

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Procedura n° 158/2024 R.G.ES.

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Avv. Chiara Eugenia ORLANDI

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dott. Alessandro MAIOLA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Geom. Paolo Angelo Civardi
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3069
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 435
Studio in Pavia Viale Venezia n° 2F
Tel. 03821754376 – E-mail: paoloangelocivardi@gmail.com

Data udienza 21_04_2026

CONCLUSIONI DEFINITIVE**1 _ I beni di cui all'atto di pignoramento**

N.C.E.U. del Comune di Vigevano (PV)
Foglio 60, mappale 255, sub. 5, cat. A/3, piano T, vani 5

2 _ Identificazione dei beni oggetto di vendita

I beni oggetto di vendita si identificano in un appartamento di civile abitazione, con annesso piccolo sedime a cortile, posto al piano terra di un modesto complesso residenziale di due piani fuori terra (P.T.-1°) ubicato nel Comune di Vigevano _ Frazione Mosella _ Via San Marco n. 186.

3 _ Dati catastali attuali

Catasto Fabbricati Comune di Vigevano
Foglio 60 particella 255 subalterno 5 categoria A/3

4 _ Descrizione sommaria dei beni

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Vigevano (PV) _ Frazione Morsella _ Via San Marco n. 186 e sono parte di un modesto complesso residenziale a corte, a due piani fuori terra (P.T. - 1°), costituito da n. 4 unità abitative con scala esterna di collegamento ai piani, due fabbricati accessori e aree scoperte comuni (cortili, strada) parzialmente recintati. L'appartamento in esecuzione è situato al piano terra, con accesso sia dalla strada comune (tratto di via San Marco) sia dal cortile comune, è composto da quattro locali più servizi e precisamente: soggiorno_pranzo, cucina, due camere da letto, servizio igienico e disimpegno notte. In lato di mezzogiorno, collegato direttamente all'abitazione, è in essere un piccolo sedime pertinenziale a cortile, pavimentato e parzialmente recintato.

5 _ Quota di proprietà e stato di possesso

I beni eseguiti risultano intestati, al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, in capo alla signora [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà e giuridicamente liberi alla vendita in quanto, all'atto del sopralluogo, risultavano disabitati.

6 _ Provenienza dei beni

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti alla signora [REDACTED] in forza di atto di compravendita immobiliare a rogito notaio [REDACTED] in data 18/09/2007 n. 2330 di rep._n. 1607 di racc., registrato a Mortara in data 25/09/2007 al n. 333 serie 1T, trascritto a Vigevano in data 26/09/20047 reg. gen. 12299 reg. part. 7350.

7 _ Precedenti proprietari nel ventennio

Precedenti proprietari da ante ventennio al 17_09_2007

[REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] n. 510 di rep. n. 295 di racc., registrato a Mortara in data 28/12/2005 al n. 2912 serie 1T, trascritto a Vigevano in data 31/12/2005 reg. gen. 17508 reg. part. 9691 da [REDACTED]

8_ Vincoli giuridici

8.2 Vincoli da cancellarsi a spese e cura della procedura

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] Anno 2007

Atto di pignoramento immobili a favore [REDACTED] _ Anno 20122

Atto di pignoramento immobili a favore [REDACTED] _ Anno 2024

8.3.1 Accertamento conformità urbanistico - edilizia

Difforme.

La regolarizzazione delle difformità rilevate prevede, innanzitutto e necessariamente, la messa in pristino dello stato dei luoghi ad un costo stimato in euro 9.000,00 circa. La diversa distribuzione interna dell'abitazione necessita di un'opportuna opera di sanatoria. L'autorizzazione ad eseguire i lavori edili di messa in pristino ed eliminazione degli abusi non sanabili, della sanatoria delle opere regolarizzabili e delle lavorazioni per l'adeguamento igienico-sanitario del bene (nuovo servizio igienico) andranno attuate con l'acquisizione di un Permesso di Costruire in Sanatoria, unitamente alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica per "valutazione assenza danno ambientale" riferita alle due nuove aperture di ingresso all'unità immobiliare. Il costo della progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza sui lavori edili, della sanzione pecuniaria per la sanatoria e dei diritti comunali si quantifica forfettariamente in euro 4.000,00 oltre IVA e accessori (si specifica che nella quantificazione della sanzione amministrativa è stato considerato il valore minimo della sanzione stessa pari a euro 516,00).

