

Procedura n. 270/2025 R.G.ES.

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Antonio Maria CODEGA**

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Arch. Riccardo Genta
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pavia al n° 637
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 436
Studio in Pavia Viale Venezia n° 2F
Tel. 0382/1754376 – Fax. 0382/1755038
E- mail: riccardo.genta@studiogenta.it

Data udienza: 09/07/2026

Giudice: Dott. Antonio Maria Codega
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



CONCLUSIONI DEFINITIVE

1.1 BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....

I beni oggetto di vendita si identificano in:

COMUNE DI TROMELLO (PV) Via Cesare Battisti n. 24/I

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

foglio 18 particella 2161 cat. A/4 vani 2,5 Via Cesare Battisti

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....

I beni oggetto di vendita si identificano in un immobile residenziale di corte a due piani fuori terra (piano terra e primo) con annessi un fabbricato rustico accessorio, in corpo staccato e posto su due livelli (piano terra e primo), un'area a cortile antistante e un piccolo sedime retrostante, il tutto ubicato nel Comune di Tromello (PV) Via Cesare Battisti n. 24/I.

3. DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del COMUNE DI TROMELLO (PV) Via Cesare Battisti n. 24/I come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

Fg. 18 Part. 2161 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. 2,5 vani Sup. cat. Totale Mq. 74 Rendita €. 59,39 PT- 1

Intestati

N.B. Sulla mappa di Catasto Terreni le particelle 2161 (oggetto di esecuzione) e 2162 (confinante) risultano invertite per un evidente refuso grafico. Occorrerà presentare idonea istanza di correzione presso l'Ufficio Provinciale - Territorio dell'Agenzia delle Entrate competente.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.....

I beni oggetto di vendita si identificano in un immobile residenziale di corte a due piani fuori terra (piano terra e primo) con annessi un fabbricato rustico accessorio, in corpo staccato e posto su due livelli (piano terra e primo), un'area a cortile antistante e un piccolo sedime retrostante, il tutto ubicato nel Comune di Tromello (PV) Via Cesare Battisti n. 24/I. L'unità abitativa è composta, al piano terra, da un unico vano soggiorno-pranzo con angolo cottura e dalla scala di collegamento al piano superiore (primo) costituito, a sua volta, da una camera con un piccolo soppalco/ripostiglio e un bagno. In corpo staccato rispetto all'unità abitativa, e con affaccio sul cortile esclusivo, in confine di nord della proprietà in esecuzione, trova posto l'edificio rustico accessorio, a due piani fuori terra (P.T.-1°), composto al piano terreno da un locale di sgombero e, al piano primo, da un portico legnaia, privo di scala di collegamento. Tra l'edificio principale e il rustico trova posto l'area a cortile esclusivo pavimentata e delimitata su due lati da questi fabbricati e sul terzo dal cancello carraio di altra proprietà. Il piccolo sedime esclusivo a confine sud dell'abitazione non è accessibile dalla proprietà e la sua consistenza è stata ricavata dalla planimetria catastale.

5. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI

Stato di possesso

Unità Immobiliare - Catasto Fabbricati

Fg. 18 Part. 2161 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. 2,5 vani Sup. cat. Totale Mq. 74 Rendita €. 59,39 Via Cesare Battisti n. 24/I PT- 1

Intestati

Stato di occupazione

I beni eseguiti risultavano, al momento del sopralluogo, disabitati/abbandonati e quindi da considerarsi giuridicamente liberi alla vendita.

6. PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al presente Rapporto di Stima pervennero all'esecutata signora [redacted] in forza di atto di compravendita immobiliare a rogito notaio [redacted]

Giudice: Dott. Antonio Maria Codega
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

7.VINCOLI GIURIDICI.....

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Servitù: Sull'atto di acquisto dell'immobile a rogito notaio [REDACTED] viene riportato quanto segue "Accesso (del bene): dalla Via Cesare Battisti, 24, attraverso passaggio comune e successivamente per servitù attiva di passo pedonale e carraio sulle confinanti proprietà [REDACTED]. Menzioni: Si dà atto che l'area di proprietà esclusiva della porzione immobiliare in oggetto è gravata da servitù di passo pedonale e carraio esclusivamente a favore della confinante proprietà [REDACTED] (particella 2643)".

