parte settentrionale" del Piano delle Regole si evince che lo stabile di cui i beni sono parte ricade all'interno degli "Ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia".



ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia

Estratto del P.G.T. di Marcignago con individuazione dei beni

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare della presente relazione di stima si compone di appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di stabile pluripiano, con spazi accessori pertinenziali al piano terra, a Marcignago (Pv), Via Roma n. 40A e 40/B.

Si tratta di stabile a tre piani fuori terra posto in corte interna, interclusa con altre proprietà, privo di affaccio indipendente su strada. Gli accessi pedonale e carraio si praticano da un portone aperto sulla Via Roma, identificato al civico numero 40A. Attraversando un androne e un cortile di altra proprietà, per cui sussiste servitù di passaggio, si raggiunge lo stabile di cui i

beni sono parte., a cui è stato apposto il civico numero 40B. Varcando il portone comune, vicino al corpo scala, si può accedere direttamente alla porta che apre sull'ampia superficie accessoria di pertinenza posta al piano terra, costituita da unico ambiente, utilizzabile come deposito e /o autorimessa, finestrato su due lati e al cui interno è stato ricavato un piccolo locale servizi, cieco, privo di porta separatrice. Questi spazi corrispondono alla metà dell'intera superficie dello stabile in pianta, posti a ridosso del corpo scale ad uso comune, posto a ridosso del prospetto principale, in posizione centrale. Mediante il corpo scale si prosegue fino al piano secondo dove si trova unicamente l'appartamento oggetto d'interesse. Un ingresso che funge anche da corridoio costituisce la dorsale distributiva degli ambienti, attorno a cui si aprono tutti i locali della zona giorno e della zona notte. Un ampio soggiorno, un ripostiglio in cui è stata installata la caldaia (per la sola ACS) e una cucina abitabile compongono la zona giorno. Due ampie camere da letto e un bagno completano l'unità che risulta dotata di due piccoli balconi aperti sul prospetto principale del fabbricato (rispettivamente accessibili da soggiorno e camera matrimoniale) e una lunga balconata sul retro su cui affacciano cucina, bagno e seconda camera. L'immobile è stato trovato libero da mobilio e non occupato da persone. I valori di altezza netta rilevati in sede di sopralluogo risultano pari a 3,00 m in tutti i locali dell'appartamento, 2,00 m negli spazi al piano terra.

NOTA

Si segnala un importante fenomeno infiltrativo derivante da ammaloramento della copertura, chiaramente riscontrabile nella camera matrimoniale.

Seguono le tabelle 1, 2 e 3 in cui si esplicitano le caratteristiche edilizie ed impiantistiche dei beni.

Tabella 1: caratteristiche edilizie strutturali

CARATTERISTICHE STRUTTURALI (*)		Segnalazioni riferite allo stato di manutenzione
Tipo di fondazioni	Le fondazioni dello stabile sono in latero cemento e cemento armato.	-
Struttura portante	La struttura portante in muratura perimetrale in mattoni pieni.	-
Strutture verticali	Le strutture verticali sono in setti di mattoni pieni, intonacati e tinteggiati.	-
Solai	I solai (pavimenti e soffitti) sono in latero cemento.	Il soffitto, in particolare della camera da letto matrimoniale, appare ammalorato a seguito di importante fenomeno infiltrativo.
Copertura	La copertura dello stabile è a falde	-

	incline.	
Scala interna condominiale	Alzate e pedate rivestite in pietra naturale con ringhiera in ferro e corrimano in legno.	-
Pareti esterne dell'immobile	Le pareti esterne dello stabile sono intonacate e tinteggiate con zoccolo in pietra fino a 2,00 m.	-

(*) Le caratteristiche strutturali indicate si riferiscono allo stabile condominiale qualora i beni oggetto di valutazione siano appartamenti e/o autorimesse componenti, mentre all'intero fabbricato nel caso di abitazioni o immobili indipendenti di qualsivoglia destinazione d'uso.

Tabella 2: caratteristiche edilizie interne all'unità immobiliare

CARATTERISTICHE INTERNE		Stato di manutenzione
Infissi interni	Serramenti in legno con vetro singolo.	Insufficiente
Infissi esterni	Tapparelle in PVC con cassonetto non isolato.	Insufficiente
Porta d'ingresso	Porta in legno e vetro con serratura non blindata, aperto su pianerottolo del corpo scala comune.	Sufficiente
Porte interne	In legno e vetro.	Sufficiente
Tramezzature interne	In mattoni forati, intonacate e tinteggiate.	Sufficiente
Pavimenti	In ceramica in piastrelle di graniglia 30x30 cm e 40x40 cm in tutti i locali di abitazione ad eccezione di cucina e bagno in cui si trovano piastrelle 20x20 cm in ceramica.	Sufficiente
Soffitti	Intonacati e tinteggiati	Insufficiente. Si segnalano un grave ammaloramento del soffitto della camera matrimoniale a causa di fenomeno infiltrativo dalla copertura.
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate.	Sufficiente
Balconi	Pavimentazione in piastrelle 5x10 cm antigelive con ringhiera in ferro.	Insufficiente
Rivestimenti pareti interne	Rivestimento in piastrelle di ceramica 30x30 cm su tutte le pareti del bagno e fascia di 1,00 m della parete cottura in piastrelle 20x20 cm.	Sufficiente
Locali accessori al piano terra	Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazione in piastrelle di ceramica 20x20 cm, serramenti in ferro con vetro singolo con posa di un solo doppio serramento in PVC con vetrocamera nella luce del portone carraio. Piccola porzione in vetrocemento per	Sufficiente

	l'illuminazione del w.c. che, ad oggi, appare sprovvisto di porta di ingresso.	
--	--	--