8.3.2 Accertamento conformità catastale

Catasto Fabbricati

Conforme.

Occorrerà presentare pratica di variazione catastale con procedura Docfa terminati i lavori di adeguamento interno.

9) Altre informazioni per l'acquirente

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, composta da un quadrilocale di medio/piccole dimensioni, distribuito su un unico livello, si presenta in uno stato manutentivo mediocre, con ambienti dotati di un livello di finitura medio, trascurati, abbandonati e sporchi. I vani soggiorno, cucina e camera 1 presentano zone di soffitto e porzioni di muratura portante anneriti da macchie di muffa per la presenza di ponti termici e di aria umida stagnante; in tutto l'appartamento sono ammassati mobili e oggetti personali abbandonati così come nel piccolo cortile di proprietà, invaso anche da spazzatura varia. L'appartamento richiede un preliminare lavoro di sgombero e lo smaltimento del materiale abbandonato, di una pulizia completa di tutti gli ambienti, di un intervento di sanificazione e ritinteggiatura generale; a seguire occorre prevedere

sostanziali opere manutentive di revisione di tutti gli impianti tecnologici, dei serramenti, degli apparecchi idrosanitari e il ripristino di alcune finiture (come ad esempio le portine interne).

10) Descrizione degli immobili

11) Superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Abitazione con cortile esclusivo	71,42

12) Valutazione dei beni – Criteri di stima, fonti di informazione e considerazioni

13) Valutazione dei beni – Lotti

Quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione, con annesso piccolo sedime a cortile, posto al piano terra di un modesto complesso residenziale di due piani fuori terra (P.T.-1°).

Valore della quota al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro 55.000,00 – 21.300,00 = **Euro 33.700,00**

14) Allegati

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Paolo Angelo Civardi con studio in Pavia Viale Venezia n. 2F iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3069 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 435, è stato nominato, in data 11/11/2025, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in oggetto dall'Ill.mo Signor Giudice Dott. Alessandro Maiola, ha prestato il giuramento di rito, accettando l'incarico e prendendo atto del quesito peritale, in data 13/11/2025.

Successivamente il CTU:

- eseguiva tutti gli accertamenti indispensabili al corretto inquadramento del bene oggetto di vertenza acquisendo visure catastali, estratto di mappa, copia delle planimetrie catastali ed effettuando le necessarie ispezioni ipotecarie;
- dopo avere acquisito le chiavi per l'accesso ai beni dal custode giudiziario nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, procedeva, con vari sopralluoghi, nell'inizio, prosieguo e conclusione delle operazioni peritali, provvedendo ad eseguire rilievi fotografici e misurazioni del bene oggetto di stima;
- il giorno 28/01/2026 eseguiva accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano per prendere visione e prelevare copia della documentazione tecnica inerente l'immobile oggetto di esecuzione.

BENI IN VIGEVANO (PV) _ Frazione Morsella _ Via San Marco n. 186

Descrizione degli immobili oggetto di vendita

1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

... omissis ... intende sottoporre ad esecuzione i beni immobili gravati da ipoteca volontaria appartenenti in proprietà piena ed esclusiva in ragione del 100% a

così descritti:

al N.C.E.U. del Comune di Vigevano, Strada San Marco n. 186, appartamento di civile abitazione posto al piano terreno e composto da tre locali, disimpegno, cucina e bagno, con annesso cortiletto pertinenziale di proprietà esclusiva, il tutto censito al Catasto Fabbricati al foglio 60, mapp. 255, sub. 5, Strada San Marco n. 186, piano T, Cat. A/3, classe 2, vani 5, R.C. Euro 242,73 ... omissis ..."

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita si identificano in un appartamento di civile abitazione, con annesso piccolo sedime a cortile, posto al piano terra di un modesto complesso residenziale di due piani fuori terra (P.T.-1°) ubicato nel Comune di Vigevano _ Frazione Mosella _ Via San Marco n. 186.