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SCARL - Anno 2010

Pignoramento immobili a favore BANCO BPM SPA – Anno 2025

Accertamento conformità urbanistico - edilizia

Nell'atto d'acquisto dell'unità abitativa a rogito notaio [REDACTED], la parte venditrice ([REDACTED]) dichiara, con riferimento alla vigente normativa edilizia ed urbanistica, che "la costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare, oggetto del presente atto, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi soggetti ad autorizzazione e concessione ai sensi delle leggi vigenti". Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Tromello per l'acquisizione di eventuali pratiche edilizie (autorizzazioni, permessi, agibilità, ecc...) concernenti il bene eseguito, hanno portato al reperimento della seguente documentazione:

Licenza edilizia per la costruzione di un servizio igienico Prot. n. 2264 del 13/09/1974 rilasciata dal Sindaco del Comune di Tromello [REDACTED]

Autorizzazione all'esecuzione dei lavori di revisione delle coperture Prot. n. 3377/3102 del 24/07/1985 rilasciata dal Sindaco del Comune di Tromello al [REDACTED]

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è difforme dagli elaborati grafici depositati agli atti. In particolare si è rilevato che al posto del previsto antibagno-bagno è stato realizzato il solo servizio igienico. Verificato che l'art. 3.4.71 Caratteristiche degli spazi destinati a servizi igienici del Regolamento Locale di Igiene contempla, tra i requisiti generali che devono avere i locali destinati a servizi igienici, "omissis... avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone... omissis..." occorre prevedere la formazione di un locale antibagno, quantificando forfettariamente le opere edili da realizzarsi in euro 3.000,00 circa. La regolarizzazione della difformità riscontrata è attuabile con la redazione e il deposito, presso l'Amministrazione Comunale, di una pratica edilizia di SCIA in sanatoria con lavori di completazione (formazione locale antibagno). Il costo degli adempimenti tecnici, dei diritti comunali e della sanzione pecuniaria si quantificano forfettariamente in euro 2.000,00 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).

Accertamento conformità catastale

Catasto Fabbricati

La planimetria catastale non corrisponde agli elaborati grafici progettuali depositati e allo stato di fatto dell'unità immobiliare e, in particolare, si sottolinea la mancata rappresentazione del servizio igienico di piano primo. Una volta terminati i lavori di realizzazione del locale antibagno, occorre presentare pratica di variazione catastale con procedura Docfa per miglior rappresentazione grafica; l'importo per la redazione ed il deposito dell'aggiornamento catastale è quantificabile in euro 1.000,00 oltre IVA e accessori.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

ABITAZIONE

L'edificio abitativo, edificato presumibilmente negli anni '40 del secolo scorso e rimaneggiato in epoche successive, è composto da un'abitazione di piccole dimensioni, distribuita sui due livelli (zona giorno a piano terra e zona notte al piano primo), che si presenta in uno stato manutentivo buono, con ambienti dotati di un livello di finitura medio. Nel locale soggiorno-pranzo di piano terra occorre considerare la necessità di porre in opera un intervento di risanamento della muratura esterna ammalorata – lato nord/est - da macchie di umidità e sfarinamento (testimonianza evidente di un fenomeno di umidità da risalita) provvedendo allo scrostamento dell'intonaco per una minima fascia di muratura (ml. 1,00 circa) dal piede del pavimento e al suo rifacimento con idoneo intonaco deumidificante.

RUSTICO ACCESSORIO

L'edificio accessorio, edificato presumibilmente nella stessa epoca dell'abitazione, è dotato di finiture esterne in tutto simili agli edifici agricoli del secolo scorso ma si presenta, nello specifico del piano terra, in uno stato manutentivo interno buono, a seguito di interventi manutentivi eseguiti.

9. ATTESTATO DI 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. STATO DELL'IMMOBILE (stato giuridico).....

Le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, risultavano disabitati/abbandonati e quindi da considerarsi giuridicamente liberi alla vendita.

11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del COMUNE DI TROMELLO (PV) Via Cesare Battisti n. 24/I come segue:

Catasto Fabbricati

Fg. 18 Part. 2161 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. 2,5 vani Sup. cat. Totale Mq. 74 Rendita €. 59,39 Via Cesare Battisti n. 24/I PT- 1

Intestati

Precedenti proprietari dal 29/03/1996 al 20/01/2010

in forza di atto a rogito notaio

12. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....

13. SUPERFICI.....

14. SUPERFICI COMMERCIALI

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Casa d'abitazione, rustico/accessorio e aree esclusive	82,67

15. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA.....

16. VALUTAZIONE DEI BENI – UNICO LOTTO.....

COMUNE DI TROMELLO (PV) Via Cesare Battisti n. 24/I

Quota di 1/1 di casa d'abitazione, rustico/accessorio, aree esclusive

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – LOTTO UNICO

Valore della quota di 1/1 dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 60.500,00 – €. 15.000,00= **Euro 45.500,00**

diconsieuro Quarantacinquemilacinquecento/00

Giudice: Dott. Antonio Maria Codega
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

BENI IN COMUNE DI TROMELLO (PV)
Descrizione degli immobili oggetto di vendita**1. I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

omissis ... dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti diritti reali, nonché i relativi frutti, accessori e pertinenze ... omissis ... gli immobili così catastalmente identificati:

Comune di Tromello Catasto Fabbricati foglio 18 particella 2161 cat. A/4 vani 2,5 Via Cesare Battisti Chiesa Eleonora (c.f. CHSLNR84R45G388E) Proprietà 1/1"

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita si identificano in un immobile residenziale di corte a due piani fuori terra (piano terra e primo) con annessi un fabbricato rustico accessorio, in corpo staccato e posto su due livelli (piano terra e primo), un'area a cortile antistante e un piccolo sedime retrostante, il tutto ubicato nel Comune di Tromello (PV) Via Cesare Battisti n. 24/l.

3. DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del **COMUNE DI TROMELLO (PV)** Via Cesare Battisti n. 24/l come segue:

Catasto Fabbricati

Fg. 18 Part. 2161 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. 2,5 vani Sup. cat. Totale Mq. 74 Rendita €. 59,39 Via Cesare Battisti n. 24/l PT- 1

Intestati

Coerenze in corpo

A nord unità immobiliare di altra proprietà di cui alla particella 2519 del fg. 18 di CEU

A est unità immobiliare di altra proprietà di cui alla particella 2643 del fg. 18 di CEU

A sud unità immobiliare di altra proprietà di cui alla particella 2610 del fg. 18 di CEU

Ad ovest unità immobiliare di altra proprietà di cui alla particella 2162 del fg. 18 di CEU

Giudice: Dott. Antonio Maria Codega
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

Sulla mappa di Catasto Terreni le particelle 2161 (oggetto di esecuzione) e 2162 (confinante) risultano invertite per un evidente refuso grafico. Occorrerà presentare idonea istanza di correzione presso l'Ufficio Provinciale - Territorio dell'Agenzia delle Entrate competente.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni oggetto di vendita si identificano in un immobile residenziale di corte a due piani fuori terra (piano terra e primo) con annessi un fabbricato rustico accessorio, in corpo staccato e posto su due livelli (piano terra e primo), un'area a cortile antistante e un piccolo sedime retrostante, il tutto ubicato nel Comune di Tromello (PV) Via Cesare Battisti n. 24/l.

L'unità abitativa è composta, al piano terra, da un unico vano soggiorno-pranzo con angolo cottura e dalla scala di collegamento al piano superiore (primo) costituito, a sua volta, da una camera con un piccolo soppalco/ripostiglio e un bagno.

Altezza locali	Piano terra – Soggiorno_pranzo	H = 2,80 ml
	Piano primo - Camera	H = 3,00 ml media
	Bagno	H = 2,75 ml media
	Soppalco/ripostiglio	H = 0,95 ml media

In corpo staccato rispetto all'unità abitativa, e con affaccio sul cortile esclusivo, in confine di nord della proprietà in esecuzione, trova posto l'edificio rustico accessorio, a due piani fuori terra (P.T.-1°), composto al piano terreno da un locale di sgombero e, al piano primo, da un portico legnaia, privo di scala di collegamento.

Altezza locali	Piano terra – Sgombero	H = 2,52 ml
	Piano primo - Legnaia	H = 1,40 ml media
		(desunta dalla planimetria catastale)

Tra l'edificio principale e il rustico trova posto l'area a cortile esclusivo pavimentata e delimitata su due lati da questi fabbricati e sul terzo dal cancello carraio di altra proprietà. Il piccolo sedime esclusivo a confine sud dell'abitazione non è accessibile dalla proprietà e la sua consistenza è stata ricavata dalla planimetria catastale.



5. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI

1. Stato di possesso

Unità Immobiliare - Catasto Fabbricati

Fg. 18 Part. 2161 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. 2,5 vani Sup. cat. Totale Mq. 74 Rendita €. 59,39 Via Cesare Battisti n. 24/I PT- 1

Intestati

2. Stato di occupazione

I beni eseguiti risultavano, al momento del sopralluogo, disabitati/abbandonati.

6. PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al presente Rapporto di Stima pervennero all'esecutata signora [REDACTED], per la quota di 1/1 di piena proprietà, da [REDACTED], in forza di atto di compravendita immobiliare a rogito notaio [REDACTED]

7. VINCOLI GIURIDICI

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:	Nessuna
Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:	Nessuna
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:	Nessuna

Servitù: Sull'atto di acquisto dell'immobile a rogito notaio [REDACTED] viene riportato quanto segue "Accesso (del bene): dalla Via Cesare Battisti, 24, attraverso passaggio comune e successivamente per servitù attiva di passo pedonale e carraio sulle confinanti proprietà [REDACTED]. Menzioni: Si dà atto che l'area di proprietà esclusiva della porzione immobiliare in oggetto è gravata da servitù di passo pedonale e carraio esclusivamente a favore della confinante proprietà [REDACTED] (particella 2643)".

Giudice: Dott. Antonio Maria Codega
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

7.2.1 Iscrizioni contro

7.2.1 A Nota del 19/02/2010 Reg. Gen. 1558 Reg. Part. 382

Atto notarile pubblico

Notaio Salomoni Mariateresa di Belgioioso

Repertorio n. 596/445 del 21/01/2010

Ipoteca volontaria derivante da: *concessione a garanzia di mutuo fondiario*

Immobili siti in Tromello (PV):

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

C.F. foglio 18 particella 2161 Abitazione di tipo popolare

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7.2.2 Trascrizioni contro

7.2.2 A Nota del 03/09/2025 Reg. Gen. 8536 Reg. Part. 6271

Atto Giudiziario

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia

Repertorio 5180/2025 del 28/07/2025

Atto esecutivo o cautelare: *verbale di pignoramento immobili*

Immobili siti in Tromello (PV):

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

C.F. foglio 18 particella 2161 Abitazione di tipo popolare

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7.3 Accertamento conformità urbanistico-edilizia e/o catastale

7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia

Giudice: Dott. Antonio Maria Codega
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

Nell'atto d'acquisto dell'unità abitativa a rogito notaio [REDACTED]
[REDACTED], la parte venditrice ([REDACTED]) dichiara, con riferimento alla vigente normativa edilizia ed urbanistica, che *"la costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare, oggetto del presente atto, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi soggetti ad autorizzazione e concessione ai sensi delle leggi vigenti"*.

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Tromello per l'acquisizione di eventuali pratiche edilizie (autorizzazioni, permessi, agibilità, ecc...) concernenti il bene esecutato, hanno portato al reperimento della seguente documentazione:

- Licenza edilizia per la costruzione di un servizio igienico Prot. n. 2264 del 13/09/1974 rilasciata dal Sindaco del Comune di Tromello a [REDACTED]
- Autorizzazione all'esecuzione dei lavori di revisione delle coperture Prot. n. 3377/3102 del 24/07/1985 rilasciata dal Sindaco del Comune di Tromello al [REDACTED]

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è difforme dagli elaborati grafici depositati agli atti. In particolare si è rilevato che al posto del previsto antibagno-bagno è stato realizzato il solo servizio igienico. Verificato che l'art. 3.4.71 Caratteristiche degli spazi destinati a servizi igienici del Regolamento Locale di Igiene contempla, tra i requisiti generali che devono avere i locali destinati a servizi igienici, *"omississ ... avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone ... omissis..."* occorre prevedere la formazione di un locale antibagno, quantificando forfettariamente le opere edili da realizzarsi in euro 3.000,00 circa.

