

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PAVIA
Sezione Prima Civile

GIUDICE DOTT ERMINIO RIZZI

Esecuzione immobiliare

R.G.E. n° 316-2025

Promossa da

XX

contro

XX

RELAZIONE DI STIMA

Esperta di stima
Arch Veronica Giannini





XX

Trascrizioni contro del 01/09/2025 – reg. gen. 8513 - reg. part. 6262 Conservatoria di Vigevavo

Atto Giudiziario
 Pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari sede Pavia
 verbale di pignoramento immobiliare del 24/06/2025 n.rep 4458

A favore
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 contro
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- STATO DI POSSESSO DEI BENI

Come da sopralluogo del 29 ott 2025 l'immobile risulta occupato da una famiglia senza un titolo opponibile alla procedura.

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

VALORE DEGLI IMMOBILI =	€ 33.432,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	
Riduzione forfettaria per assenza da garanzie da vizi, eventuali spese condominiali insolute e incentivo all'acquisto all'asta 15%	
€ 33.432,00 X 15%	€ 5.014,80
Decurtazioni per lo stato di possesso	-
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	-
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	-
Spese tecniche di regolazione edilizia	€ 12.000,00
Spese tecniche di regolazione catastale	€ 450,00
TOT.	€ 15.967,20

Valore arrotondato € **16.000,00**



RELAZIONE DI STIMA**Appartamento****via Pietro Corti n. 4 – San Giorgio di Lomellina (Pv)****Lotto Unico****0. PREMESSA - DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta Arch. Veronica Giannini, nominata in data 17 set 2025 dal G.E. dott Erminio Rizzi per redigere la presente relazione di stima, provvedeva ad effettuare il giuramento di rito in data 19 set 2025 e provvedeva preliminarmente allo studio degli atti di causa e alla verifica di:

- | | |
|---|---|
| - documentazione di cui all'art 567 secondo comma c.p.c. | completa |
| - avviso ai creditori iscritti ex art 498 secondo comma c.p.c. nonché agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c | non necessarie |
| - altri pignoramenti | presente, vedasi punto 8.2 |
| - trascrizione accettazioni eredità del pignorato o del dante causa | non necessarie (vedasi anche le specifiche al punto 10) |

Nel proseguo delle operazioni peritali, si è eseguito:

- accessi telematici alla documentazione catastale - Agenzia delle entrate;
- accessi telematici ispezioni ipotecarie presso conservatoria - Agenzia delle entrate;
- in data 19 set 2025 si inviavano all'IVG le risultanze delle ricerche relative al Catasto.
- in data 29 ott 2025 si faceva accesso all'immobile compiendo misure e foto, insieme al Custode giudiziario e alla famiglia che vi abita.
- in data 03 dic 2025 veniva inviata istanza di accesso atti al Comune di Ssn Giorgio di Lomellina, e in data 23 dic 2025 è stato possibile avere l'incontro in Comune.
- in data 04 dic 2025 e 11 dic 2025 si andava di persona in Agenzia entrate - catastali per estrarre planimetrie cartacee pregresse
- e stata anche visionata la relazione di stima relativa rge 230-13
- si eseguivano controlli sulle banche dati disponibili (omi, borsino immobiliare, maggior siti internet di intermediazione immobiliare ecc...) e si provvedeva a visitare le agenzie immobiliari della zona.



4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DELLA ZONA

Il bene oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di San Giorgio di Lomellina (Pv) Piazza Pietro Corti n°4.



vista civico n.4 su piazza Corti



vista lato est appartamento

L'appartamento è inserito in un edificio di corte, ubicato nel centro del paese di San Giorgio di Lomellina. Per accedervi si entra al civico n° 4 di piazza Corti, si supera il primo cortile, si accede al secondo cortile e troviamo l'ingresso all'appartamento.

L'edificio nel quale è inserito l'appartamento è di due piani fuori terra, senza interrato. L'edificio è stato costruito ante 1967, come riportato anche negli atti di compravendita. L'edificio nell'insieme non è in buone condizioni, con facciate e tetto da sistemare. Il contesto è mediocre e soprattutto il secondo cortile si presenta fatiscente.

L'appartamento è al piano terra ed è composto da cucina -soggiorno, ripostiglio, camera, bagno. Si accede all'appartamento attualmente da una porta che ingressa direttamente dal secondo cortile. C'è anche una porta che dà sulla scala, ma attualmente è chiusa con il cartongesso e non viene utilizzata. Si segnala che l'unico bagno ha accesso dalla camera da letto, e questo di fatto rende la camera da letto un "locale passante". C'è una porta finestra nella camera da letto che oggi è oscurata e dietro l'armadio. L'esposizione dell'appartamento è est - ovest. Internamente l'appartamento è stato oggetto di lavori di manutenzione ordinaria. L'altezza interna dei locali è superiore a 2,70 m, tranne che per il ripostiglio. Per le caratteristiche puntuali dell'immobile vedasi paragrafo 11.



ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

A favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per diritto di proprietà per la quota di 1/1

Trascrizioni contro del 01/09/2025 - reg. gen. 8513 - reg. part. 6262 Conservatoria di Vigevano

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari sede Pavia

verbale di pignoramento immobiliare del 24/06/2025 n.rep 4458

Immobili in Comune di SAN GIORGIO DI LOMELLINA (PV)::

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati - Foglio 23 Particella 2310 Subalterno 8

graffato Foglio 23 Particella 2310 Subalterno 6

Natura A4 - abitazione di tipo popolare Consistenza 3 vani

Indirizzo Piazza Pietro Corti n. 4 piano T

A favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per diritto di proprietà per la quota di 1/1

8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale**Accertamento conformità urbanistico edilizia**

Non sono presenti pratiche edilizie come riscontrato presso il Comune di San Giorgio di Lomellina durante l'accesso atti, e dalla lettura degli atti di compravendita.

E' presente la planimetria catastale dell'immobile, e quelle precedenti. Si osserva come dopo l'atto di compravendita del 18/07/2000 rep 22316 notaio Catalano Trascritto a Vigevano il 25/07/2000 nn. 4750/6859, a livello catastale gli immobili nel 24/06/2003 prat. 198443 abbiano subito una variazione di diversa distribuzione di spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione. Poi un ulteriore modifica catastale nel 29/07/2003 prat. 221218 con una prima divisione staccando il magazzino presente nel cortile. E una seconda divisione del 05/03/2004 prat. PV0038105 che ha delineato l'attuale appartamento. Che poi nel 2009 è stato venduto all'attuale proprietario.

Queste modifiche catastali di accorpamento e divisione di unità immobiliari, non hanno però avuto seguito in ambito edilizio-urbanistico, non essendo presente alcuna pratica edilizia corrispondente.

In oltre verificando lo stato dei luoghi con il sopralluogo si è verificato che attualmente la cucina-soggiorno e la camera da letto non rispettano i rapporti aereo illuminanti. Se la camera da letto dietro l'armadio trova una porta finestra che andrà solo ripristinata, il locale cucina-soggiorno necessita di adeguamenti edili. In oltre anche gli impianti acqua e luce sono ancora legati all'appartamento sovrastante, e il bagno è primo di riscaldamento.

Come da confronto con l'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio di Lomellina, si ritiene necessario presentare una Scia in sanatoria con sanzione per sistemare la separazione dell'appartamento avvenuta solo catastalmente. Sarà poi necessario presentare altra pratica edilizia, con eventuale pratica per la sicurezza di cantiere, per fare le modifiche architettoniche utili a raggiungere i corretti rapporti aereolliminati, e predisporre l'esecuzione di opere edili. Sarà anche occasione per sistemare a norma gli impianti dell'appartamento, separandolo con quello sovrastante. Questo come quadro generale delle opere da eseguire.



I costi generali prevedono professionista incaricato per pratiche edilizie, nonché eventuale sicurezza cantiere, onori comunali, sanzioni di legge (516 € per scia), opere edili, opere impiantistiche ed eventuali imprevisti, e si valutata quindi prudenzialmente in una cifra orientativa di circa 12.000 €

Quanto indicato è da ritenersi formulato in termini di inquadramento orientativo, e può essere soggetto a possibili modifiche o variazioni. Infatti l'espressione circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relative adempimenti, costi ecc.. compete agli uffici deputati e all'esito dell'istruttoria conseguente.

Accertamento conformità catastale

Dal confronto dello stato reale e la planimetria catastale si riscontrano alcune differenze: diversa indicazione delle altezze dei locali, diversa indicazione della tramezza che separa cucina-soggiorno e camera, la dove è posizionata la porta, la mancanza dell'indicazione dei gradini nella porta tra il ripostiglio e la cucina-soggiorno.