3 – DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto di pignoramento sono censiti come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Vigevano

Foglio 60 particella 255 subalterno 5 categoria A/3 classe 2 vani 5 sup. catastale mq. 87 rendita euro 242,73 Strada San Marco n. 186 piano T

Intestati

per 1/1 in regime di separazione dei beni

Proprietà

Coerenze in corpo (appartamento e sedime)

A nord bene immobile comune alle altre unità immobiliari (strada) di cui al sub. 11 particella 255 di Catasto Fabbricati

A est bene immobile di proprietà di cui alla particella 257 di Catasto Fabbricati

A sud bene immobile comune alle altre unità immobiliari (cortile) di cui al sub. 11 particella 255 di Catasto Fabbricati

A ovest, per un primo tratto, bene immobile comune alle altre unità immobiliari (cortile) di cui al sub. 10 particella 255 di Catasto Fabbricati, indi bene immobile di altra proprietà di cui al sub. 4 particella 255 di Catasto Fabbricati.

4 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Vigevano (PV) _ Frazione Morsella _ Via San Marco n. 186 e sono parte di un modesto complesso residenziale a corte, a due piani fuori terra (P.T. – 1°), costituito da n. 4 unità abitative con scala esterna di collegamento ai piani, due fabbricati accessori e aree scoperte comuni (cortili, strada) parzialmente recintati.

L'appartamento in esecuzione è situato al piano terra, con accesso sia dalla strada comune (tratto di via San Marco) sia dal cortile comune, è composto da quattro locali più servizi e precisamente: soggiorno_pranzo, cucina, due camere da letto, servizio igienico e disimpegno notte. In lato di mezzogiorno, collegato direttamente all'abitazione, è in essere un piccolo sedime pertinenziale a cortile, pavimentato e parzialmente recintato.

Altezza dei locali da piano pavimento ad intradosso solaio: ml. 3,00

5 – STATO DI POSSESSO

I beni eseguiti risultano intestati, al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, in capo alla [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà e **giuridicamente liberi alla vendita** in quanto, all'atto del sopralluogo, risultavano disabitati.

6 – PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti alla signora [REDACTED] in forza di atto di compravendita immobiliare a rogito notaio [REDACTED] n.

2330 di rep._n. 1607 di racc., registrato a Mortara in data 25/09/2007 al n. 333 serie 1T, trascritto a Vigevano in data 26/09/20047 reg. gen. 12299 reg. part. 7350.

7 – PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Precedenti proprietari da ante ventennio al 17_09_2007

piena proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita a rogito

n. 510 di rep._n. 295 di racc., registrato a Mortara in data 28/12/2005 al n. 2912 serie 1T, trascritto a Vigevano in data 31/12/2005 reg. gen. 17508 reg. part. 9691
da EMBLEMI Franco

8 – VINCOLI GIURIDICI

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:

nessuna

8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura:

nessuna

8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione

della casa al Coniuge:

nessuna

8.1.4 Servitù:

nessuna

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni contro, interessanti esecutata per la quota di 1/1.

8.2.1 Iscrizioni

8.2.1A Nota del 26/09/2007 Reg. Part. 3074 Reg. Gen. 12300

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Atto notarile pubblico a firma notaio

Repertorio 2331/1608 del 18/09/2007

Immobili

Unità Negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune di Vigevano
Catasto Fabbricati

Foglio 60 particella 255 subalterno 5 Abitazione di tipo economico vani 5
Frazione Morsella Strada San Marco n. 186 P.T.

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.2.2 Trascrizioni

8.2.2A *Nota del 28/11/2012 Reg. Part. 7000 Reg. Gen. 9800*

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario _

Unità Negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Vigevano

Catasto Fabbricati

Foglio 60 particella 255 subalterno 5 Abitazione di tipo economico vani 5
Strada San Marco n. 186 P.T.

8.2.2B *Nota del 23/04/2024 Reg. Part. 3777 Reg. Gen. 2938*

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario _

Unità Negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Vigevano

Catasto Fabbricati

Foglio 60 particella 255 subalterno 5 Abitazione di tipo economico vani 5



8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale

8.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia.

