

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 250/2025 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione F.P. Claris Appiani

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

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

RGE n. 250/2025**“CONCLUSIONI DEFINITIVE”****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Fabbricato ad abitazione e accessori sito in Comune di Cernago, Via Madonnina civ. 2. Accesso alla proprietà dalla via Madonnina indi alla corte esclusiva e al corpo di fabbrica. Al piano terreno ingresso- corridoio, cucina, bagno, due camere, altra camera con servizio igienico. Al piano primo con scala esterna: terrazzo, camera, corridoio, due camere e bagno. Area cortilizia e piccolo fabbricato rustico ad accessorio ex fienile. SI VEDANO CON ATTENZIONE NOTE CONFORMITA' urbanistico-edilizie e/o catastali.

Il tutto riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cernago come segue:

Foglio 9 – mappale 2100 – sub. 4 – VIA MADONNINA n. 2 Piano T-1 – cat.

A3 - cl. 3 – 9,5 vani – RC 367,98;

Mappali Terreni Correlati

Foglio 9 – mappale 2100 – ENTE URBANO – are 07 ca 60.

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

(con i precedenti identificativi catastali Fg 9 mapp. 621/2 – 621/3)

XX

per atto di compravendita del 28/02/2007 rep. 56410/19384 notaio DE

BLASI MAURIZIO trascritto il 12/03/2007 ai n.ri 3131/1834

Contro

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: stato civile libero.

(con i precedenti identificativi catastali Fg 9 mapp. 621/1)

XX

per atto di compravendita del 28/02/2007 rep. 56410/19384 notaio DE

BLASI MAURIZIO trascritto il 12/03/2007 ai n.ri 3132/1835

Contro

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: stato civile libero.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 09/12/2025 è presente il debitore
esecutato e famiglia, consente il sopralluogo. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta il 12/03/2007 n.ri 3133/684 a seguito di atto del 28/02/2007 n.ri 56411/19385 di rep. Notaio DE BLASI MAURIZIO a favore
XX
XXXXXXXXXX a carico di XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 (col predente
identificativo catastale Fg 9 mapp. 621/3, 621/2, 621/1);

3.2.2 Trascrizioni:

- **pignoramento immobiliare** trascritto in data 25/07/2025 ai n.ri 7470/5491, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 05/06/2025 n. 4568 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXXXXXX
XX contro
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. (col predente identificativo catastale Fg 9 mapp. 621/3, 621/2, 621/1 – nella nota di trascrizione alla sezione D si da atto che gli identificativi risultano variati in Fg 9 mapp. 2100/4);

4 - VALORE

Valore di stima	80.000,00
Decurtazioni: 15% a garanzia, adeguamenti	12.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	68.000,00

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

Beni in CERNAGO VIA MADONNINA n. 2**LOTTO UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

CASA INDIPENDENTE SU DUE LIVELLI, RUSTICO E AREA DI CORTE.

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

Fabbricato ad abitazione e accessori sito in Comune di Cernago, Via Madonnina civ. 2. Accesso alla proprietà dalla via Madonnina indi alla corte esclusiva e al corpo di fabbrica. Al piano terreno ingresso- corridoio, cucina, bagno, due camere, altra camera con servizio igienico. Al piano primo con scala esterna: terrazzo, camera, corridoio, due camere e bagno. Area cortilizia e piccolo fabbricato rustico ad accessorio ex fienile. SI VEDANO CON ATTENZIONE NOTE CONFORMITA' urbanistico-edilizie e/o catastali.

Il tutto riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cernago come segue:

Foglio 9 – mappale 2100 – sub. 4 – VIA MADONNINA n. 2 Piano T-1 – cat. A3 - cl. 3 – 9,5 vani – RC 367,98;

Mappali Terreni Correlati

Foglio 9 – mappale 2100 – ENTE URBANO – are 07 ca 60

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali non corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Intervenuta variazione degli identificativi catastali e come a seguire: VARIAZIONE

MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/09/2007 Pratica n. PV0351798 e successivamente VARIAZIONE del 15/10/2012 Pratica n. PV0203009 in atti dal 15/10/2012 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Nella nota di trascrizione del pignoramento sezione D si dà atto della variazione.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: QUOTA DI 1/1 € **68.000,00**

Confini in corpo unico da estratto di mappa:

la via Madonnina, i mappali 1510, 979, 233.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 09/12/2025 è presente il debitore esecutato e famiglia, consente il sopralluogo. Giuridicamente libero.

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 coniugale: **Nessuna**

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

3.1.4. Altre precisazioni: **Nessuna**

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



procedura.**3.2.1 Iscrizioni:**

- **ipoteca volontaria** iscritta il 12/03/2007 n.ri 3133/684 a seguito di atto del 28/02/2007 n.ri 56411/19385 di rep. Notaio DE BLASI MAURIZIO a favore
XX
XXXXXXXXXX a carico di XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 (col predente
identificativo catastale Fg 9 mapp. 621/3, 621/2, 621/1);

3.2.2 Trascrizioni:

- **pignoramento immobiliare** trascritto in data 25/07/2025 ai n.ri 7470/5491, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 05/06/2025 n. 4568 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXXXXXX
XX contro
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. (col predente identificativo catastale Fg 9 mapp. 621/3, 621/2, 621/1 – nella nota di trascrizione alla sezione D si da atto che gli identificativi risultano variati in Fg 9 mapp. 2100/4);

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:
DIFFORME.

Esaminata la documentazione edilizia e catastale, si rileva un rilevante quadro di difformità.

Al piano terreno risultano eseguite, in assenza di idoneo titolo edilizio:

- il cambio di destinazione d'uso di due vani accessori, originariamente censiti come autorimessa e locale di ripostiglio, ora annessi all'unità abitativa e rifunzionalizzati in camere e bagno;
- la demolizione della scala interna in prossimità della cucina;
- la realizzazione di un ulteriore bagno.

Il piano primo risulta oggi privo di collegamento verticale interno e accessibile unicamente tramite scala esterna. Anche a tale livello è stato annesso all'abitazione un vano di sgombero, con modifica della relativa destinazione funzionale in camera ovvero soggiorno con cucina.

Si riscontrano inoltre:

- modifiche prospettiche e variazioni dimensionali della balconata;
- la realizzazione di cappotto termico esterno privo di titolo edilizio, parzialmente non sanabile per il mancato rispetto delle distanze minime dal confine;
- la installazione di un impianto fotovoltaico in copertura senza titolo edilizio;
- la presenza di alcuni locali con altezza interna utile inferiore ai 270 cm, rilevata circa 265 cm.

Le opere sopra descritte hanno comportato interventi potenzialmente incidenti sulla statica dell'edificio, rendendo necessaria una verifica specialistica di idoneità statico strutturale.



Non si rileva certificato di agibilità per l'immobile.

Stante la complessità del quadro di difformità rilevato, la necessità di procedere a verifiche strutturali, di determinare il relativo quadro sanzionatorio in rapporto all'eventuale incremento del valore venale dell'immobile, nonché di individuare le opere non sanabili da rimuovere, lo scrivente non è nelle condizioni di determinare analiticamente i relativi costi.

Pertanto:

NON SI APPORTA ALCUNA DECURTAZIONE AL VALORE DI STIMA, precisando che ogni onere tecnico, professionale, amministrativo e sanzionatorio, così come il costo di tutte le opere necessarie alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale del fabbricato, resta integralmente a carico dell'aggiudicatario.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: SI VEDA PUNTO PRECEDENTE.

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

Cause in corso: Nessuna

Servitù: Nessuna

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

(con i precedenti identificativi catastali Fg 9 mapp. 621/2 – 621/3)

XX

per atto di compravendita del 28/02/2007 rep. 56410/19384 notaio DE BLASI MAURIZIO trascritto il 12/03/2007 ai n.ri 3131/1834

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: stato civile libero.

(con i precedenti identificativi catastali Fg 9 mapp. 621/1)

XX

per atto di compravendita del 28/02/2007 rep. 56410/19384 notaio DE
BLASI MAURIZIO trascritto il 12/03/2007 ai n.ri 3132/1835

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: stato civile libero.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia sono stati edificati in epoca anteriore al 1°
settembre 1967, sono intervenuti i seguenti titoli:

- CONCESSIONE EDILIZIA DEL 28/03/1995 N. 26/94
- CONCESSIONE EDILIZIA DEL 08/10/1997 N. 13/97
- DIA del 04/04/2009 n. 589 per arretramento cancello carrabile dal
fronte strada, recinzione.

Il fabbricato non risulta dotato di certificato di agibilità.



8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s'inserisce in una zona 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 e principali collegamenti pubblici:

Cernago un comune italiano di 650 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova al centro della Lomellina. Il nucleo più antico del paese sorge su un modesto colle, presso il torrente Arbogna, affluente dell'Agogna.

8.3. Descrizione dei beni

Fabbricato su due livelli in muratura tradizionale e copertura a falde. Su i prospetti cappotto termico, si vedano sul punto le indicazioni in merito la conformità edilizio urbanistica, copertur ain ordine con impianto fotovoltaico del quale non si dispone di alcuna documentazione e/o certificazione. Al piano terreno evidenti problemi di umidità nelle murature e in parte a soffitto nei locali sottostanti il terrazzo.

Livello di finitura e manutenzione appena sufficiente, restano da verificare tutti gli impianti.

Superficie catastale mq. 275,00

Lo scrivente nella redazione della stima tiene conto della destinazione funzionale dei vani come da titolo edilizio e non come da rappresentazione catastale.

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.

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



Ufficio Tecnico.

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **PAVIA**

Comune: **CERGNAGO**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRALE**

Codice zona: **B1**

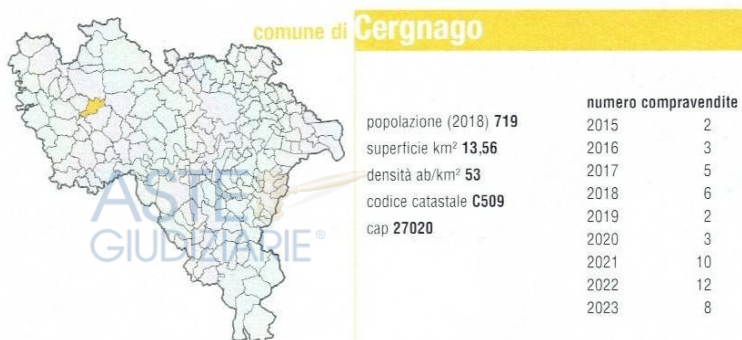
Microzona: **1**

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	Normale	720	770	L			
Abitazioni civili	Ottimo	820	910	L			
Box	Normale	385	475	L			

Lo scenario Immobiliare Pavese 2024-2025



	prezzo	nuovo/ristrutturato		10-20 anni		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.150,00	850,00	700,00	600,00	500,00	350,00	200,00	150,00
Ville/Villette	€/mq	1.150,00	850,00	700,00	600,00	500,00	350,00	200,00	150,00
*Autorimesse	€	5.000,00							2.500,00
Uffici	€/mq								
Negozi	€/mq								
Capannoni	€/mq								250,00
Terreni edificabili		calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata							
Residenziale	€/mq	30,00	15,00						

9.3. Valutazione delle superfici

Valore complessivo del lotto: € 80.000,00

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:

€ 80.000,00 X 15%

€ 12.000,00

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:

**SI VEDANO CON LA MASSIMA ATTENZIONE LE NOTE
RELATIVE ALLA REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICA**



9.5. **PREZZO BASE D'ASTA**

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

cui si trova: VALORE € **68.000,00**

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, 11/12/2025

il C.T.U.

gom. Massimiliano Cannilla