Per sistemare le difformità sarà utile presentare un docfa con una spesa di circa 450€

9. DATI CONDOMINIALI

Amministratore di condominio: non presente, come riferito dagli occupanti l'appartamento

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: non è presente l'amministratore

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non è presente l'amministratore

Millesimi di proprietà: non riportate negli atti di compravendita

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: non è presente l'amministratore

Regolamento di condominio: non riportate negli atti di compravendita

10. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è diventato assegnatario in data 21/05/2009 per quota 1/1 di proprietà

contro

XX

i beni immobili Comune di SAN GIORGIO DI LOMELLINA (PV):

Catasto Fabbricati – Foglio 23 Particella 731 Subalterno 1 graffato Foglio 23 Particella 735 Subalterno 6
Natura A4 - abitazione di tipo popolare Consistenza 3 vani
Indirizzo Piazza Pietro Corti n. 4

con atto di compravendita al rogito dal Notaio Ferrari Emanuele in Milano del 21/05/2009 Repertorio 136176/11144 trascritto in conservatoria di Vigevano R.P. 3896 R.G. 6194 del 10/06/2009.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono diventati proprietari in data 18/07/2000 per quota 1/2 a testa di proprietà

contro

XX

i beni immobili Comune di SAN GIORGIO DI LOMELLINA (PV):

Catasto Fabbricati – Foglio 23 Particella 726 Subalterno 2
Natura A6 - abitazione di tipo rurale Consistenza 6 vani

11. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

APPARTAMENTO

Caratteristiche strutturali del bene

Fondazioni:	non visibile
Strutture verticali:	muratura portante
Solaio:	non è visibile
Pareti esterne:	in muratura
Pareti interne:	in muratura
Struttura copertura	legno
Manto copertura	coppi in laterizio

Caratteristiche e finiture del bene

Porta ingresso:	porta blindata. Stato di conservazione : appena sufficiente
Serramenti esterni:	Serramenti in legno con doppi vetri colore bianco, con persiane nei serramenti della camera. Stato di conservazione: sufficiente Nel ripostiglio serramenti datati. Stato di conservazione: insufficiente
Serramenti interni:	Porte tamburate colore grigio cieche di recente fattura in camera e bagno, porte in legno datate colore grigio e bianco cieche negli altri locali. Stato conservazione : sufficiente
Pareti esterne:	intonacate e dipinte lato ovest e sud. Stato di conservazione: da rinfrescare. In parte intonacate le altre pareti. Stato di conservazione: insufficiente, da sistemare
Pareti interne:	Intonacate e dipinte in cucina-soggiorno, camera e bagno. In cucina parte di una parete è rivestita in materiale simile pietra. Stato di conservazione: sufficiente Intonacate e dipinte in parte nel ripostiglio. Stato di conservazione: insufficiente
Soffitti:	Intonacate e dipinti in cucina-soggiorno, camera e bagno, con presenza di controsoffitto in cucina. Stato di conservazione: sufficiente Intonacate e dipinte in parte nel ripostiglio. Stato di conservazione: insufficiente
Pavimentazione:	Pavimentazione uniforme in cucina-soggiorno e camera, in piastrelle di ceramica dimensioni medie di colore chiaro. Pavimentazione in bagno in piastrelle di ceramica dimensioni grandi di colore grigio. Stato di conservazione: più che sufficiente Pavimentazione nel ripostiglio si presume in battuto di cemento. Stato di conservazione: insufficiente
Rivestimenti:	la cucina ha rivestimento dietro il blocco cucina, in piastrelle di ceramica di colore chiaro. In bagno rivestimento in piastrelle di due tipologie differenti di color chiaro Stato di conservazione: sufficiente

Caratteristiche impianti

<u>Impianto elettrico:</u>	Impianto del tipo sottotraccia con placche per interruttori e prese, nonché punti luce, e faretti nel controsoffitto cucina. Attualmente è ancora legato all'impianto dell'appartamento al piano di sopra. Stato di manutenzione: da sistemare non essendo autonomo.
----------------------------	--



Impianto idrosanitario: del tipo sottotraccia, rete di distribuzione non visibile. E' legato l'impianto all'appartamento del piano di sopra. Acquedotto comunale. Stato di manutenzione: da sistemare non essendo autonomo.

Apparecchi idrosanitari: nel bagno sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica di colore bianco completi di reti di distribuzione, di rubinetteria e scarichi, (solo il piatto doccia è in materiale grigio):
vaso, bidet, lavabo, doccia.
Stato di manutenzione: sufficiente

Impianto riscaldamento: E' fornito da due focoli in cucina e camera che forniscono caldo e freddo. In oltre c'è una stufa a pellet in cucina. In bagno non c'è riscaldamento.

Alimentazione cucina: piano cucina a induzione. Stato di manutenzione: sufficiente.

Impianto fognario: fognatura comunale. Stato di manutenzione: sufficiente.

Impianto allarme: non presente, solo porta blindata e inferiate sui serramenti lato est.

Si specifica che tutti gli impianti dell'appartamento non sono stati provati in funzione, ma solo visionati esternamente. Non ci sono le certificazioni degli impianti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



12.SUPERFICI NETTE E LORDE

PIANO	DESTINAZIONE	SUP NETTA MQ	SUP LORDA MQ	ESPOSIZIO NE	CONDIZIONI
APPARTAMENTO piano terra	CUCINA-SOGGIORNO	38,98	50,29	est	sufficiente
	CAMERA	15,77	21,39	ovest	sufficiente
	BAGNO	6,5	11,17	est	sufficiente
	RIPOSTIGLIO	8,56	12,67	nord	da ristrutturare
	totale	69,81	95,52		

Per superficie netta si intende quella calpestabile.

Per superficie lorda si intende la superficie al lordo di pareti interne, e delle pareti perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, se non confinanti le pareti perimetrali considerate al 100%. Delle scale, qual'ora presenti, valutiamo la proiezione una sola volta.

13. SUPERFICI COMMERCIALI

PIANO	DESTINAZIONE	SUP LORDA MQ	COEFFICIENTE	SUP COMMERCIALE MQ
APPARTAMENTO piano terra	CUCINA-SOGGIORNO	50,29	1	50,29
	CAMERA	21,39	1	21,39
	BAGNO	11,17	1	11,17
	RIPOSTIGLIO	12,67	1	12,67
	totale	95,52		95,52

La superficie commerciale, utile per la valutazione globale dell'immobile, è data dalla superficie lorda moltiplicata per coefficienti in funzione delle destinazioni, che nello specifico sono:

abitazione principale 1, locali complementari direttamente collegati all'abitazione (cantine, soffitte, rustici ecc..) 0.33, locali complementari non direttamente collegati all'abitazione 0.25, balconi 0,33.

14. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA e FONTI

Critério di stima

Per la valutazione dell'immobile abbiamo utilizzato il metodo del confronto di mercato. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione, rintracciato attraverso le fonti di cui a seguire. Il prezzo così individuato viene personalizzato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Fonti di informazione:

OMI, Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate ,
Scenario Immobiliare Pavese a cura di F.I.M.A.A.
maggiori Siti Internet di intermediazione immobiliare,
e Agenzie Immobiliari della zona.

Dalle quali fonti indichiamo i seguenti dati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI

Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: Pavia Comune: San Giorgio di Lomellina
zona: centrale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	720	820	L
Abitazioni civili	Ottimo	870	940	L

Scenario Immobiliare Pavese a cura di F.I.M.A.A

Provincia: Pavia Comune: San Giorgio di Lomellina

Anno 2024 - 2025

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Appartamenti	nuovo/ristrut	850	1050
	10-20 anni	700	800
	Medio (max 40anni)	300	500
	vecchio/da ristruttur	150	200

Visto lo stato generale dell'immobile, il contesto in cui è inserito, l'andamento generale del mercato di S.giorgio di lomellina e della Lomellina in generale che è poco performante e con tendenza al ribasso come da confronto con gli operatori immobiliari del settore, riteniamo di dare una valutazione 350€/mq



15. VALUTAZIONE DEI BENI

IMMOBILE	SUP COMMERCIALE	VALORE €/ MQ	VALORE INTERO	QUOTA VALORE DIRITTO PROP
----------	--------------------	-----------------	------------------	------------------------------

LOTTO UNICO appartamento	95,52	350	€ 33.432,00	€ 33.432,00 1 / 1
--------------------------	-------	-----	-------------	-------------------

VALORE DEGLI IMMOBILI = 33.432,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:

Riduzione forfettaria per assenza da garanzie da vizi, eventuali spese

condominali insolute e incentivo all'acquisto all'asta 15%

€ 33.432,00 X 15%

€ 5.014,80

Decurtazioni per lo stato di possesso

-

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

-

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti

-

Spese tecniche di regolazione edilizia

€ 12.000,00

Spese tecniche di regolazione catastale

450,00

TOT. € 15.967,20

Valore arrotondato € 16.000,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, li 14 gen 2026

Esperta di stima

Arch. Veronica Giannini

Allegati:

- Relazione di stima formato *privacy*
- documentazione fotografica
- estratto di mappa catastale, visure catastali, planimetrie catastali (anche pregresse)
- rilievo di massima
- dichiarazione Comune per pratiche edilizie
- visure conservatoria
- atti di provenienza
- verbali operazioni peritali