Nell'atto d'acquisto dell'immobile a rogito notaio 
, la parte venditrice (sig. ) attesta, ai sensi e per gli effetti della Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m. e i., che *“la costruzione dell'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stata effettuata in data anteriore al primo settembre 1967”*.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano per l'acquisizione delle pratiche edilizie concernenti gli immobili eseguiti si è reperita la seguente documentazione:

- Autorizzazione Paesaggistica per “il recupero del sottoteto ai sensi della L.R.N. 15/96 e N. 22/99 e modifiche interne” Prot. Gen. n. 18905/03 del 15/12/2003 Pratica Edilizia n. 914/03 (Ambientale) dal Dirigente Assetto del Territorio di Vigevano ad 
- Permesso di Costruire per “il recupero del sottoteto ai sensi della L.R.N. 15/96 e N. 22/99 e modifiche interne” Prot. Gen. n. 18906/03 del 15/12/2003 Pratica Edilizia n. 914/03 (Progetto) dal Dirigente Assetto del Territorio di Vigevano ad Emlemi Franco
- Richiesta di Permesso di Costruire per “l'ampliamento di immobile esistente e realizzazione di box a confine in variante alla pratica edilizia P.T. n. 914/03” Prot. Gen. 10382 e, associata, richiesta di Autorizzazione Paesaggistica Prot. Gen. 10383. Con la comunicazione del Comune di Vigevano Prot. Gen. n. 24766 del 08/08/2007 il Settore Edilizia Privata informava la proprietà dei motivi ostativi all'accoglimento delle suddette istanze e invitava a formulare osservazioni scritte entro 10 gg.. A far data 23/01/2008 il Dirigente Assetto del Territorio del Comune di Vigevano comunicava il diniego alla realizzazione delle opere sopramenzionate (Prot. Gen. n. 6380 del 12/02/2008).

Risulta depositata agli atti con Prot. n. 43302 del 21/09/2009 una comunicazione, del Comune di Vigevano inerente le predette pratiche suddette, di verbalizzazione accertamenti da parte del Comando di Polizia Locale che, a seguito di segnalazione n. 4/13_2009 Prot. n. 22626 del 08/05/2009, ha eseguito sopralluoghi e verificato numerose difformità sugli immobili in essere rispetto allo stato licenziato.

- Richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria per “diversa distribuzione degli spazi interni” Prot. Gen. 31708 del 28/06/2011 Prot. Tecnico n. 631/11 e, associata, richiesta di Autorizzazione Paesaggistica per “valutazione assenza danno ambientale” Prot. Gen. 31711 del 28/06/2011 Prot. Tecnico n. 631/11.

Le suddette pratiche sono state interessate dallo specificato iter burocratico:

- Richiesta di sospensione pratica edilizia a sanatoria n. 631/11, a firma del tecnico redattore [REDACTED] Prot. n. 011060703 del 22/12/2011

- Comunicazione motivi ostativi accoglimento pratica edilizia in sanatoria n. 631/11, a firma del Dirigente Servizi alla Città di Vigevano, Prot. n. 029730 del 02/07/2012

- Comunicazione di diniego alla realizzazione di sanatoria per ampliamento edificio in difformità dal permesso di costruire richiesto nel 2003 – Pratica n. 631/11 (progetto e assenza danno ambientale), a firma del Dirigente Servizi alla Città di Vigevano, Prot. n. 048963 del 31/10/2012

- Ordinanza n. 444/2013 del 06/09/2013, a firma del Dirigente Settore Servizi alla Città e Urbanistica di Vigevano, Prot. n. 17189/14 con la quale, accertate le opere abusive consistenti nella *“ristrutturazione edilizia con ampliamento di edificio esistente comportante la formazione di quattro unità immobiliari al posto dell’unico appartamento originariamente presente, realizzata mediante la creazione di nuova unità immobiliare al piano terra e di due nuove unità immobiliari al piano primo, con modifiche delle volumetrie interne del piano primo con altezza media ponderale di m. 2,90*

anziché di m. 2,40, nonché modifica o alterazione della sagoma del fabbricato a seguito di innalzamento della copertura", veniva ingiunto ai sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] (proprietari) [REDACTED] (direttore lavori) di "**rimuovere gli interventi e demolire le opere abusive ... ripristinare lo stato dei luoghi in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il termine di giorni novanta ...**".

