



## **TRIBUNALE DI PAVIA**

**Sezione Prima Civile  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**E.I. N. 202/2025 RGE**



promossa da



(Avv. )

contro



**il debitore executato**



**G.E. DOTT.SSA CLARIS APPIANI**



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



Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*





➤ **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- quota di proprietà del bene pignorato:

- INTERO;

- regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto:

- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 13/06/2025 ai n.ri 11668/8012 a favore di

- stato di possesso del bene:

- ABITATO dal debitore esecutato;

- determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA € 38.000,00

- 15% riduzione forfettaria € 5.700,00

- regolarizzazione catastale € 4.500,00

- PREZZO BASE D'ASTA € 27.800,00

- criticità varie (ostative la vendita):

- NESSUNA.



**Beni in LINAROLO (PV) via Felice Cavallotti n. 71****➤ LOTTO UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:**

Piena proprietà in capo al debitore esecutato per la quota intera, dei seguenti beni immobili:

- **fabbricato da terra a tetto di remota edificazione (scheda catastale del 1943), disposto su due piani fuori terra collegati da scala interna, composto da due locali a piano terra con wc sottoscala e due locali a piano primo oltre bagno;** è compresa la proporzionale

quota di comproprietà sulle parti comuni identificate a C.T. foglio 3, mappale 449 di mq. 441

(accessorio comune al mapp. 443 e ad enti urbani), come da atto di provenienza. Quanto in

oggetto, con accessioni e pertinenze, nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto,

ragione, onere, obbligo, servitù attiva e passiva. L'immobile di remota edificazione è stato

ristrutturato nel 2020 con modifiche interne ed esterne, come in seguito meglio descritto. Si

precisa che lo stesso, nello stato di fatto in cui si trova, risulta adiacente (aderente in confine

est) con altro vetusto fabbricato in pessimo stato di conservazione, con il tetto quasi

completamente crollato che compromette in maniera significativa lo stato manutentivo e la

salubrità del bene in oggetto; di questa condizione se ne è tenuto in debito conto nella

valutazione finale. L'accesso a detto fabbricato si pratica dalla via Cavallotti, indi su corte

comune (p.lla 449). Trattasi di vetusto fabbricato abitativo di tipologia in linea su corte,

edificato in epoca remota (antecedente il 1/09/1967), disposto su due piani fuori terra (T-1)

distribuito come segue: cucina/pranzo con piccolo disimpegno d'ingresso, altro locale (ex

cucina) e wc sottoscala, a piano terra; vano scala di accesso al piano primo, altro locale,

disimpegno, camera e bagno. Si evidenzia che sul retro del fabbricato (lato nord) è stato

rilevato un cortiletto accessibile da portafinestra della ex cucina, apparentemente facente parte

dell'immobile, ma non rappresentato in mappa e nella scheda catastale; a tal proposito è stato



chiarito dal debitore esecutato che tale cortiletto risulterebbe essere stato conseguito nel corso degli anni, a seguito di accordi verbali intercorsi tra i precedenti proprietari e i contermini.

Il tutto sito nel Comune di Linarolo (PV), censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Sez. Urb. A; Foglio 3; P.lla 315; Cat. A/4; Cl. 2; 4 vani; sup. catastale tot. 85 m<sup>2</sup>; RC Euro 105,36; via Felice Cavallotti piano T-1.

*Intestazione catastale:*

- il debitore esecutato, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1.

*Coerenze da nord in senso orario (da titolo di provenienza):*

mappale 1741; mappale 447; corte comune di cui al mappale 449; mappale 1797.

Accesso pedonale e carroia: direttamente da via Cavallotti attraverso corte comune (p.lla 449).

**Eventuali osservazioni o discrepanze con l'Atto di Pignoramento.**

Si rileva che nell'atto di pignoramento risulta colpito anche l'immobile a destinazione garage identificato a catasto fabbricati Sez. Urb. A Fg. 3 p.lla 1382 sub. 3 cat. C/6; nella sezione D

della nota di trascrizione di tale titolo, viene precisato che *“si trascrive il presente pignoramento, promosso da \_\_\_\_\_ rappresentata da \_\_\_\_\_”*

*\_\_\_\_\_ , con esclusione dell' unità immobiliare sez. a foglio 3 p.lla*

*1382 sub 3, in quanto tale immobile risulta alienato con atto di compravendita del 05/04/2025*

*trascritto il 22/04/2025 ai nn. 7851/5417. Omissis.....non essendo più di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ alla data di notifica dell'atto di pignoramento.”*

## 2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo effettuato in data 05/09/2025 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dal debitore esecutato;

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione del 01/07/2025 con i Repertori aggiornati al 30/06/2025.



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

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

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

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno.*

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

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

3.2.1 *Iscrizioni:*

- nessuna.

3.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Pavia in data **13/06/2025 ai n.ri 11668/8012** in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Pavia del 16/05/2025 rep. 3682, a favore di \_\_\_\_\_ contro il debitore esecutato, nato a \_\_\_\_\_ .f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sull'immobile oggetto della presente procedura (sezione urbana A Foglio 3 Particella 315 cat. A/4).

### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: non quantificabili.

Altre spese: nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Il cortiletto posto sul retro del fabbricato, apparentemente facente parte dello stesso immobile, non risulta indicato né in mappa, né sulla planimetria catastale e neppure descritto nell'atto di provenienza. Da informazioni assunte dal debitore esecutato detto cortiletto risulterebbe essere stato conseguito nel corso degli anni, a seguito di accordi verbali intercorsi tra i precedenti proprietari e i contermini (di fatto già presente da tempo).

### 5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si omette per effetto della DGR Regione Lombardia n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b



dell'allegato).

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

A tutto il 30/06/2025 (aggiornamento repertori) l'immobile oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà al debitore esecutato per la quota intera; così pervenuto:

- per atto di compravendita a rogito Notaio Tramonte Andrea del 05/08/2020 rep. 3455/2537, trascritto ai nn. 12309/8099 in data 10/08/2020 a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a

codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di , avente ad oggetto l'immobile pignorato;

- accettazione espressa di eredità per atto Notaio Di Marco Carmelo del 20/04/2005, repertorio n. 607, trascritta ai nn. 8812/5382 in data 12/05/2005, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata

a codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a

deceduto il , codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di , avente ad oggetto l'immobile pignorato.

- certificato di denunciata successione, trascritto ai nn.1555/978 in data 19/01/2006, a seguito di atto amministrativo Ufficio del Registro di Pavia (PV) del 25/10/2005, repertorio n. 10/407,

contro l'eredità di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a , deceduto il codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di nuda

proprietà, devolutasi, in virtù di testamento pubblico ricevuto dal Notaio Di Marco il 02/02/2005, in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a , codice fiscale

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà (consolidamento di usufrutto del 24/03/2010), avente ad oggetto l'immobile pignorato;

- sentenza per divisione, trascritta ai nn. 4669/3012 in data 16/03/2005, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 17/01/2005, repertorio n. 1160/129, a favore di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a codice fiscale



xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, contro xxxxxxxxx  
 xxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la  
 quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà, xxxxxxxxxxxxxxx nata a  
 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà,  
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a



xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà, avente ad oggetto  
 l'immobile pignorato;  
 - accettazione tacita di eredità, trascritta ai nn.16928/11134 in data 03/12/2015, a seguito di  
 atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 17/01/2005, rep. 1160/2005, a favore di xxxxxxxx  
 xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la  
 quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a  
 , deceduto in data xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota



di atto amministrativo Ufficio del Registro di Corteolona (PV) del 10/04/2000, rep. 34/351,  
 contro l'eredità di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, deceduto in data  
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, devolutasi, in virtù di testamento olografo  
 pubblicato dal Notaio Giuseppe Lupo il 13/12/1999 n. 44698/14401, in favore del coniuge  
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx codice fiscale  
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (deceduta il xxxxxxxxxxxxxxxxxxx dei figli xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a  
 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a  
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e xxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
 xxxxxxxxxxxxxxx, avente ad oggetto



l'immobile pignorato.



## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1. *Accertamento di destinazione Urbanistica.*

In riferimento ai vigenti strumenti urbanistici comunali, il fabbricato in oggetto risulta azionato nel “tessuto residenziale aperto a media densità” disciplinato dall’art. 22 del Titolo III B delle norme del PdR.

### 7.2. *Pratiche edilizie e amministrative.*

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in epoca remota, antecedente il 1° settembre 1967; dalle ricerche effettuate presso il competente U.T. comunale è stata reperita la seguente P.E.:

- CILA prot. 4142/2020 relativa a “manutenzione straordinaria”.

### 7.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali**

#### 7.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia.*

Dai riscontri effettuati al sopralluogo del 05/09/2025 con la documentazione reperita (P.E. CILA del 2020 e planimetria catastale), si sono rilevate diverse difformità consistenti in: realizzazione disimpegno d’ingresso nel locale a piano terra, tamponamento nicchie nelle murature portanti perimetrali, modifiche aperture esterne tra cui tamponamento finestra vano scala e tamponamento finestra piccola del bagno, demolizione/ricostruzione tramezzature a piano 1° per realizzazione ripostiglio e nuovo bagno, minime differenze dimensioni locali (bagno e camera), realizzazione tettuccio sul retro, diverse altezze interne in particolare a piano 1°. Per la regolarizzazione edilizia si dovrà provvedere alla presentazione di idonea pratica a sanatoria, con un costo minimo presunto di circa Euro 4.500,00.

#### 7.3.2 *Accertamento di conformità Catastale.*

La scheda catastale reperita presso i preposti uffici, risalente al 1943, non rappresenta lo stato di fatto dell’unità in quanto non è stata eseguita la variazione in seguito alla ristrutturazione del 2020. Si dovrà pertanto provvedere all’aggiornamento catastale con costi ricompresi al punto precedente.

### 7.3.3 Intestazione.

L'intestazione catastale identifica correttamente l'attuale proprietario, debitore esecutato.

## 8. DESCRIZIONE DEI BENI

### 8.1 Caratteristiche della zona

Zona semi-centrale localizzata a nord del centro cittadino, caratterizzata da un tessuto edilizio di remota edificazione con prevalente tipologia di edifici di due/tre piani in linea su corte. Esercizi commerciali e servizi pubblici, posti nel centro cittadino a circa 400 mt.

### 8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici

Zone prettamente residenziali come quella in oggetto con estensione verso il centro urbano; verso nord, oltre via Camminata, zona residenziale di più recente edificazione. Linarolo, comune di circa 2.700 abitanti della provincia di Pavia, si trova nel pavese meridionale a breve distanza dalla riva sinistra del Po. Collegamenti viabilistici: tangenziale est di Pavia a circa 6 km.; casello autostradale (A21) Broni-Stradella a circa 15 km.; stazione ferroviaria a Pavia.

### 8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di vetusto fabbricato abitativo di tipologia in linea su corte, edificato in epoca remota (antecedente il 1/09/1967) e ristrutturato nel 2020, disposto su due piani fuori terra (T-1) distribuito come segue: cucina/pranzo con piccolo disimpegno d'ingresso, altro locale (ex cucina) e wc sottoscala, a piano terra; vano scala di accesso al piano primo, altro locale, disimpegno, camera e bagno. È compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni identificate a C.T. foglio 3, mappale 449 di mq. 441 (accessorio comune al mapp. 443 e ad enti urbani), come da atto di provenienza. Si evidenzia che è stato rilevato un cortiletto posto sul retro (lato nord) con accesso dalla ex cucina, apparentemente facente parte dell'immobile, ma non rappresentato in mappa e nella scheda catastale; a tal proposito è stato chiarito dal debitore esecutato che tale cortiletto risulterebbe essere stato conseguito nel corso degli anni, a seguito di accordi verbali intercorsi tra i precedenti proprietari e i contermini. Si



parametri dettati dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 s.m.i. e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra cui: l'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.

**ACCESSORI / PERTINENZE** (catastalmente distinti): *nessuna*.

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

Le finiture interne e la fruibilità dell'immobile, sono da considerarsi sufficienti; il grado di manutenzione è da considerarsi scadente anche in conseguenza delle condizioni del fabbricato adiacente.

#### **Caratteristiche edilizie fabbricato**

- Fondazioni:* non verificabili.
- Struttura:* muratura portante in pietra e/o laterizio.
- Solai:* latero-cemento e/o altro materiale; plafone p. 1° in legno a vista.
- Copertura:* a due falde inclinate con struttura in legno e tegole in laterizio, gronda in legno, canali e pluviali in lamiera verniciata e/o rame.
- Facciate esterne:* intonacate e tinteggiate; modanature e zoccolatura in pietra.
- Cortiletto:* posto sul retro (lato nord) del fabbricato, pavimentato in pietra.

#### **Caratteristiche abitazione**

- Infissi esterni:* portoncino ingresso tipo blindato con pannellature in legno verniciato; finestra e portafinestra a p.t. in pvc con vetro camera e tapparelle in pvc o legno; finestre a p.l in legno con vetro singolo con tapparelle in legno.
- Infissi interni:* porte interne a battente, in legno tamburato.
- Pavimenti:* per tutti i locali, piastrelle in gres/ceramica.



- Rivestimenti:* pareti di wc e zona cucina, con piastrelle in ceramica.
- Plafoni:* p.t. intonacato e tinteggiato; p.l struttura in legno a vista.
- Pareti interne:* tramezze e murature portanti in laterizio, intonacate e tinteggiate; evidenti segni di umidità con danni a intonaco e mattoni, parete vano scala confinante con fabbricato fatiscente.
- Scala interna:* gradini in cemento verniciato, con evidenti segni di umidità.



#### **Caratteristiche impianti**

Gli impianti sono stati rifatti all'atto della ristrutturazione del 2020; il fabbricato è servito da reti di acqua, luce e gas; allaccio alla rete fognaria su via Cavallotti.

- Termico:* impianto autonomo con caldaia a gas posta nel locale ex cucina a p.t. e termosifoni in ghisa.
- Elettrico:* standard sottotraccia con contatore e quadro posti nel vano scala; punti luce, prese e interruttori per ogni locale.
- Idrico:* impianto di adduzione e scarico; *apparecchi sanitari alimentati:* bagno sottoscala a piano terra con lavabo, vaso e vano doccia; bagno a piano primo con attacchi lavabo, vaso, bidè e vano doccia. Attacchi di acqua e gas per zona cucina.



Si fa espressa riserva sulla conformità normativa di tutti gli impianti.

## STIMA

### **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

#### **9.1 Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo basata essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia);



rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene. Nel caso specifico, come sopra precisato, il fabbricato in oggetto risulta in stato manutentivo e conservativo precari causa l'immobile adiacente; di questa condizione se ne è tenuto in debito conto nella valutazione finale. Si precisa che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

### 9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate; servizi catastali e ispezioni ipotecarie; ufficio tecnico Comune di Linarolo; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare prov. di Pavia; altre fonti: operatori settore edilizio e immobiliare della zona.

### 9.3 Valutazione delle superfici

immobile	sup. comm. m <sup>2</sup>	valore m <sup>2</sup>	valore access.	valore totale €
Fabbricato abitativo di due piani fuori terra, uniti da scala interna.	78,00	a corpo	--	<b>38.000,00</b>

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 38.000,00**

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione di valore del 15% per incentivo all'acquisto all'asta, per

assenza di garanzia di vizi, per eventuale smaltimento di beni mobili: **€ 5.700,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **nessuna**

Decurtazione per lo stato di possesso: **nessuna**

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

Spese per smaltimento beni mobili:	<b>nessuna</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale:	<b>€ 4.500,00</b>

### 9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 27.800,00**

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.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, li 01/10/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

il C.T.U.

*Arch. Fabio Malandra*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### Allegati:

1. Perizia privacy.
2. Atto provenienza.
3. Ispezioni ipotecarie.
4. Visure Catastali.
5. Estratto di mappa.
6. Planimetria catastale.
7. P.E. reperita.
8. Stralcio P.G.T.
9. Fotografie.
10. Valori immobiliari OMI e Borsino Imm.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®