Tabella 3: caratteristiche impiantistiche dell'unità immobiliare

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI		Conformità
Impianto elettrico	-	Non verificata
Impianto idrosanitario	-	Non verificata
Impianto termico	Caldaia installata a parete nel ripostiglio per la sola produzione dell'ACS. In origine lo stabile risultava dotato di caldaia condominiale per il riscaldamento. Ad oggi non risulta un generatore dedicato all'unità.	Non verificata
	Terminali di emissione: radiatori in ghisa in tutti i locali.	

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 8**.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle verifiche svolte sul CEER (Catasto Energetico degli Edifici regionale) di Regione Lombardia risulta che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica in corso di validità.

8. SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono l'immobile oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

PIANO TERRA				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Locali accessori	2,00	43,25	Nord/Sud	Sufficienti
w.c.	2,00	3,85	-	Sufficienti

PIANO SECONDO				
Locale	Altezza netta (m)	Superficie netta - utile (m ²)	Esposizione	Condizioni
Ingresso/Disimpegno	3,00	7,60	-	Sufficienti
Soggiorno	3,00	16,50	Nord	Sufficienti
Balconcino 1	-	1,70	Nord	Sufficienti
Cucina	3,00	16,20	Sud	Sufficienti
Bagno	3,00	5,60	Sud	Sufficienti
Camera 1	3,00	17,20	Nord	insufficiente
Balconcino 2	-	1,70	Nord	Sufficienti
Camera 2	3,00	15,70	Sud	Sufficienti
Balcone	-	9,45	Sud	Sufficienti

9. CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto della presente sono stati confrontati gli atti reperiti presso gli Uffici Comunali di Marcignago, le planimetrie catastali (**Allegato 4**) e lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo. L'edificazione dello stabile plurifamiliare di cui i beni oggetto di valutazione sono parte risulta antecedente al 01/09/1967 e più precisamente autorizzata da Nulla Osta per Esecuzione di lavori edili del 29/04/1965 protocollo n. 736, pratica n. 09/1965 presentata dai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] e che in data 25/05/1967 è stato rilasciato certificato di abitabilità.

Non risulta la presentazione di alcun ulteriore titolo edilizio atto ad autorizzare lo stato dei luoghi.

Conformità edilizia e catastale

Edilizia

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo con la rappresentazione dell'ultimo stato autorizzato si riscontrano i seguenti punti di difformità:

- Creazione di locale ripostiglio mediante abbattimento e realizzazione di brevi tramezze tra ingresso/corridoio, cucina e soggiorno;
- Demolizione della tramezza interna al bagno di definizione dell'antibagno;
- Realizzazione di piccolo locale destinato a servizi, cieco, al piano terra, ricavato nell'ambiente accessorio.

Le intestazioni catastali risultano corrette e la planimetria rappresenta coerentemente lo stato dei luoghi ad eccezione dei punti sopra indicati in merito alle difformità edilizie.

10. SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella “commerciale” calcolata come l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui gli immobili non confinano con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35.

SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)		
Porzione immobiliare	Superficie lorda (m ²)	Fattore di omogeneizzazione
Appartamento (P2)	96,85	1
Balcone e balconcini	13,30	0,50
Locali accessori (PT)	49,60	0,25
Superficie commerciale totale: 116,00 m² (valore arrotondato)		

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlando la consistenza di ogni singolo immobile, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari.

Nell'**Allegato 9** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato.

Appartamento e sue pertinenze

- Superficie commerciale: 116,00 m²

- Valore unitario stabilito per la stima degli immobili riferito allo stato di conservazione e alle indagini di mercato: 800,00 €/m²
- Valore: 92.800,00 €

VALORE TOTALE DEI BENI: 92.800,00 € (novantaduemilaottocento/00)

La tabella seguente è riferita agli adeguamenti e alle correzioni di stima da applicare al valore totale dei beni di cui sopra per la formulazione della valorizzazione finale del compendio immobiliare.

Adeguamento o correzione di stima	Applicazione	Quantificazione (€)
Deprezzamento forfettario pari al 15% della quota della piena proprietà per assenza di garanzia di vizi e difetti, per eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, oltre alle eventuali spese di smaltimento di beni mobili.	X	13.920,00
Spese condominiali insolute al biennio		
Decurtazioni per lo stato di possesso		
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso		
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti		
Onorari e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		
Spese di cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		
Deprezzamento forfettario per sanatoria edilizia per le opere interne difformi e conseguente regolarizzazione catastale.	X	3.000,00

VALORE DELLA QUOTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEI BENI AL NETTO DEGLI ADEMPIMENTI E CORREZIONI DI STIMA

€ 75.880,00

(settantacinquemilaottocentottanta/00)

Valore arrotondato

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 06 Giugno 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Valentina Castellotti

Allegati

- 1) Copia privacy perizia
- 2) Visure catastali
- 3) Estratto di mappa catastale N.C.T.
- 4) Planimetria catastale
- 5) Copia atto di provenienza
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Estratti pratiche edilizie
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Quotazioni immobiliari OMI