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è **difforme** all'ultimo elaborato progettuale depositato ed approvato (Permesso di Costruire - Pratica Edilizia n. 914/03)

Nello specifico si sono rilevate varie differenze sia nella distribuzione interna dei locali sia nella sagoma esterna, così come di seguito elencate:

- chiusura del vano di collegamento tra il soggiorno e il corridoio dell'appartamento licenziato, con la creazione dell'unità abitativa in esecuzione, indipendente dall'unità preesistente
- ampliamento del vano studio con la demolizione dei tavolati di separazione studio/corridoio e studio/camera, formazione di nuovo tavolato di divisione studio/camera e il cambio di destinazione d'uso in soggiorno-pranzo
- cambio di destinazione del vano camera 1 in cucina con chiusura del vano porta licenziato e l'apertura in nuova posizione
- creazione di nuovo tavolato all'interno del bagno, apertura di nuova porta e il cambio di destinazione d'uso del servizio igienico in camera e disimpegno (parziale)
- trasformazione della veranda in due ambienti distinti (bagno e camera 2) con la chiusura dei tre ampi vani finestrati e la creazione di due nuove finestre
- apertura sui fronti nord e sud dell'immobile di due porte d'ingresso all'unità abitativa.

La regolarizzazione delle difformità rilevate prevede, innanzitutto e necessariamente, la messa in pristino dello stato dei luoghi ricreando lo spazio a veranda autorizzato, da attuarsi con la demolizione dei tavolati di divisione bagno/camera 2/disimpegno, lo smantellamento del servizio igienico e la ricostituzione delle finestrate in

progetto, il tutto ad un costo stimato in **euro 9.000,00** circa.

La diversa distribuzione interna dell'abitazione necessita di un'opportuna opera di sanatoria che preveda, nella fase progettuale, lo studio di una minima ridislocazione dei locali per ricreare un nuovo bagno e trasformare l'appartamento da un quadrilocale ad un bilocale con servizi (il costo di queste lavorazioni, allo stato attuale, non è quantificabile in quanto dipendenti da una scelta progettuale soggettiva).

L'autorizzazione ad eseguire i lavori edili di messa in pristino ed eliminazione degli abusi non sanabili, della sanatoria delle opere regolarizzabili e delle lavorazioni per l'adeguamento igienico-sanitario del bene (nuovo servizio igienico) andranno attuate con l'acquisizione di un Permesso di Costruire in Sanatoria, unitamente alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica per "valutazione assenza danno ambientale" riferita alle due nuove aperture di ingresso all'unità immobiliare.

Il costo della progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza sui lavori edili, della sanzione pecuniaria per la sanatoria e dei diritti comunali si quantifica forfettariamente in **euro 4.000,00** oltre IVA e accessori (si specifica che nella quantificazione della sanzione amministrativa è stato considerato il valore minimo della sanzione stessa pari a euro 516,00).

8.3.2 Accertamento conformità catastale

La planimetria catastale relativa all'unità immobiliare in esecuzione **corrisponde allo stato dei luoghi rilevato e sopradescritto.**

Una volta depositata la pratica comunale di regolarizzazione, effettuati i lavori di messa in pristino ed adeguamento igienico, occorrerà però redarre e presentare all'Agenzia delle Entrate pratica di variazione catastale con procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni, con una quantificazione dei costi che andrà a sommarsi ai lavori di adeguamento (vedi precedente sottoparagrafo).

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, composta da un quadrilocale di medio/piccole dimensioni, distribuito su un unico livello, si presenta in uno stato manutentivo mediocre, con ambienti dotati di un livello di finitura medio, trascurati, abbandonati e sporchi.

I vani soggiorno, cucina e camera 1 presentano zone di soffitto e porzioni di muratura portante anneriti da macchie di muffa per la presenza di ponti termici e di aria umida stagnante; in tutto

l'appartamento sono ammassati mobili e oggetti personali abbandonati così come nel piccolo cortile di proprietà, invaso anche da spazzatura varia.

L'appartamento richiede un preliminare lavoro di sgombero e lo smaltimento del materiale abbandonato, di una pulizia completa di tutti gli ambienti, di un intervento di sanificazione e ritinteggiatura generale; a seguire occorre prevedere sostanziali opere manutentive di revisione di tutti gli impianti tecnologici, dei serramenti, degli apparecchi idrosanitari e il ripristino di alcune finiture (come ad esempio le portine interne).

La frazione Morsella è posta nel sobborgo sud_ovest della città, a ridosso della S.P. 494 Vigevanese, in una tipica zona periferica edificata principalmente con immobili a carattere residenziale ed ex rurale; il centro di Vigevano, con la sua possibilità di accedere a tutti i servizi primari (quali farmacie, banche, scuole, negozi, ecc...), dista circa 6,0 km.

La strada San Marco è un'arteria comunale a fondo chiuso nel tratto antistante il bene in esecuzione, a bassissimo traffico veicolare ma scarsa possibilità di parcheggio.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

10 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Vigevano (PV) _ Frazione Morsella _ Via San Marco n. 186 e sono parte di un modesto complesso residenziale a corte, a due piani fuori terra (P.T. – 1°), costituito da n. 4 unità abitative con scala esterna di collegamento ai piani, due fabbricati accessori e aree scoperte comuni (cortili, strada) parzialmente recintati.

L'appartamento in esecuzione è situato al piano terra, con accesso sia dalla strada comune (tratto di via San Marco) sia dal cortile comune, è composto da quattro locali più servizi e precisamente: soggiorno_pranzo, cucina, due camere da letto, servizio igienico e disimpegno notte. In lato di mezzogiorno, collegato direttamente all'abitazione, è in essere un piccolo sedime pertinenziale a cortile, pavimentato e parzialmente recintato.

Altezza dei locali da piano pavimento ad intradosso solaio: ml. 3,00

CARATTERISTICHE EDILIZIE

STRUTTURA E FINITURE ESTERNE EDIFICIO

Fondazioni: Non visibili.

Strutture portanti: In cemento armato con murature di tamponamento in laterizio, solai in laterocemento e legno

Tetto: A falde inclinate con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di laterizio; gronde parte inclinate in legno ammalorato (prospetti nord e ovest) e parte piane in cemento intonacato e tinteggiato, canali di gronda, scossaline e pluviali in lamiera

Facciate esterne: Intonaco civile tinteggiato

Zoccolatura: In intonaco stollato grigio

Cortile recintato: Sedime pavimentato in piastrelloni di graniglia dim. cm. 50 x 50, delimitato da muri di fabbrica per tre lati e il restante lato aperto alla parte comune.

FINITURE INTERNE

Pavimenti: Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm. 33 x 33, (cm. 20 x 20 nel bagno), posa diagonale.

Intonaci: Tutti i locali, ove non rivestiti, hanno pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati.

Rivestimenti: Il bagno presenta pareti rivestite sino ad un'altezza di ml. 2,00 con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 25 x 20 e greca decorativa superiore. La parete attrezzata della cucina presenta una fascia piastrellata in ceramica dim. cm. 20 x 20

Zoccolatura: in piastrelle di ceramica dell'altezza di cm. 8.

Infissi interni: Ove in essere portine interne del tipo cieche tamburate ad un'anta con impiallacciatura in legno naturale verniciato, apertura a ventola, complete di ferramenta; porta di primo ingresso blindata del tipo tamburato con impiallacciatura sulle due facce in legno naturale lucido completa di ferramenta, serratura con chiavi e maniglia.

Infissi esterni:

I serramenti di finestre sono in legno naturale verniciato scuro, completi di doppi vetri e maniglie di chiusura, persiane esterne con apertura parte a ventola e parte a scorrere, zanzariere.

Soglie e davanzali:

in lastre di marmo serizzo spessore cm. 3.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico:

Impianto non visibile probabilmente del tipo sottotraccia con cavi elettrici in tubi di PVC, apparecchi di comando da incasso, interruttori, prese elettriche e placche in pvc (Bticino – Modello Living).

Conformità non verificata.

Impianto non funzionante, stato di manutenzione mediocre.

Impianto idrosanitario:

Impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato Mannesmann con allacciamento alla rete idrica comunale.

Conformità non verificata.

Impianto non funzionante, stato di manutenzione mediocre.

Apparecchi idrosanitari:

Sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica bianca, completi di reti di distribuzione, rubinetterie in acciaio e scarichi: lavabo a colonna, vaso a sedile senza copertura, bidet, vasca rettangolare in pvc rivestita.

Stato di manutenzione pessimo.

Impianto diriscaldamento:

Non è stato trovato alcun apparecchio di produzione acqua calda ad uso riscaldamento; i locali abitativi sono dotato di corpi scaldanti (radiator) parte in alluminio e parte in acciaio, parzialmente collegati, stato di manutenzione pessimo.

11 – SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- **Vani principali e accessori diretti**

La superficie commerciale viene calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari).

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto - Circolare n. 40 del 20.4.1939) mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio, i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è conteggiata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è conteggiata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

- **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale viene calcolata misurando

i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Superficie omogeneizzata

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

• **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti

Destinazione	Piano	Sup. netta pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. Riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni
Soggiorno-pranzo	PT	25,09	28,59	100%	28,59	Nord	mediocre
Cucina	PT	9,92	12,02	100%	12,02	Nord	mediocre
Camera 1	PT	10,60	12,79	100%	12,79	Sud	mediocre
Disimpegno	PT	2,74	2,80	100%	2,80	Cieco	mediocre
Disimpegno da ripristinarsi *	PT	1,64	2,08	50%	1,04	Cieco	mediocre
Bagno da ripristinarsi *	PT	5,72	7,16	50%	3,58	Est	mediocre
Camera 2 da ripristinarsi *	PT	15,01	18,21	50%	9,10	Est	mediocre
Cortile esclusivo	PT	/	14,95	10%	1,50	/	mediocre

*** Porzioni da ripristinarsi a veranda, valutate come pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta Pavimento (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Appartamento	PT	70,72	83,65	69,92
Cortile esclusivo	PT	/	14,95	1,50
			Totale	71,42

12 – VALUTAZIONE DEI BENI – CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione

Ufficio del Territorio Agenzia di Pavia (Banca dati delle quotazioni immobiliari), Borsino immobiliare (Scenario immobiliare Pavese 2021_22 F.I.M.A.A. Pavia), Agenzie Immobiliari e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

Considerazioni

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia di "Ville e villini" presenti con uno stato conservativo 'normale' e più frequenti nella zona, sono compresi tra un minimo di 770,00 euro/mq. e un massimo di 870,00 euro/mq..

In considerazione dello stato manutentivo dell'immobile, dell'epoca di edificazione/ultimo intervento manutentivo, della qualità, della consistenza e della distribuzione degli ambienti, si ritiene il valore minimo OMI di 770,00 euro/mq. il più veritiero per la stima finale del bene esecutato.

13 – VALUTAZIONE DEI BENI – QUOTA ESECUTATA 1/1 – UNICO LOTTO

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in un unico lotto.

Quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione, con annesso piccolo sedime a cortile, posto al piano terra di un modesto complesso residenziale di due piani fuori terra (P.T.-1°).

Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero (arrotondato)	Valore di diritto (arrotondato)	Quota proprietà
Appartamento e cortile esclusivo	mq. 71,42	Euro 55.000,00	Euro 55.000,00	1/1
Totale		Euro 55.000,00		

Adeguamenti e correzioni di 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 rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (arrotondato)	euro 8.300,00
Oneri e sanzioni pecuniarie amministrative per sanatoria urbanistico edilizia e relative spese tecniche	euro 4.000,00
Spese relative a lavori di rimessa in pristino opere abusive	euro 9.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica _ edilizia	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro 55.000,00 – 21.300,00 = **Euro 33.700,00**

diconsieuro **Trentatremilamilasettecento/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 17 aprile 2026

L'Ausiliario del Giudice
Geom. Paolo Angelo Civardi



Allegati: Visura per soggetto _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

Visura storica per immobile _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

Estratto di mappa di Catasto Terreni _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

Copia planimetria catastale

Copia elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Ispezioni ipotecarie _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia _ Servizio

Pubblicità Immobiliare di Vigevano

Copia atto di acquisto a rogito [REDACTED]

Copia documentazione tecnica acquisita dall'Ufficio Tecnico Comune di Vigevano

Documentazione fotografica

Planimetria dei beni

Valori quotazioni immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate