
TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 420/2025

PROCEDENTE

per essa, in qualità di mandataria

OMISSIS

Contro

ESECUTATO

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

Lotto unico

Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Francesca CLARIS APPAINI

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

RELAZIONE PERITALE

Beni in SEMIANA (PV)
Lotto unico
Quota intera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

ad esecuzione forzata a norma degli art.555 e SS. c.p.c. gli immobili del sig. ESECUTATO per il diritto di 1/1 dell'intera proprietà dell'immobile siti nel comune di Semiana (PV), appartamento alla Via Roma N. 26, in Catasto Foglio 6. P.Illa 757 Sub. 3 Cat A/6 piano T1 vani 4,5 mq 125 rendita 83.67 il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

in Semiana (PV) Via Roma n. 26

fabbricato ad uso abitazione composto da piano terra e piano primo, non abitabile per le pessime condizioni, al piano terreno ampliamento lasciato al rustico, l'insieme annesso al sedime di corte pertinenziale. Il tutto censito al Catasto del Comune di Semiana, come segue

Catasto Fabbricati

- Foglio 6 - particella. 757 sub. 3 - categoria A/6- classe 2 - vani 4,5 - superficie catastale 125 m² Totale escluse aree scoperte 105 m² - Rendita catastale Euro 83,67 - Indirizzo Via Roma n. 26 Piano T-1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I599 - Foglio 6 - Particella 757

Intestazione

ESECUTATO Proprietà 1/1

Coerenze di contorno in corpo unico

a nord proprietà d'altri; a est: Via Roma; a sud: strada privata; a ovest: proprietà d'altri

precisazione catastale:

Detta unità, a seguito di Variazione Bonifica Identificativo Catastale del 20/10/2015 (n.74485.1/2015), deriva dalla soppressione della consistenza foglio 12 particella 335 sub 3

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene, posto sul fronte strada dell'ultimo tratto periferico, è costituito da un compendio formato da una parte residenziale di due piani, presente nelle tavole d'impianto catastale, e completamente un vecchio porticato di altezza pari alle precedenti unità. I fabbricati sono interessati da un intervento, interrotto, in ampliamento della parte porticata con l'inclusione della stessa. Il corpo residenziale è in "rovina" pertanto non

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 420-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 2

praticabile, mentre la copertura del porticato è in pessimo stato e presenta zone mancanti. La parte dei lavori non conclusi, sono, al rustico ed in cattivo stato di abbandono, con la parte esterna coperta con lastre ondulate da verificare, anche se da un controllo visivo non presentano la tipologia con presenza di fibre di amianto. Completa il compendio un ampio terreno, anch'esso in stato di abbandono.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è periferica con campi coltivati e varie residenze,

Principali collegamenti pubblici: sp 494 Milano-Mortara-Alessandria; 18 km Casello autostradale E25 di Casale Monferrato, e Collegamenti pubblici su gomma, stazione ferroviaria linea Novara Alessandria

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 05.03.2026 con l'assistenza del delegato del Custode Giudiziario, il bene risultava in stato di abbandono (giuridicamente libero)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli:* non individuate

4.1.2. *Convenzioni edilizie:* non individuate

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* non presenti

4.1.3. *Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica*

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

al 11/02/2026

iscrizioni:

- Iscrizione nn, 2515/366 del 23/03/2022, ipoteca volontaria in rinnovazione nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/05/2002 nn. 4276/912, Notaio Di Giorgi Monica di Mortara (PV) repertorio 7030 a favore di CREDITORE capitale € 67.140,00 totale € 134.280,00, a carico di contro ESECUTATO per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, su NCEU Foglio 12 (attuale 6) Particella 335 (attuale 757) Subalterno 3

Trascrizioni:

- Atto esecutivo del 01/03/2008 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vigevano rep 568 trascritto a Vigevano il 04/04/2008 ai n.ri 3926/2578 - a favore CREDITORE contro ESECUTATO per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, su NCEU Foglio 12 (attuale 6) Particella 335 (attuale 757) Subalterno 3
- Atto esecutivo del 03/01/2026 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia rep 8831 trascritto a Vigevano il 28/01/2026 ai n.ri 675/485 - a favore PROCEDENTE contro ESECUTATO per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, su NCEU Foglio 6 Particella 757 Subalterno 3

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 420-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 3

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: fabbricati riconducibili prima della costituzione dell'impianto catastale. In seguito è stata presentata la richiesta di Concessione edilizia PT n. 7/90 PG n. 115 del 29/01/1990 e rilascio del 13 per "risanamento igienico e ristrutturazione"

Difformità riscontrate: opere edilizie abbandonate al rustico (qualunque tipo di intervento edilizio necessita di autorizzazione edilizia in sanatoria essendo scaduti i termini per la conclusione delle opere)

P.G.T. vigente: zona residenziale inserita nella previsione di piano

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

in Semiana (PV) Via Roma n. 26

Catasto Fabbricati

Foglio 6 - particella. 757 sub. 3 – categoria A/6- classe 2 - vani 4,5 – superficie catastale 125 m² Totale escluse aree scoperte 105 m² - Rendita catastale Euro 83,67 - Indirizzo Via Roma n. 26 Piano T-1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I599 - Foglio 6 - Particella 757

Intestazione

ESECUTATO Proprietà 1/1

Detta unità, a seguito di Variazione Bonifica Identificativo Catastale del 20/10/2015 (n.74485.1/2015), deriva dalla soppressione della consistenza foglio 12 particella 335 sub 3

Difformità riscontrate: planimetria catastale non corrispondente con lo stato di fatto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: immobile abbandonato allo stato rustico

Altre spese: oneri comunali

Cause in corso: non sono state individuate cause in corso che possono pregiudicare la presente procedura

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 11/02/2026, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: ESECUTATO Proprietà 1/1 del diritto di proprietà dei beni dei beni censiti in NCEU del comune di Semiana (PV NCEU Foglio 6 Particella 757 Subalterno 3, in forza del titolo di acquisto in rogito

Pubb. Uff.: Notaio Di Giorgi Monica di Mortara
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 15/05/2002 Rep. 7029/3685
Data: 22/05/2002 gen/part 4275/3184

Tribunale di Pavia
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 420-2025
tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 4

TITOLARE: OMISSIS Proprietà 1/1 del diritto di proprietà dei beni dei beni censiti in NCEU del comune di Semiana (PV) foglio 12 mapp. 335 sub. 3 dal 12/09/2008 al 09/12/2013, in forza del titolo di acquisto in rogito

Pubb. Uff.: Notaio Reitano Ugo di Mede
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 20/09/1995 Rep. 84600/14119
Data: 18/10/1995 gen/part 6599/5189

7. PRATICHE EDILIZIE

fabbricati riconducibili prima della costituzione dell'impianto catastale. In seguito è stata presentata la richiesta di Concessione edilizia PT n. 7/90 PG n. 115 del 29/01/1990 e rilascio del 13 per "risanamento igienico e ristrutturazione"

DESCRIZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

BENI:

in Semiana (PV) Via Roma n. 26

fabbricato ad uso abitazione composto da piano terra e piano primo, non abitabile per le pessime condizioni, al piano terreno ampliamento lasciato al rustico, l'insieme annesso al sedime di corte pertinenziale. Il tutto censito al Catasto del Comune di Semiana, come segue

Catasto Fabbricati

- Foglio 6 - particella. 757 sub. 3 - categoria A/6- classe 2 - vani 4,5 - superficie catastale 125 m² Totale escluse aree scoperte 105 m² - Rendita catastale Euro 83,67 - Indirizzo Via Roma n. 26 Piano T-1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I599 - Foglio 6 - Particella 757

Intestazione

ESECUTATO Proprietà 1/1

Coerenze di contorno in corpo unico

a nord proprietà d'altri; a est: Via Roma; a sud: strada privata; a ovest: proprietà d'altri

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.
757	3	A/6	T	vano scala	18,40	ovest+est	pessime			
				vano ingresso	23,00	ovest+est	pessime			
				vano	25,10	ovest+est	pessime			
				porticato	36,10	est	pessime			
				somma PT	102,60			126,00	1	126,00
			1	vano scala	18,40	ovest+est	pessime			
				vano1	23,00	ovest+est	pessime			
				vano 2	25,10	ovest+est	pessime			
				sommaP1	66,50			85,00	1	85,00
			T+1	totale PT+P1	169,10			211,00		211,00
		nuovo	T	ampliamento	45,00	est	al rustico	49,00	1	49,00
totali					214,10			260,00		260,00

Superfici e destinazioni indicative, non probatorie

Superficie Lorda fabbricati: mq **211,00** – *valutazione commerciale 1/1*

Superficie Lorda ampliamento mq **49,00** – *valutazione commerciale 1/1*

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde
Scale: in legno
Solai: in legno – putrelle e tavole per la parte in ristrutturazione
Strutture verticali: in laterizio
Travi: putrelle in ferro per la parte in ristrutturazione.

Componenti Edilizie

Cancello carraio: ferro in cattiva condizione il vecchio – discrete il nuovo
Manto di copertura: tegole in coppi; in pessime condizioni – sul porticato parte crollata
Infissi esterni: finestre in legno, (pessime condizioni)
Infissi interni: mancano
Pareti esterne: intonaco ammalorato in pessime condizioni
Pareti interne: parte mancante resto in pessime condizioni

Caratteristiche Impianti

(non presenti)

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“1. Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'anno di costruzione, nonché delle caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, salubrità della zona, servizi pubblici disponibili, appetibilità della zona) ed intrinseche (esposizione prevalente, dimensione, consistenza, sedime pertinenziale). Parametri non confrontabili con quanto riportato in O.M.I. in quanto quanto accertato sono allo stato rustico o in deterioramento

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Comune di Semiana Lomellina

Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

Il bene viene considerato come un'unica entità economica e fisica, La valutazione è a corpo e non a misura poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche. La superficie commerciale riportata è indicativa ed è determinata con eventuali correttivi suggeriti dallo stato e posizione del bene, nonché di parte dei suoi componenti pertinenziali e non. La superficie indicativa, ai fini della stima, corrisponde alla somma delle superfici lorde del vecchio corpo residenziale, della superficie esterna ampliata e dell'intervento in atto presso il vecchio porticato. Il sedime è considerato pertinenziale ai fabbricati

Immobile	superficie lorda indicativa parametrata	Valore complessivo (100/mq)
757 sub 3	260,00	€ 26.000,00

Valore complessivo del lotto: € 26.000,00

Valore della quota di 1000/1000 arr. € 26.000,00

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 420-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 6

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi incogniti e/o occulti, per mancanza di qualità, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti giacenti, anche speciali

€ 4.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Decurtazione per lo stato di possesso

€ nulla

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ nulla

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ come indicato
in avviso di
vendita

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (pratica edilizia in sanatoria)

€ 3.000,00

9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima

€ 19.000,00

Pavia 25/03/2026

il perito incaricato
Dott. Arch. Gianni Castellani

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®