

TRIBUNALE DI PAVIA



PROCEDURA n° 304/2025 R.G.E

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE



Ausiliario del Giudice: geom. Maria Nadia Spairani

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 2332

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 515

Studio in San Genesio ed U. (PV) Via Primo Maggio n. 9 (PV) tel. 3356146130

mail: maria.nadia.spairani@geopec.it – spairani.nadia@gmail.com



Data dell'udienza 04/02/2026



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa CUNATI MARIA ELENA

Custode giudiziario: I.V.G. VIGEVANO



TRIBUNALE DI PAVIA

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO UNICO

Procedura promossa da [REDACTED]

- nei confronti di: [REDACTED]

UBICAZIONE – DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di pignoramento è così identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pavia – Comune di Stradella:
Foglio 25 particella 734 sub. 5, Ragione Novella snc, ora Via Montallegro, 16 Piano 1 Categoria A/3 Classe 3 Vani 5 Superficie mq. 110 (totale escluse aree scoperte mq. 107) Rendita € 387,34
Risulta così intestato:

[REDACTED] proprietaria per l'intera quota.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

In Stradella – Regione Novella snc ora Regione Montallegro, 16 (come indicato dall'Ufficio Demografico del Comune di Stradella)

Appartamento posto al piano primo con ingresso da Regione Montallegro tramite passaggio pedonale con diritto di passaggio sui mappali 799 e 800 di altra proprietà.

PROVENIENZA – Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata in forza di Decreto di Trasferimento immobili del 02/11/2011 Rep. 199.

REGIME PATRIMONIALE come da comunicazione dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Scillato (PA) in data 15/09/2025, l'esecutata risulta nubile.

STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile oggetto di pignoramento, risulta di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per l'intera quota.

Alla data del sopralluogo risulta occupato dal sig. [REDACTED] senza titolo (come indicato sulla relazione del 13/11/2025 redatta dall'Istituto vendite Giudiziarie di Vigevano).

VINCOLI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione – del 20/04/2012 nn. 2579/270 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo - atto Notaio Bufalo Maria del 31/03/2012 rep. 387217/23310 per un capitale di € 75.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 150.000,00 e per una durata di anni 30.

- a favore [REDACTED]

- a carico [REDACTED]

-

Trascrizione del 14/08/2025 nn. 6862/5249 – UFFICILE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA del 23/07/2025 rep.209 - verbale di pignoramento immobili.

- a favore [REDACTED]

- a carico [REDACTED]

ACCERTAMENTI EDILIZI E CATASTALI

Accertamento conformità urbanistico/edilizia

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967 come indicato nell'atto di provenienza.

In data 08/09/2025 è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Vigevano per verificare eventuali pratiche edilizie effettuate a nome sia dell'esecutato sia dei precedenti proprietari. Si è inoltre richiesto presso l'Agenzia delle Entrate un accesso ai documenti amministrativi catastali per la verifica dei proprietari alla data di presentazione della planimetria catastale del 20/06/1994. La verifica ha dato questo esito: proprietà Rossi Casè Daniela per ½ e Prati Federica per ½. Si è fatta quindi richiesta di verifica delle pratiche edilizie eventualmente presentate da questi nominativi.

Accertamento conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato in data 08/10/2025, la sottoscritta ha verificato che la situazione attuale del cespite, **NON** risulta conforme alla planimetria catastale presentata al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO di Pavia in data 20/06/1994 richiesta in data 25/08/2025, in quanto rispetto a quanto presentato, risultano difformità: demolizione di pareti divisorie dall'ingresso verso la cucina e dalla camera verso il bagno.

SUPERFICIE COMMERCIALE – la superficie totale commerciale applicati i coefficienti correttivi di destinazione risulta essere di mq. 109,65

VALUTAZIONE – valore commerciale del bene al netto delle detrazioni applicate € 90.000,00(Euro novantamila/00)

Esecuzione immobiliare n° 304/2025 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: CUNATI MARIA ELENA
Debitore esecutato: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PAVIA

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE ANALITICA DEL CESPITE

1) BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Procedura promossa da

- nei confronti di:

- *Comune di Stradella (Pv) Abitazione di tipo economico di categoria A/3 Alla regione Novella n. SNC di vani 5 riportato nel NCEU al Foglio 25 particella 734 subalterno 5 rendita € 387,34.*

2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento posto al piano primo con ingresso dalla Via Regione Montallegro attraverso passaggio pedonale con diritto di passaggio sui mappali 799 e 800 di altra proprietà.

3) DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di pignoramento è così identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pavia – Comune di Stradella:

Foglio 25 particella 734 sub. 5, Regione Novella snc, Piano 1 Categoria A/3 Classe 3 Vani 5 Superficie mq. 110 (totale escluse aree scoperte mq. 107) Rendita € 387,34

Risulta così intestato:

proprietaria per l'intera quota.

Coerenze:

- A nord via Regione Montallegro, ad est mapp. 647, a sud mapp. 700 ad ovest mapp. 653.

4) DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare interessata al presente rapporto di stima risulta inserita in un unico fabbricato composto da due unità immobiliari ed occupa l'intero piano primo ad esclusione della scala interna indicata in planimetria catastale, a servizio dell'unità al Piano Terra.

Abitazione posta al piano primo, con accesso nel soggiorno attraverso scala e ballatoio esterni, cucina con balcone, disimpegno, bagno, camera con balcone e camera con cabina armadio.

Si accede all'immobile attraverso un portoncino d'ingresso in legno con serratura a chiavistello; la scala ed il ballatoio esterni hanno pavimento in granito e parapetto in metallo.

I locali hanno pavimenti in piastrelle di ceramica, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le pareti della cucina hanno rivestimento in piastrelle di ceramica per i soli lati attrezzati, tutte le pareti del bagno composto da: vasca, bidet, wc e doppio lavello sono rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa mt. 2,50, è presente inoltre l'attacco per lavatrice; le restanti pareti e il soffitto sono tinteggiate.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, zanzariere e tapparelle; i serramenti interni sono in legno del tipo cieco.

Sono presenti l'impianto elettrico con fili sottotraccia, interruttori e prese elettriche; l'impianto idrico-sanitario del tipo incassato, con allacciamento alla rete idrica ed alla fognatura comunale.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia posta al piano inferiore di altra proprietà (inizialmente il fabbricato era di un'unica proprietà) così come i contatori acqua ed energia elettrica.

Esecuzione immobiliare n° 304/2025 R.G.E

Giudice: CUNATI MARIA ELENA

Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Debitore esecutato:

TRIBUNALE DI PAVIA

L'unità oggetto di perizia ha pertanto una servitù attiva nei confronti dell'altra unità immobiliare posta al Piano Terra.

La conformità degli impianti non è stata verificata.

I locali hanno un'altezza di mt. 3,00.

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Nel disimpegno è presente una porta in legno con serratura di sicurezza che divide le due proprietà (in difformità in quanto non presente in planimetria catastale).

5) PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata in forza di Decreto di Trasferimento immobili del 02/11/2011 Rep. 199.

6) REGIME PATRIMONIALE

come da comunicazione dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Scillato (Pa), l'esecutata risulta nubile.

E' iscritta presso il Comune di Scillato (Pa) con la figlia

7) STATO DI POSSESSO

Attualmente L'immobile oggetto di pignoramento, risulta di proprietà di [REDACTED], proprietaria per l'intera quota.

Alla data del sopralluogo risulta occupato dal sig. [REDACTED] ex convivente dell'esecutata, senza titolo come da relazione depositata in data 13/11/2025 dall'Istituto vendite Giudiziarie di Vigevano, opponibile alla procedura, per cui è stato emesso ordine di liberazione da parte del G.E.

8) VINCOLI GIURIDICI

Millesimi – L'unità immobiliare non facendo parte di un condominio non è gestita da Amministratore pertanto non vi sono millesimi di proprietà.

VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Iscrizione – del 20/04/2012 nn. 2579/270 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo - atto Notaio Bufalo Maria del 31/03/2012 rep. 387217/23310 per un capitale di € 75.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 150.000,00 e per una durata di anni 30.

- a favore [REDACTED]
- a carico [REDACTED]
-

Trascrizione del 14/08/2025 nn. 6862/5249 – UFFICILE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA del 23/07/2025 rep.209 - verbale di pignoramento immobili.

- a favore [REDACTED]
- a carico [REDACTED]

9) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA E CATASTALE

Accertamento conformità urbanistico/edilizia

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un fabbricato edificato con i seguenti provvedimenti: Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Stradella in data 02/04/1969 n. 20/69 Protocollo 3247 richiesta dal Sig. [REDACTED]

D.I.A. per nuova costruzione in data 11/06/1969 e rilasciata in data 11/09/1969.

Abitabilità in data 25/03/1970 Protocollo 2444

Richiesta per costruzione di un muro di sostegno presentata in data 16/02/1981 Protocollo 1673, rilasciata in data 29/10/1986 prot. 11793 a nome del Sig. [REDACTED] – non realizzato.

Esecuzione immobiliare n° 304/2025 R.G.E.
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: CUNATI MARIA ELENA
Debitore esecutato: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PAVIA

Concessione Edilizia per cambio di destinazione d'uso Protocollo 11793 – annullata dal progettista in data 17/11/1986 Protocollo 12625.

Pratica di condono Edilizio in sanatoria del 07/11/1986 Protocollo 12216.

SCIA per opere di manutenzione straordinaria, diversa distribuzione di spazi interni del 16/02/2012 r. registro 17 – richiesta dall'esecutata.

Dall'incontro presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stradella in data 09/12/2025 la suddetta pratica risulta **NON** conforme unicamente nell'indicazione delle due unità immobiliari.

Accertamento conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato in data 11/11/2025, la sottoscritta ha verificato che la situazione attuale del cespite, **NON** risulta conforme alla planimetria catastale presentata al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO di Pavia in data 21/05/2012 richiesta in data 10/10/2025, in quanto rispetto a quanto presentato, risultano difformità: non è indicata la chiusura mediante porta interna verso la scala di accesso al piano terra di altra proprietà.

PLANIMETRIE ABITAZIONE – DIFFORMITA'

Situazione come da planimetria catastale



TRIBUNALE DI PAVIA

Stato di fatto come da sopralluogo



10) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (ZONA, SERVIZI)

IL comune di Stradella conta circa 11.700 abitanti, in Provincia di Pavia. Si trova nell'[Oltrepò Pavese](#), parte sulle ultime propaggini collinari, parte in pianura, nelle vicinanze del fiume Po, sullo sbocco della Val Versa.

E' stata per molti decenni uno dei centri di produzione della fisarmonica, dal 1875 con massimo sviluppo nel periodo tra le due guerre, mentre nel secondo dopoguerra il cambiamento di gusti musicali ha determinato il suo declino con chiusura della maggior parte delle fabbriche.

Si raggiunge attraverso le linee ferroviarie Alessandria-Piacenza e Pavia-Stradella e dalle strade Statali 617 Bronese e 10 Padana Inferiore e dalla strada Provinciale 234.

11) STORIA CATASTALE E IPOTECARIA, GRAVAMI, PREGIUDIZI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'immobile oggetto di pignoramento è così identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pavia – Comune di Stradella:

Foglio 25 particella 734 sub. 5, Regione Novella snc, Piano 1 Categoria A/3 Classe 3 Vani 5 Superficie mq. 110 (totale escluse aree scoperte mq. 107) Rendita € 387,34

Risulta così intestato:

proprietaria per l'intera quota.

TRIBUNALE DI PAVIA

STORIA CATASTALE

All'esecutata il bene è pervenuto per atto Giudiziario di Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Voghera in data 02/11/2011 Rep. 199/1 – trascritto presso l'ufficio Provinciale di Voghera in data 25/11/2011 ai nn. 8451/6061 da [REDACTED] proprietaria per l'intera quota.

A [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto di compravendita notaio Magnani Angelo del 19/07/2001 Rep. 38834 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Voghera in data 25/07/2001 ai nn. 5279/3843 da [REDACTED], proprietario per l'intera quota.

STORIA IPOTECARIA

Trascrizione – del 26/03/2008 nn. 2570/1837 – UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VOGHERA del 11/03/2008 rep. 433 – verbale di pignoramento immobili.

- a favore [REDACTED]
- a carico [REDACTED]

Iscrizione – del 20/04/2012 nn. 2579/270 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo - atto Notaio Bufalo Maria del 31/03/2012 rep. 387217/23310 per un capitale di € 75.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 150.000,00 e per una durata di anni 30.

- a favore [REDACTED]
- a carico [REDACTED]

Iscrizione – del 24/02/2025 nn. 1302/175 – Ipoteca derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Pavia, del 15/05/2019 rep. 1169 per un capitale di € 30.103,84 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 57.008,16

- a favore [REDACTED]
- a carico [REDACTED]

Trascrizione del 14/08/2025 nn. 6862/5249 – UFFICILE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA del 23/07/2025 rep. 209 - verbale di pignoramento immobili.

- a favore [REDACTED]
- a carico [REDACTED]

12) SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie lorda residenziale dell'immobile comprende la superficie calpestabile (superficie netta) e le murature, secondo i criteri del DPR 23/03/1998 n. 138 e precisamente:

- 100% delle murature perimetrali ed interne
- 50% delle murature di separazione con gli spazi comuni e con le altre unità immobiliari adiacenti
- 25% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.)
- 30% dei balconi a livello

TRIBUNALE DI PAVIA

LOCALE	SUPERFICI E NETTA	SUPERFICI E LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
Ballatoio di accesso	8.70	8.70	0.30	2.60	Nord	buono
Soggiorno	27.10	31.65	1.00	31.65	Nord	buono
Cucina	13.30	15.60	1,00	15.60	Sud	buono
Balcone	4.70	4.70	0.30	1.40	Sud	Buono
Disimpegno	3.75	4.10	1.00	4.10		buono
Bagno	7.15	8.35	1.00	8.35	Sud	buono
Camera	15.00	18.30	1.00	18.30	Ovest	buono
Balcone	4.20	4.20	0.30	1.25	Ovest	buono
Camera	14.70	18.00	1.00	18.00	Nord	buono
Cabina armadio	7.20	8.40	1.00	8.40	Nord	buono
TOTALE	105.80	122.00		109.65		

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.

Destinazione

Appartamento

TOTALE

Superficie Comm.

mq. 109,65

Coeff.

1,00

Superficie

mq. 109,65

mq.109,65

13) VALUTAZIONE

a) Criterio di stima – ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato del bene si adotta il criterio comparativo. Nel caso in esame, oggetto di stima riguarda unità immobiliari facenti parte di un fabbricato posto in area semicentrale del paese a carattere prettamente residenziale con fabbricati di varie epoche costruttive.

È possibile rilevare direttamente dal mercato i prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento; il prezzo unitario selezionato in base alla localizzazione, alle caratteristiche tipologiche, allo stato di conservazione ed allo stato attualmente libero, viene applicato e misurato in base al parametro significativo adottato, ossia il mq. di superficie commerciale.

b) Fonti di informazione – ufficio tecnico del Comune di Vigevano professionisti presenti sul territorio, Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pavia (O.M.I.) e pubblicazione a cura della Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari di Pavia (F.I.M.A.A.).

c) Determinazione del valore unitario – sulla scorta delle informazioni assunte, la sottoscritta determina il valore del bene oggetto di perizia, in relazione all'effettivo stato di consistenza, dell'ubicazione e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile tenendo conto che L'immobile risultano locati a terzi.

Si considera inoltre l'attuale richiesta di beni analoghi sul mercato immobiliare che in questo periodo e nella zona interessata, risulta in lenta ripresa.

Pertanto il valore unitario di riferimento utilizzato per la presente perizia, calcolato tra la media dei valori espressi per unità immobiliari presenti nella zona di riferimento, risulta essere di € 1.000,00/mq.

d) Valutazione della superficie – la superficie è puramente indicativa, l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura

Esecuzione immobiliare n° 304/2025 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: CUNATI MARIA ELENA
Debitore esecutato: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PAVIA

Superficie commerciale	valore unitario	valore intero	valore del diritto quota propr.
mq. 109,65	€ 1.000,00/mq	€ 109.650,00	€ 109.650,00

VALORE TOTALE DEL CESPITE € 23.450,00

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova € 109.650,00 (diconsi Euro centonovemilaseicentocinquanta/00)

Valore dei beni oggetto di stima al netto della percentuale di abbattimento del 15% a fronte della mancanza delle garanzie civili della vendita nella procedura di esecuzione = € 93.202,50 (diconsi Euro novantatremiladuecentodue/50)

Adeguamento e correzioni della stima

Spese di adeguamento edilizio e catastale € 3.000,00

Prezzo a base d'asta dell'immobile lotto unico

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova € 90.202,50 (diconsi Euro novantamiladuecentodue/50) **arrotondati a Euro 90.000,00 (diconsi Euro novantamila/00)**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 10/12/2025

L'ausiliario del Giudice
Geom. M. Nadia Spairani

ALLEGATI :

- All. A : *rapporto di stima privacy*
- All. B : *documentazione fotografica*
- All. C : *titolo di proprietà*
- All. D : *ispezione Conservatoria RR.II*
- All. E : *planimetria catastale*
- All. F : *estratto di mappa catastale*
- All. G : *visura catastale storica*
- All. H : *comunicazione anagrafe Comunale*

Esecuzione immobiliare n° 304/2025 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: CUNATI MARIA ELENA
Debitore executato: [REDACTED]