La regolarizzazione della difformità riscontrata è attuabile con la redazione e il deposito, presso l'Amministrazione Comunale, di una pratica edilizia di SCIA in sanatoria con lavori di completazione (formazione locale antibagno). Il costo degli adempimenti tecnici, dei diritti comunali e della sanzione pecuniaria si quantificano forfettariamente in euro 2.000,00 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).

7.3.2 Accertamento conformità catastale

Catasto Fabbricati

Giudice: Dott. Antonio Maria Codega
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

La planimetria catastale non corrisponde agli elaborati grafici progettuali depositati e allo stato di fatto dell'unità immobiliare e, in particolare, si sottolinea la mancata rappresentazione del servizio igienico di piano primo. Una volta terminati i lavori di realizzazione del locale antibagno, occorre presentare pratica di variazione catastale con procedura Docfa per miglior rappresentazione grafica; l'importo per la redazione ed il deposito dell'aggiornamento catastale è quantificabile in euro 1.000,00 oltre IVA e accessori.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

ABITAZIONE

L'edificio abitativo, edificato presumibilmente negli anni '40 del secolo scorso e rimaneggiato in epoche successive, è composto da un'abitazione di piccole dimensioni, distribuita sui due livelli (zona giorno a piano terra e zona notte al piano primo), che si presenta in uno stato manutentivo buono, con ambienti dotati di un livello di finitura medio.

Nel locale soggiorno-pranzo di piano terra occorre considerare la necessità di porre in opera un intervento di risanamento della muratura esterna ammalorata – lato nord/est - da macchie di umidità e sfarinamento (testimonianza evidente di un fenomeno di umidità da risalita) provvedendo allo scrostamento dell'intonaco per una minima fascia di muratura (ml. 1,00 circa) dal piede del pavimento e al suo rifacimento con idoneo intonaco deumidificante.

RUSTICO ACCESSORIO

L'edificio accessorio, edificato presumibilmente nella stessa epoca dell'abitazione, è dotato di finiture esterne in tutto simili agli edifici agricoli del secolo scorso ma si presenta, nello specifico del piano terra, in uno stato manutentivo interno buono, a seguito di interventi manutentivi eseguiti.

Con il loro accesso dalla Via Cesare Battisti, gli immobili sono posti in pieno centro paese, in una zona urbana a discreto traffico veicolare, con buona possibilità di parcheggio nella frontale Piazza Vittorio Veneto.

Situato territorialmente nella zona centrale della provincia di Pavia, in un territorio fondamentalmente agricolo, il Comune di Tromello ha una superficie territoriale di 35,00 kmq, conta 3.800 abitanti circa, ospita la farmacia, le scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, ed è collegato agli altri centri urbani ed al capoluogo di provincia Pavia (33 km) per mezzo di rete di strade provinciali e statali; il casello autostradale di Gropello Cairoli (A7 Milano Genova) dista circa 14 km dal centro

paese. Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico Tromello è servito da corse giornaliere di autobus sulle linee direzione Pavia (Autoguidovie) e il paese è dotato di stazione ferroviaria (fermata Trenord sulla linea Pavia-Mortara-Vercelli).

9. ATTESTATO DI 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. STATO DELL'IMMOBILE (stato giuridico)

Le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, risultavano disabitati/abbandonati e quindi da considerarsi giuridicamente liberi alla vendita.

11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del **COMUNE DI TROMELLO (PV)** Via Cesare Battisti n. 24/l come segue:

Catasto Fabbricati

Fg. 18 Part. 2161 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. 2,5 vani Sup. cat. Totale Mq. 74 Rendita €. 59,39 Via Cesare Battisti n. 24/l PT- 1

Intestati

[REDACTED]

Precedenti proprietari dal 29/03/1996 al 20/01/2010

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

12. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Giudice: Dott. Antonio Maria Codega
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

I beni oggetto di vendita si identificano in un immobile residenziale di corte a due piani fuori terra (piano terra e primo) con annessi un fabbricato rustico accessorio, in corpo staccato e posto su due livelli (piano terra e primo), un'area a cortile antistante e un piccolo sedime retrostante, il tutto ubicato nel Comune di Tromello (PV) Via Cesare Battisti n. 24/l.

L'unità abitativa è composta, al piano terra, da un unico vano soggiorno-pranzo con angolo cottura e dalla scala di collegamento al piano superiore (primo) costituito, a sua volta, da una camera con un piccolo soppalco/ripostiglio e un bagno.

