
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 171/2025 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione **CLARIS APPIANI FRANCESCA PAOLA**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 171/2025**“CONCLUSIONI DEFINITIVE”****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Appartamento al piano terreno posto in Vidigulfo via Brescia civ.5, avente ingresso nel soggiorno con cucina a vista e balcone, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio. Al piano S1 vano cantina e box auto.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto di compravendita del 15/07/2003 rep.

109325 notaio TROTTA ANTONIO trascritto a MILANO 2 il
21/07/2003 ai n.ri 110732/66345

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prezzo di cessione € 56.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: coniugato in separazione dei beni.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo congiunto con funzionario del Custode Giudiziario in data 02/09/2025 gli immobili oggetto di pignoramento sono OCCUPATI da XXXXXXXXXXXX che è presente e consente l'accesso in



ASTE GIUDIZIARIE®

3.2.1 I

REGIUDIZIEVOLI
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE EMILIA
GIUDIZIARIE
XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX



XX

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

- **ipoteca giudiziale** iscritta a MILANO 2 il 21/04/2021 n.ri 54726/9390 a seguito di atto del 29/05/2020 n.ri 883/2020 di rep. GIUDICE DI PACE DI RIMINI a favore XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

3.2.2 Trascrizioni:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a MILANO 2 in data 05/05/2025 ai n.ri 61182/42307, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 22/04/2025 n. 2778/2025 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXX
XX contro XXXX
XX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE	
Valore di stima	106.000,00
Decurtazioni: 15% a garanzia,	15.900,00
Decurtazione stato di possesso 20%	21.200,00
Decurtazione per asseverazione urbanistico edilizia	600,00
Valore al netto delle decurtazioni	68.300,00
Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.	

Beni in VIDIGULFO VIA BRESCIA n. 5**LOTTO UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**APPARTAMENTO AL PT DI DUE VANI OLTRE SERVIZI, VANO
CANTINA AL PIANO S1 E BOX.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Appartamento al piano terreno posto in Vidigulfo via brescia civ.5, avente ingresso nel soggiorno con cucina a vista e balcone, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio. Al piano S1 vano cantina e box auto. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del fabbricato a cui appartengono per l'abitazione 46,98 millesimi e per il box 8,14 millesimi.

Il tutto riportato in Catasto dei Fabbricati del Comune di Vidigulfo come segue:

***Sez. U. A - Foglio 03 – mappale 1757 – sub. 4 – VIA BRESCIA n. 5 Piano
T-S1 – A3 – CL. 3 – 3,5 vani – RC 153,65;***

***Sez. U. A - Foglio 03 – mappale 1757 – sub. 29 – VIA BRESCIA n. 5
Piano S1 – C6 – CL. 2 – 21 mq – RC 42,30;***

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Si da atto che non è indicata nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione la Sezione Urbana Catastale "A".

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: QUOTA DI 1/1 € **68.300,00**

Confini in contorno in corpo unico da elaborato planimetrico catastale:

ABITAZIONE: appartamento sub.3, parte comune, appartamento sub.5, prospetti su corte comune;

CANTINA: cantina al sub. 2, terrapieno, cantina al sub. 39, corridoio comune;

BOX: box al sub. 28, corridoio comune, cantina al sub. 12, unità ai subb. 35, 33, 32, 31, corsello comune;

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo congiunto con funzionario del Custode Giudiziario in data 02/09/2025 gli immobili oggetto di pignoramento sono OCCUPATI da XXXXXXXXXXXX che è presente e consente l'accesso in forza di contratto di affitto REGISTRATO a Pavia IL 13/02/2019 AL N. 001179 - SERIE 3T con decorrenza 01/02/2019 al 31/01/2023 e tacitamente rinnovato per ulteriori quattro anni sino al 31/01/2027, canone € 6.000,00 annui pari a 12 mensilità da € 500,00 oltre spese condominiali mensili di € 43,00 salvo conguaglio. Giuridicamente occupato.

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*

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO
IPOTECA IN RINNOVAZIONE

- **ipoteca giudiziale** iscritta a MILANO 2 il 28/10/2020 n.ri 119898/21721 a
seguito di atto del 17/12/2019 n.ri 4944 di rep. TRIBUNALE DI REGGIO
EMILIA a favore XX
XX a carico di
XX
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

- **ipoteca giudiziale** iscritta a MILANO 2 il 21/04/2021 n.ri 54726/9390 a
seguito di atto del 29/05/2020 n.ri 883/2020 di rep. GIUDICE DI PACE DI
RIMINI a favore XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX per la quota di 1/1 del diritto di
proprietà;

3.2.2 Trascrizioni:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a MILANO 2 in data 05/05/2025 ai
n.ri 61182/42307, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data
22/04/2025 n. 2778/2025 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXX
XX contro XXXX
XX. 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: in riferimento alle pratiche edilizie di cui al punto seguente 7 della presente relazione si rileva: lievi difformità nelle dimensioni dei vani ricomprese nelle tolleranze ammissibili dpr 380/01. Si decurta al valore di stimaimporto forfettario per asseverazione.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: conforme.

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

XX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Mill. App. 46.98 Mill. Box 8,14
- La spesa a preventivo dal 01/01/2025 al 31/12/2025 è di € 848,84 (appartamento e box)
- Saldo al 31/12/2024 Appartamento e Box a debito € 997,96
- Non ci sono spese straordinarie scadute
- Nessuna spesa straordinaria deliberata e non ancora scaduta

Regolamento di Condominio: Allegato sotto la lettera "b" all'atto a rogito notaio Trotta in data 17 giugno 2003 n. 108979/32015 di rep.

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;

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: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto di compravendita del 15/07/2003 rep.

109325 notaio TROTTA ANTONIO trascritto a MILANO 2 il
21/07/2003 ai n.ri 110732/66345

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prezzo di cessione € 56.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: coniugato in separazione dei beni.



NOTA DI TRASCRIZIONE: Sezione D - Ulteriori informazioni

Si precisa che l'uso e il godimento delle parti comuni sono disciplinati dal regolamento di condominio che trovasi allegato sotto la lettera "b" all'atto a rogito notaio Trotta in data 17 giugno 2003 n. 108979/32015 di rep.

La parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza che la strada privata censita in n.c.t. al fg. 3 mapp. 1630 in comproprietà dei Titolari dei lotti di cui ai mappali 1628, 1629 e 1632 e di quello in oggetto, potrà essere chiusa al suo imbocco con una eventuale barriera mobile a delimitazione della stessa e la manutenzione della predetta strada sarà cura dei comproprietari secondo quanto previsto dall'articolo 9 della convenzione di lottizzazione denominata "lovati" ai sensi dell'art. 8 della legge 17.8.1942 n. 1150, dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n. 765 della legge 28.1.1977 n. 10 e della legge regionale n. 51 del 15.4.1975 stipulata con atto a rogito notaio Trotta in data 15 marzo 2002 repertorio n. 104496/29512 sopra citato. ...omissis.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia appartengono a complesso edilizio edificato con i seguenti titoli:

- C.E. 10/02 del 11/07/2002 prot. n. 1117
- DIA del 18/04/2003 prot n. 2572
- Richiesta di Agibilità del 11/06/2003 prot. n. 3839
- CILAS 65/22 OPERE DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO
RELATIVO AL CONDOMINIO ZAFFIRO

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: In frazione Mandrino, il complesso residenziale s'inserisce in una periferica ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe: Vidigulfo 6767 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nel Pavese nordorientale, nella pianura tra l'Olonza e il Lambro Meridionale.

8.3. Descrizione dei beni

Appartamento in medio stato di manutenzione. Riscaldamento autonomo caldaia murale nel vano giorno e caloriferi a parete. Presente condizionatore monosplit nel soggiorno.

Livello generale di finitura dell'abitazione medio buono, del complesso residenziale buono.

Il fabbricato condominiale è stato oggetto di ecobonus per efficientamento energetico nel 2022, l'unità in oggetto ha beneficiato di cappotto esterno, porta di ingresso, serramenti, caldaia e termovalvole.

SPECIFICHE (misure indicative):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)
P.T	Pranzo-cucina	26,00
P.T	disimpegno	3,45
P.T	Camera	13,60

P.T	bagno	7,10
P. T	Rip.	2,90
P. T	Balcone	7,50
S.1	cantina	5,00

Superficie abitazione 67,00 mq

Superficie box 24,00 mq

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 COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata: metodo del confronto (market approach) MCA market Comparison Approach. Il metodo del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con un insieme di immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti, rilevati ai fini della stima.

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**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia, Conservatoria dei RR.II

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **PAVIA**

Comune: **VIDIGULFO**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRALE**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1600	1800	L	5	6,5	L
Abitazioni civili	Normale	1100	1350	L	4,4	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1550	1800	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	970	1300	L			
Box	Normale	810	930	L	2,8	3,9	L



Lo scenario Immobiliare Pavese 2024-25 FIMAA



comune di Vidigulfo

	numero compravendite
popolazione (2018) 6.422	2015 74
superficie km² 16,14	2016 99
densità ab/km² 398	2017 95
codice catastale L854	2018 103
cap 27018	2019 105
	2020 104
	2021 140
	2022 136
	2023 119

	prezzo	nuovo/ristrutturato		10-20 anni		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.400,00	1.300,00	1.200,00	1.100,00	950,00	850,00	600,00	350,00
Ville/Villette	€/mq	1.400,00	1.300,00	1.200,00	1.100,00	950,00	850,00	600,00	350,00
*Autorimesse	€	10.000,00							4.500,00
Uffici	€/mq	1.200,00	1.000,00			750,00	550,00	450,00	250,00
Negozi	€/mq								
Capannoni	€/mq	600,00							300,00
Terreni edificabili	calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata								
Residenziale	€/mq	55,00	35,00						

*considerata autorimessa singola; valore a corpo.

112 Borsino Immobiliare

Immobiliare.it

Quotazioni immobiliari nel comune di Vidigulfo

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Vidigulfo. Il periodo di riferimento è Giugno 2025.



Vendita

1.631 €/m²

da 275 €/m² a 2.396 €/m²



Affitto

9,11 €/m²

da 5,20 €/m² a 11,19 €/m²

Andamento dei prezzi degli immobili a Vidigulfo

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Vidigulfo, sia in vendita sia in affitto.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



Comparabili:

Reperiti atti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato nelle immediate vicinanze:

n.	tipologia	data	rogante	rep.	prezzo	Sup. Comm.	descrizione
1	Compravendita	27/09/2024	Alberto Valsecchi	N. 9492 Rep.	88.000,00 €	67,00	Appartamento bilocale del 2003 posto al PT
2	Compravendita	12/06/2023	Alessio Battiloro	N. 3621 Rep.	135.000,00 €	108,40	Appartamento di tre vani e accessori, box. Del 2003 posto al PT
3	Compravendita	29/11/2023	Giancarlo Orrù	N. 217143 Rep.	21.000,00 €	24,00	Box auto. PT. Del 2003
4	Compravendita	05/05/2025	Massimo Napolitano	N. 97628 Rep.	100.000,00 €	80,20	Appartamento di due vani e accessori, box. Del 2005 posto al P2 senz ascensore

9.3. Valutazione delle superfici

Determinazione del valore di mercato con MCA market Comparison approach:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 3 COMPARABILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI				
1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	88.000,00	135.000,00	100.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	10	24	2	0
Superficie principale SUP (mq)	67,00	94,00	70,00	67,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	24,00	17,00	24,00
Livello del piano LIV (n)	0	0	2	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	3,0	3,0	2,5	3,0
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	2,5	2,5	2,5	2,5

3. Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	67,00
SUP commerciale comparabile B	108,40
SUP commerciale comparabile C	80,20
SUP commerciale subject	81,40

4. Calcolo prezzo marginale Sup. Principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.313,43
Prezzo medio comparabile B	1.245,39
Prezzo medio comparabile C	1.246,88
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	1.245,39

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	88.000,00	135.000,00	100.000,00
DAT (€)	366,67	1.350,00	83,33
SUP (€)	0,00	-33.625,46	-3.736,16
BOX (€)	17.933,58	0,00	5.230,63
LIV (€)	0,00	0,00	4.081,63
STMe (€)	0,00	0,00	5.000,00
STMi (€)	0,00	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	106.300,25	102.724,54	110.659,43

PREZZI CORRETTI	106.300,25	102.724,54	110.659,43
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	25,00%	25,00%
VALORE ATTESO	€ 106.496,12		
VALORE ARROTONDATO	€ 106.000,00		
VALORE UNITARIO	€ 1.302,21		

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Abitazione e box	a corpo	compresi	EURO 106.000,00

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

€ 106.000,00 X 15%

€ 15.900,00

Decurtazione per contratto di affitto opponibile alla procedura:

€ 106.000,00 X 20%

€ 21.200,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **si veda punti successivi**

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 adeguamenti: per dichiarazione di tecnico relativa alle tolleranze costruttive

€ 600,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: VALORE ARROTONDATO € 68.300,00

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, 08/09/2025

il C.T.U.

gom. Massimiliano Cannilla