Altezza locali	Piano terra – Soggiorno_pranzo	H = 2,80 ml
	Piano primo - Camera	H = 3,00 ml media
	Bagno	H = 2,75 ml media
	Soppalco/ripostiglio	H = 0,95 ml media

In corpo staccato rispetto all'unità abitativa, e con affaccio sul cortile esclusivo, in confine di nord della proprietà in esecuzione, trova posto l'edificio rustico accessorio, a due piani fuori terra (P.T.-1°), composto al piano terreno da un locale di sgombero e, al piano primo, da un portico legnaia, privo di scala di collegamento.

Altezza locali	Piano terra – Sgombero	H = 2,52 ml
	Piano primo - Legnaia	H = 1,40 ml media

(desunta dalla planimetria catastale)

Tra l'edificio principale e il rustico trova posto l'area a cortile esclusivo pavimentata e delimitata su due lati da questi fabbricati e sul terzo dal cancello carraio di altra proprietà. Il piccolo sedime esclusivo a confine sud dell'abitazione non è accessibile dalla proprietà e la sua consistenza è stata ricavata dalla planimetria catastale.

Caratteristiche edilizie visibili esterne del fabbricato residenziale

<u>Tetto:</u>	tetto a falde con manto di tegole in coppi e struttura in legno
<u>Canali e pluviali:</u>	in lamiera e in pvc
<u>Fondazioni:</u>	non visibili, presumibilmente in mattoni pieni
<u>Facciate esterne:</u>	intonacate al civile e tinteggiate, inserti in mattoni a vista (architravi finestre)
<u>Zoccolatura:</u>	arelle di cotto.

Caratteristiche edilizie visibili esterne del fabbricato rustico accessorio

Muratura portante in mattoni pieni in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata, struttura tetto in travi, travetti e listelli in legno, manto di copertura in tegole a canale (coppi), gronde in legno a vista, canale di gronda in pvc e pluviale in lamiera.

Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare residenziale

Pavimenti: tutti i locali hanno pavimenti in piastrelle di cotto delle dimensioni di cm 33x33, posa diagonale fugata

Pareti intonacate al civile e tinteggiate

Soffitti: al piano terra, intonacati al civile, tinteggiati, con inserite travi in legno a vista; al piano primo, in randa di tetto, in struttura in legno a vista e arelle di cotto

Zoccolini: al piano terra, in piastrelle di cotto altezza cm. 8; al piano primo, in legno, altezza cm. 8 spessore cm. 2

Rivestimenti: la parete attrezzata dell'angolo cottura è rivestita in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 20x25 per un'altezza di cm 125; il bagno ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 20x20 per un'altezza di cm 220.

Scala: in muratura, con alzate in cotto e pedane in pietra

Serramenti interni: portina bagno in legno del tipo scorrevole con specchiatura

Serramenti esterni: finestre in legno vecchia del tipo a doppia anta con specchiatura e vetri singoli, con una sola tapparella al piano terra.

Porta di primo ingresso in legno del tipo a doppia anta con doppio serramento: esterno cieco ed interno con specchiatura all'inglese

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto del tipo sottotraccia con tubi in PVC, placche asportate. **Stato di manutenzione discreto.**

Impianto idrosanitario: del tipo sottotraccia e parzialmente esterno (tubazioni di alimentazione acqua calda sanitaria bagno), alimentazione diretta dalla rete idrica comunale, rete di distribuzione in tubi di ferro tipo Mannesmann. **Stato di manutenzione discreta.**

Apparecchi idrosanitari

Nel bagno sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica di colore bianco completi di reti di distribuzione, di miscelatori in acciaio e scarichi: vaso, bidet, lavabo a colonna e piatto e box

doccia. Stato di manutenzione buono.

Impianto di riscaldamento: Impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale a gas (posta nell'angolo cottura) con produzione di acqua calda sanitaria, corpi scaldanti (radiatori) in ghisa, termostato ambiente. Funzionalità non verificata. Stato di manutenzione sufficiente.

Impianto citofonico

Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare rustico accessorio

Locale di sgombero: Pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate al civile e tinteggiate, controsoffitto in legno. Porta carraia d'ingresso in lamiera di ferro verniciato, vecchia fattura, a doppia anta, con specchiatura, vetro singolo e inferriata.

Impianto elettrico sottotraccia con punto luce centrale.

Portico (piano primo): Non rilevato.

13. SUPERFICI

COMUNE DI TROMELLO (PV) Via Cesare Battisti n. 24/l

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Esposizione	Condizione
ABITAZIONE					
PT	Soggiorno-pranzo-cottura	22,23	30,38	Nord-sud	buono
PT	Scala	2,16	3,39	Cieco	buono
P1	Camera	20,58	26,34	Nord-sud	buono
P1	Bagno	3,04	4,37	Nord	buono
P1	Scala	2,16	3,07	Cieco	buono
P1	Soppalco/Ripostiglio	3,64	3,96	Cieco	sufficiente
		53,81	71,51		
RUSTICO					
PT	Locale di sgombero	14,99	18,64	Sud-est	sufficiente
P1	Legnaia/portico	18,16	18,99 *	Nord-sud-est	sufficiente
		33,15	37,63		
AREE					
PT	Cortile esclusivo	/	31,72 *	/	sufficiente
PT	Sedime esclusivo	/	5,26 *	/	sufficiente
		/	36,98		

Giudice: Dott. Antonio Maria Codega
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

* Bene non rilevato, superficie desunta dalla planimetria catastale.

14. SUPERFICI COMMERCIALI

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

1. la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;
2. il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);
3. il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
4. il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza;
5. dal 30% al 50% della superficie delle terrazze (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

COMUNE DI TROMELLO (PV) Via Cesare Battisti n. 24/l

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]
ABITAZIONE					
PT	Soggiorno-pranzo-cottura	22,23	30,38	1,00	30,38
PT	Scala	2,16	3,39	1,00	3,39
P1	Camera	20,58	26,34	1,00	26,34
P1	Bagno	3,04	4,37	1,00	4,37
P1	Scala	2,16	3,07	1,00	3,07
P1	Soppalco/Ripostiglio	3,64	3,96	0,50	1,98
RUSTICO					
PT	Locale di sgombero	14,99	18,64	0,30	5,59
P1	Legnaia/portico	18,16	18,99	0,30	5,70
AREE					
PT	Cortile esclusivo	/	31,72	0,05	1,59
PT	Sedime esclusivo	/	5,26	0,05	0,26
					82,67

15. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA

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.

Giudice: Dott. Antonio Maria Codega
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

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:

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia-Territorio, Agenzie Immobiliari e Scenario Immobiliare (F.I.M.A.A.).

N.B.: Il valore al metro quadro dell'unità immobiliare pari ad €/mq. 730,00 è stato quantificato applicando al valore minimo del Bollettino OMI dell'Agenzia delle Entrate riferito ad "Abitazioni civili" in stato conservativo normale, nella zona (€/mq. 780,00), un coefficiente di differenziazione in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, della qualità, della consistenza e della distribuzione degli ambienti nonché degli interventi manutentivi da eseguirsi.

16. VALUTAZIONE DEI BENI

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

COMUNE DI TROMELLO (PV) Via Cesare Battisti n. 24/I

IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO (arrotondato)	VALORE DI DIRITTO	QUOTA PROP.
CASA DI CIVILE ABITAZIONE, RUSTICO/ACCESSORIO, AREE ESCLUSIVE	Mq. 82,67	€. 60.500,00	€. 60.500,00	1/1
		TOTALE	€. 60.500,00	

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

TOT. €. 60.500,00X 15%

€. 9.000,00

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese per opere edili di adeguamento

€. 3.000,00

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 urbanistica

€. 2.000,00

Spese tecniche di regolazione catastale

€. 1.000,00

TOT. €. 15.000,00

Giudice: Dott. Antonio Maria Codega
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

16

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – LOTTO UNICO

Valore della quota di 1/1 dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 60.500,00 – €. 15.000,00= **Euro 45.500,00**

diconsi euro **Quarantacinquemilacinquecento/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 02/07/2026

L'Ausiliario del Giudice

Arch. Riccardo Genta

Allegati:

Visure catastali

Estratto di mappa di CT

Planimetria catastale

Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano

Atto di proprietà

Copia autorizzazioni edilizie comune di Tromello

Documentazione fotografica

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

Planimetria dei beni

Giudice: Dott. Antonio Maria Codega
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta