



TRIBUNALE DI PAVIA



Giudice dell'Esecuzione

GIUDICE DOTT ALESSANDRO MAIOLA



R.G. n°73-2025 delle esecuzioni immobiliari



PROCESSO DI ESECUZIONE PROMOSSO

Promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di mandataria di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di cui la Curatrice eredità giacente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



RELAZIONE DI STIMA



Esperta di stima
Arch Veronica Giannini



CONCLUSIONI

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Pieve del Cairo (Pv) via I maggio n°6 e consistono in:

Villino indipendente composto da due piani fuori terra , diviso in due appartamenti (anche catastalmente) comunicanti tra loro e utilizzati come un unico immobile, da un fabbricato retrostante adibito a box, tre ripostigli e da cinque locali di sgombero, il tutto posto su terreno pertinenziale.

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

- DATI CATASTALI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Comune di Pieve del Cairo (Pv) via I maggio n°6 come segue:

Foglio 30 Particella 1346 Sub. 3, categoria A\7 abitazione in villini

Foglio 30 Particella 1346 Sub. 4, categoria A\7 abitazione in villini

Foglio 30 Particella 1346 Sub. 5, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

INTESTATI

XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

- QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

L'esecutata ha ricevuto per successione in data 06/12/2010 per la quota di 1/4 dei beni oggetto di questa esecuzione

con atto amministrativo Ufficio del registro di Mortara (Pv) del 25/10/2011 rep. 749/9990/11 trascritto in conservatoria di Vigevano R.P. 7627 R.G. 11496 del 07/12/2011

L'esecutata ha ricevuto per successione in data 15/01/2018 per la quota di proprietà di 2/3 dei beni oggetto di questa esecuzione

con atto amministrativo Ufficio del registro di Mortara (Pv) del 23/07/2018 rep. 303/9990/18 trascritto in conservatoria di Vigevano R.P. 4579 R.G. 6805 del 24/07/2018

Si segnala che non sono presenti le ACCETTAZIONI TACITE DI EREDITA'

Si segnala che la quota di proprietà indicata 2/3 oggetto di successione 2018 è imprecisa, quella rispondente sarebbe 3/4

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione contro del 04/04/2013 - Registro Particolare 326 Registro Generale 2834 Conservatoria di Vigevano

ATTO GIUDIZIARIO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VOGHERA (PV)

Repertorio 825 del 29/12/2012

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

A favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/3

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

Trascrizioni contro del 24/06/2014 – reg. gen. 4623 - reg. part. 3460 Conservatoria Vigevano

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari sede di Pavia

verbale di pignoramento immobiliare del 09/04/2014 n.rep 3994

A favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/3

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXX

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

Trascrizioni contro del 11/03/2025 – reg. gen. 2130 - reg. part. 1568 Conservatoria Vigevano

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari Tribunale di Pavia

verbale di pignoramento immobiliare del 12/02/2025 n.rep 1122

A favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- STATO DI POSSESSO DEI BENI

Durante il sopralluogo del 18 giu 2025 l'immobile risultava occupato da una famiglia, senza titolo opponibile alla procedura. Da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 19 ago 2025 non risultano contratti di locazione o comodato relativi ai soggetti della procedura e ai relativi immobili.

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

VALORE DEGLI IMMOBILI =	€ 162.327,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	
Riduzione forfettaria per assenza da garanzie da vizi, eventuali spese condominiali insolute e incentivo all'acquisto all'asta 15%	
€ 162.327,00 X 15%	€ 24.349,05
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 e catastale (7%)	€ 11.362,89
TOT.	€ 126.615,06
Valore arrotondato	€ 127.000,00

RELAZIONE DI STIMA**Villino, box e ripostigli****Via I° maggio n°6 – 27037 - Pieve del Cairo (Pv)****Lotto Unico****0. PREMESSA - DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta Arch. Veronica Giannini, nominata in data 15 apr 2025 dal G.E. dott Alessandro Maiola per redigere la presente relazione di stima, provvedeva ad effettuare il giuramento di rito in data 23 apr 2025 e allo studio preliminare degli atti di causa e alla verifica di:

- | | |
|---|--------------|
| - documentazione di cui all'art 567 secondo comma c.p.c. | presente |
| - avviso ai creditori iscritti ex art 498 secondo comma c.p.c. | non presenti |
| - altri pignoramenti | vedi punto 7 |
| - trascrizione accettazioni eredità (del pignorato o del dante causa) | vedi punto 9 |

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 24 apr 2025 si inviavano all'ITVG le risultanze delle ricerche relative al Catasto.
- in data 18 giu 2025 si faceva accesso all'immobile compiendo misure e foto, insieme al Custode giudiziario e all'occupante dell'immobile. Si segnala che i ripostigli e i locali di sgombero sono stati visti non completamente perché occupati da materiale di risulta.
- in data 17 lug 2025 veniva fatta richiesta presso l' Agenzia delle entrate per contratti di locazione e comodato. Dopo articolata procedura si riceveva risposta il 19 ago 2025.
- in data 13 giu 2025 veniva inviata istanza di accesso atti e di Cdu al Comune di Pieve del Cairo. L' 8 lug 2025 si organizzava un incontro in Comune per accesso atti. E il 29 lug 2025 vi era un successivo incontro per valutare la sanabilità delle difformità riscontrate e per il ritiro del Cdu .
- 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.

1. I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di PIGNORAMENTO immobiliare del 12/02/2025 n.rep 1122, trascritto presso la Conservatoria di Vigevano il 11/03/2025 – reg. gen. 2130 - reg. part. 1568,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. di XXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1 ha sottoposto a pignoramento la proprietà di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Pieve del Cairo (Pv):

Immobile n. 1
Catasto Fabbricati – Foglio 30 Particella 820 Subalterno 3
Natura X – fabbricato, Indirizzo Via I maggio n°6
Immobile n. 2
Catasto Fabbricati – Foglio 30 Particella 820 Subalterno 4
Natura X – fabbricato, Indirizzo Via I maggio n°6
Immobile n. 3
Catasto Fabbricati – Foglio 30 Particella 820 Subalterno 5
Natura X – fabbricato, Indirizzo Via I maggio n°6

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Pieve del Cairo (Pv) via I maggio n°6 e consistono in:



Villino indipendente composto da due piani fuori terra, diviso in due appartamenti (anche catastalmente) comunicanti tra loro e utilizzati come un unico immobile,

da un fabbricato retrostante adibito a box, tre ripostigli e da cinque locali di sgombero,

il tutto posto su terreno pertinenziale.

Gli immobili appena descritti nell'insieme formano un **unico lotto**.

3. DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Comune di Pieve del Cairo (Pv) via I maggio n°6 come segue:

APPARTAMENTO piano terra

N.C.E.U. Foglio 30 Particella 1346 Sub. 3, categoria A\7 abitazione in villini , classe 2, vani 6 superficie catastale totale 131 mq totale escluse le aree scoperte 131 mq, rendita euro 278.89 piano T-1

Intestati

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

Dati derivanti da

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 12/12/2014 Pratica n. PV0216686 in atti dal 12/12/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.131620.1/2014)
- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/10/2009
N.C.E.U. *Foglio 30 Particella 820 Sub. 3*, categoria A\7 abitazione in villini , classe 2, vani 6 superficie 131 mq, rendita euro 278.89
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2009 Pratica n. PV0253179 in atti dal 02/10/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 62608.1/2009)
- VARIAZIONE del 06/05/1996 Pratica n. PV0116410 in atti dal 20/07/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 218.1/1996)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze appartamento piano terra

Da nord in senso orario

Terreno pertinenziale

Coerenze ripostigli

Da nord in senso orario

Box sub 5

Terreno pertinenziale

Altra proprietà Foglio 30 Particella 1197

Altra proprietà Foglio 30 Particella 603

APPARTAMENTO piano primo

N.C.E.U. Foglio 30 Particella 1346 Sub. 4, categoria A\7 abitazione in villini , classe 2, vani 6 superficie catastale totale 131 mq totale escluse le aree scoperte 126 mq, rendita euro 278.89 piano 1

Intestati

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

Dati derivanti da

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2019 Pratica n. PV0056736 in atti dal 12/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14398.1/2019).
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/07/2018 Pratica n. PV0056515 in atti dal 12/07/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15503.1/2018)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 12/12/2014 Pratica n. PV0216686 in atti dal 12/12/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 131621.1/2014)
- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/10/2009 N.C.E.U. *Foglio 30 Particella 820 Sub. 4*, categoria A\7 abitazione in villini , classe 2, vani 6 superficie 131 mq, rendita euro 278.89
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2009 Pratica n. PV0253183 in atti dal 02/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 62609.1/2009)
- VARIAZIONE del 06/05/1996 Pratica n. PV0116410 in atti dal 20/07/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 218.1/1996)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze appartamento piano primo

Da nord in senso orario

Vista su terreno pertinenziale

BOX

N.C.E.U Foglio 30 Particella 1346 Sub. 5, categoria C\6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse , classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale totale 41 mq totale, rendita euro 54.43 piano T

Intestati

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

Dati derivanti da

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 12/12/2014 Pratica n. PV0216686 in atti dal 12/12/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.131622.1/2014)
- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/09/2009 N.C.E.U. *Foglio 30 Particella 820 Sub. 5*, categoria C\6, classe 2, superficie 34 mq, rendita euro 54.43
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/09/2009 Pratica n. PV0250675 in atti dal 29/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 62106.1/2009)
- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 06/05/1996 Pratica n. PV0116414 in atti dal 20/07/2005 ABBINAMENTO CENSUARIO-PLANIMETRICO (n. 219.1/1996)

Coerenze box

Da nord in senso orario

Altra proprietà Foglio 30 Particella 1048

Terreno pertinenziale

Ripostigli sub 3

Altra proprietà Foglio 30 Particella 603

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DELLA ZONA

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati in Comune di Pieve del Cairo (Pv) via I maggio n°6, compongono un unico lotto che andiamo a descrivere.



Il VILLINO è due piani fuori terra , senza interrato diviso in due appartamenti (anche catastalmente) ma di fatto un'unica proprietà.

L' Appartamento a Piano Terra suddiviso in ingresso con scala, sottoscale adibito a locale caldaia, corridoio, sala da pranzo, cucina, camera 1, camera 2, camera 3, bagno e ripostiglio e portico in esterno. E' libero sui quattro fronti e circondato dal terreno pertinenziale. Gli spazi sono ampi e vivibili. L'altezza interna è circa 3,00 ml. Le finiture sono quelle originali.

L'Appartamento a Piano Primo è composto da ingresso con scala, salotto, corridoio, cucina, camera 1, camera 2, camera 3, bagno e veranda. E' libero sui quattro fronti e con vista sul terreno. Gli spazi sono ampi e vivibili. L'altezza interna è circa 3,00 ml. E' stato oggetto di un autorizzazione edilizia del 1988, quindi ha un taglio più recente, e anche alcune finiture sono più attuali.

Poi è presente il BOX , posto al confine ovest della proprietà, retrostante la residenza. E' ad un unico piano fuori terra, senza interrato . E' composto da un unico locale con due ingressi carrai, e può ospitare due auto. Confina con altre proprietà, con il terreno e i locali ripostiglio. Ha altezza interna media di circa 2,50m.

I RIPOSTIGLI sono tre , di cui uno è una stanza, mentre gli altri due sono piccoli locali probabilmente un tempo dedicati a pollaio. Sono ad un unico piano fuori terra, senza interrato. Confinano con il locale box, il terreno di pertinenza, i locali di sgombero e altre proprietà.

Vi sono poi cinque LOCALI DI SGOMBERO, assimilabili a dei ricoveri da giardino, in struttura leggera e abbastanza precaria. Sono ad un unico piano fuori terra senza interrato. Sono limitrofi ai ripostigli, al terreno di pertinenza e ad altra proprietà.

In fine vi è il TERRENO che sul fronte strada è adibito a giardino, sul lato nord a vialetto carraio, poi nella parte retrostante l'abitazione, in parte è adibito a cortile verso il locale box e ad orto limitrofo ai locali di sgombero.

Per le caratteristiche puntuali vedasi punto 10

ZONA

Il comune di Pieve del Cairo (Pv) è si trova in provincia di Pavia, nella zona ovest della provincia, ed è limitrofo con la provincia di Alessandria. Conta circa 1990 abitanti (nel 2024), con una densità media di 78 ab per kmq, per 25,51 Km² di superficie. Situato in zona tranquilla, pianeggiante e circondato dalle campagne.

In Pieve del Cairo è presente la farmacia, banche scuola d'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, negozi di vicinato, supermercato, campo sportivo. Il resto dei servizi principali sono reperibili nei comuni vicini. Pieve del Cairo è sede anche del Castello Beccaria.

La stazione ferroviaria più prossima è a Sannazzaro de' Burgondi ad una distanza di circa 10 km. L'autostrada per A7 Milano-Genova, uscita Casei Gerola, dista 13 km.

Il comune di Pieve del Cairo confina con i comuni di Ferrera Erbognone, Galliavola, Gambarana, Isola Sant'Antonio (AL), Mede, Mezzana Bigli, Villa Biscossi.

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati in una via con possibilità di parcheggio e con poco traffico. Il contesto in cui sono ubicati è in parte residenziale e in parte dedicato ad attività.

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Durante il sopralluogo del 18 giu 2025 l'immobile risultava occupato da una famiglia, senza titolo opponibile alla procedura. Da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 19 ago 2025 non risultano contratti di locazione o comodato relativi ai soggetti della procedura e ai relativi immobili.

6. PRATICHE EDILIZIE E PROFILO URBANISTICO**PRATICHE EDILIZIE**

Le pratiche edilizie riferite agli immobili sono:

- Licenza edilizia n°12/1968 di cui l'istanza del 23 mar 1968 prot. 1071 e rilascio il 2 apr 1968 a nome XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX
- Concessione edilizia n° 34/1977 di cui istanza del 12 lug 1977 prot. 2184 e rilascio 11 ago 1977 a nome XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX
- Autorizzazione edilizia n°33/1988 di cui istanza 12 ago 1988 prot. 3680 e rilascio 29 set 1988 a nome XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX

Non è stata reperita la pratica dei cementi armati.

PROFILO URBANISTICO

Con riferimento al Cdu n.10/2025 prot. 3746/2025 del 17 giu 2025 in allegato, il terreno su cui insistono gli immobili oggetto di esecuzione ricade in

Aree di tessuto urbano consolidato residenziale – art 40 delle N.T.A

come da PGT in essere, adottato con delibera C.C. n°1 del 22/02/2014 e approvato con delibera C.C. n° 10 del 31/07/2014 e pubblicato sul BURL n°9 Serie Avvisi e Concorsi del 25/02/2015

7. VINCOLI GIURIDICI e CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICO-EDILIZIA**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

Altri pesi e limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem , servitù d'uso, ecc...) Nessuna
 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: Nessuna

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni contro

Iscrizione contro del 04/04/2013 - Registro Particolare 326 Registro Generale 2834 Conservatoria di Vigevano

ATTO GIUDIZIARIO
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VOGHERA (PV)
 Repertorio 825 del 29/12/2012
 IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

dei beni immobili in Comune di Pieve del Cairo (Pv):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati – Foglio 30 Particella 820 Subalterno 3
 Natura A/7 –abitazione in villini, consistenza 6 vani, Indirizzo Via I maggio

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati – Foglio 30 Particella 820 Subalterno 4
 Natura A/7 –abitazione in villini, consistenza 6 vani, Indirizzo Via I maggio

Immobile n. 3

Catasto Fabbricati – Foglio 30 Particella 820 Subalterno 5
 Natura C/6 – stalle, scuderie, autorimesse, consistenza 34 mq, Indirizzo Via I maggio

A favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede XXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/3

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXX XXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

Per il Capitale € 159.686,90 e per un Totale € 202.000

Trascrizioni contro

Trascrizioni contro del 24/06/2014 – reg. gen. 4623 - reg. part. 3460 Conservatoria Vigevano

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari sede di Pavia
 verbale di pignoramento immobiliare del 09/04/2014 n.rep 3994

dei beni immobili in Comune di Pieve del Cairo (Pv):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati – Foglio 30 Particella 820 Subalterno 3
 Natura A/7 –abitazione in villini, consistenza 6 vani, Indirizzo Via I maggio

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati – Foglio 30 Particella 820 Subalterno 4
 Natura A/7 –abitazione in villini, consistenza 6 vani, Indirizzo Via I maggio

Immobile n. 3

Catasto Fabbricati – Foglio 30 Particella 820 Subalterno 5
 Natura C/6 – stalle, scuderie, autorimesse, consistenza 34 mq, Indirizzo Via I maggio

A favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/3

contro

XXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

Trascrizioni contro del 11/03/2025 – reg. gen. 2130 - reg. part. 1568 Conservatoria Vigevano

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari Tribunale di Pavia

verbale di pignoramento immobiliare del 12/02/2025 n.rep 1122

dei beni immobili in Comune di Pieve del Cairo (Pv):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati – Foglio 30 Particella 820 Subalterno 3

Natura X – fabbricato, Indirizzo Via I maggio n°6

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati – Foglio 30 Particella 820 Subalterno 4

Natura X – fabbricato, Indirizzo Via I maggio n°6

Immobile n. 3

Catasto Fabbricati – Foglio 30 Particella 820 Subalterno 5

Natura X – fabbricato, Indirizzo Via I maggio n°6

A favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

XXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

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

Dal confronto dello stato reale e la pratica edilizia di costruzione n° 12/1968 gli appartamenti che compongono la residenza sono nelle misure totali (lunghezza e larghezza) leggermente inferiori al progetto presentato in Comune. Il piano terra nella realtà presenta una diversa distribuzione interna, essendo il bagno spostato, ampliato il corridoio, e costituito un ripostiglio. Il piano secondo è stato oggetto di varianti interne con Autorizzazione edilizia n°33/1988 e risponde allo stato reale, salvo il balcone che ad oggi è stato chiuso per costituire una veranda.

Il box dal confronto dello stato reale e la pratica edilizia di costruzione n°34/1977 differisce per misure leggermente più ampie in larghezza e altezza, con un'inclinazione del tetto più marcata rispetto al progetto. In oltre è stato aggiunto uno piccolo spazio lato sud, che in progetto non era presente.

I ripostigli 1,2,3 sono privi di titolo abilitativo, non presenti in alcuna pratica edilizia.

Anche tutti e 5 i locali di sgombero sono privi di titolo abilitativo.

Per la sanabilità, nell'affrontare le varie pratiche edilizie, si segnala che il lotto consente ancora dell'edificabilità per il Pgt, chiaramente a fronte del pagamento degli oneri relativi. Le possibilità per sistemare le difformità riscontrate sono molteplici, e possono essere modellate sulle esigenze del futuro acquirente.

Durante l'accesso atti non è stata reperita a pratica dei cementi armati. Si consiglia anche la verifica degli stessi.

Accertamento catastale

Dal confronto dello stato reale degli immobili e le planimetrie catastali si riscontra per l'appartamento a piano terra ha una leggera differenza distributiva delle tramezze, ma che non dovrebbero avere rilevanza sulla

rendita catastale. Mentre per l'appartamento a piano primo la differenza è data dalla veranda che è invece accatastata come balcone. Mentre per box e i tre ripostigli si rileva solo la differente indicazione dell'altezza interna del box.

I cinque locali di sgombero non sono stati accatastati.

Nell'estratto di mappa sono indicati tutti gli immobili, tranne i locali di sgombero.

A seconda delle scelte che verranno attuate in termini edilizi, si dovrà adeguare anche il catasto.

Per quanto in precedenza illustrato riteniamo di indicare per la sistemazione delle difformità edilizie urbanistiche e catastali una riduzione prudenziale del valore del 7 % dell'immobile.

8. DATI CONDOMINIALI

Amministratore di condominio: non è un condominio

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: non è un condominio

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non è un condominio

Millesimi di proprietà: unica proprietà

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni : non è un condominio

Regolamento di condominio: non è un condominio

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX sono diventati proprietari in data 30/03/1968 per quota 1/2 di quota indivisa

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

dei beni immobili in Comune di Pieve del Cairo (Pv):

Catasto Terreni – Foglio 30 Particella 681 sub B consistenza 4 are 28 centiare

e XXXXXXXXXXXXXXXX

dei beni immobili in Comune di Pieve del Cairo (Pv):

Catasto Terreni – Foglio 30 Particella 682 sub B consistenza 3 are 67 centiare

con atto a rogito Notaio SALVATORE SGANDURRA di Mortara (pv) del 30/03/1968 Repertorio 54875/2805 trascritto in conservatoria di Vigevano R.P. 1878 R.G. 2505 del 20/04/1968

- In data 06/12/2010 moriva XXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX per successione in data 06/12/2010 per la quota di 1/4 a testa

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

dei beni immobili in Comune di Pieve del Cairo (Pv):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati – Foglio 30 Particella 820 Subalterno 3

Natura A/7 –abitazione in villini, consistenza 6 vani, Indirizzo Via I maggio

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati – Foglio 30 Particella 820 Subalterno 4

Natura A/7 –abitazione in villini, consistenza 6 vani, Indirizzo Via I maggio
 Immobile n. 3
 Catasto Fabbricati – Foglio 30 Particella 820 Subalterno 5
 Natura C/6 –stalle, scuderie, autorimesse, consistenza 34 mq, Indirizzo Via I maggio

con atto amministrativo Ufficio del registro di Mortara (Pv) del 25/10/2011 rep. 749/9990/11 trascritto in conservatoria di Vigevano R.P. 7627 R.G. 11496 del 07/12/2011

Si segnala che non è presente ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- In data 08/11/2016 davanti al Tribunale di Pavia con procedura RG Vg 3130/2016 era promosso il procedimento per la fissazione di un termine per l'accettazione dell'eredità del de cuius XXXXXXXX XXXXX, fissando quindi il termine 31/01/2017. Termine entro il quale non vi è stata alcuna dichiarazione da parte degli eredi.

- In data 15/01/2018 è deceduta XXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXX per successione in data 15/01/2018 per la quota di proprietà di 2/3

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

dei beni immobili in Comune di Pieve del Cairo (Pv):

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati – Foglio 30 Particella 1346 Subalterno 3

Natura A/7 –abitazione in villini, consistenza 6 vani, Indirizzo Via I maggio

Immobile n. 2

Catasto Fabbricati – Foglio 30 Particella 1346 Subalterno 4

Natura A/7 –abitazione in villini, consistenza 6 vani, Indirizzo Via I maggio

Immobile n. 3

Catasto Fabbricati – Foglio 30 Particella 1346 Subalterno 5

Natura C/6 –stalle, scuderie, autorimesse, consistenza 41 mq, Indirizzo Via I maggio

con atto amministrativo Ufficio del registro di Mortara (Pv) del 23/07/2018 rep. 303/9990/18 trascritto in conservatoria di Vigevano R.P. 4579 R.G. 6805 del 24/07/2018

Si segnala che non è presente ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Si segnala che la quota di proprietà indicata 2/3 oggetto di successione è imprecisa, quella rispondente sarebbe 3/4

- In data 12/10/2020 è deceduta XXXXXXXXXXXXXXXX
- In data 17/06/2024 dal Tribunale di Alessandria, all'interno della procedura Rg n. 1293-2024, veniva nominata curatrice dell'eredità giacente avv XXXXXXXX che prestava giuramento di rito il 26/06/2024. (Da ricerca sulla Gazzetta ufficiale non si è reperita la Pubblicazione dell'incarico di Curatore. Si richiedeva in data 31 lug 2025 copia della Pubblicazione dell'incarico sulla G. U. direttamente alla Curatrice, che ci inviava per conoscenza copia di nomina e giuramento.)

10. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

VILLINO – APPARTAMENTO PIANO TERRA e APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Caratteristiche strutturali

Fondazioni:	non visibili.
Strutture verticali:	da pratica edilizia si ricava struttura in muratura portante da 40 cm. Da sopralluogo sono però presenti anche dei pilastri in c.a.
Solaio:	solaio in laterizio e travetti prefabbricati
Pareti esterne:	in muratura perimetrale doppio tavolato (indicato in pratica edilizia)
Pareti interne:	in muratura forati
Struttura copertura	si presume solaio in laterizio e travetti prefabbricati, con struttura in parte in muratura portante e in parte in c.a.
Scale	in struttura in cemento armato.

Caratteristiche e finiture

Porta ingresso:	non porta blindata. Stato di conservazione : sufficiente
Serramenti esterni:	Serramenti in legno con vetri singolo colore crema, la maggior parte con tapparelle, verso il cortile tre serramenti a piano terra hanno le persiane. La maggioranza hanno le zanzariere in metallo. Sono probabilmente quelle originali. Stato di conservazione serramenti: appena sufficiente.
Serramenti interni:	Porte tamburate con vetro color noce. La porta della cucina piano terra è a soffietto in plastica e quella del sottoscala è in metallo. Stato conservazione : sufficiente
Parete esterne:	intonacate e dipinte, con parte rivestita in mattoncini e in parte in pietra. Si rilevano delle scrostature evidenti sul lato nord. Sono probabilmente quelle originali. Stato di conservazione: da sistemare
Pareti interne:	Intonacate e dipinte. La scala, il corridoio e la sala da pranzo a piano terra sono perlineate. La camera 2 a piano terra ha la tappezzeria. Presente qualche segno di umidità. Stato di conservazione: appena sufficiente.
Soffitti:	Intonacati e dipinti. Controsoffitto in corridoio a piano terra e in cucina a piano primo. Stato di conservazione: sufficiente
Pavimentazione:	a piano terra sono di diverse finiture a seconda dei locali, di cui la maggioranza ancora originali anni '70. La scala è rivestita in pietra. A piano primo soggiorno e cucina hanno piastrelle di dimensioni medie di colore chiaro. Il bagno è in piastrelle più contenute di dimensione di colore grigio chiaro. Il resto del piano è il parquet. La veranda e il portico hanno piastrelle piccole rosse da esterni Stato di conservazione: sufficiente
Rivestimenti:	La cucina a p.t ha rivestimento, in piastrelle di ceramica bianche fino a circa 1,40 m. Il bagno a p.t. ha rivestimento in piastrelle di ceramica di color marrone scuro , per un altezza di circa di 2.20 m La cucina a p.1 ha rivestimento, in piastrelle di ceramica azzurre fino a circa 2,30 m. Il bagno a p.1 ha rivestimento in piastrelle di ceramica di color bianche , per un altezza di circa di 2.20 m Stato di conservazione: sufficiente

Caratteristiche impianti

Impianto elettrico: Impianto del tipo sottotraccia completo di interruttori, prese e punti luce. Al piano primo i frutti sono più recenti. Contatore in ingresso. Stato di manutenzione: sufficiente.

Impianto citofonico: Solo voce, no video.

Impianto idrosanitario: del tipo sottotraccia, rete di distribuzione non visibile. Fornitura acquedotto civico .Stato di manutenzione: sufficiente.

Apparecchi idrosanitari: in bagno sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica completi di reti di distribuzione, di rubinetteria e scarichi:
Bagno p.t. : vaso, bidet, lavabo, doccia e vasca.(colore crema)
Bagno p.1 : vaso, bidet, lavabo, doccia.(colore crema)
Stato di manutenzione: appena sufficiente

Impianto riscaldamento: L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia interne nel sottoscala alimentata a metano, con rete di distribuzione sottotraccia e radiatori in ghisa. Il signore che abita l'immobile con la famiglia , riferiva che l'impianto è unico per tutti e due gli appartamenti, e produce anche acqua calda sanitaria. E' stata affiancata nello stesso locale sottoscala una stufa a legna vicino a quella a metano, che dovrebbe mutuarla.
Stato di manutenzione rete distribuzione : sufficiente.
Stato di manutenzione caldaia e stufa : da verificare.

Impianto fuochi cucina: Alimentati a metano. Stato di manutenzione: sufficiente.

Impianto di condizionamento: E' presente con uno split in sala da pranzo a p.t. e macchina in esterno lato sud. Stato di manutenzione: sufficiente.

Impianto fognario: il signore che abita l'immobile insieme alla famiglia ha riferito che c'è un pozzetto di ispezione interno alla proprietà, vicino all'orto, è successivamente c'è lo scarico in fogna. (dato da verificare) . Stato di manutenzione: sufficiente.

Impianto allarme: non presente.

BOX**Caratteristiche strutturali**

Fondazioni: non visibili.

Strutture verticali: muratura portante

Pareti esterne: in muratura

Struttura copertura probabilmente solaio in laterizio e travetti prefabbricati

Caratteristiche e finiture

Porte basculanti: in metallo, colore marrone esternamente e verde internamente. Stato di conservazione : sufficiente

Parete esterne: intonacate e dipinte. Stato di conservazione: scarso

Pareti interne: Intonacate e dipinte. Stato di conservazione: sufficiente.

Soffitti: Intonacati e dipinti. Stato di conservazione: sufficiente.

Pavimentazione: battuto di cemento nel box.
Stato di conservazione: sufficiente

Manto di copertura onduline

Caratteristiche impianti

Impianto elettrico: Impianto esterno con interruttori, prese e punti luce. Stato di manutenzione: sufficiente.

RIPOSTIGLIO 1, 2 e 3**Caratteristiche strutturali**

Fondazioni: non visibili.
Strutture verticali: muratura portante
Pareti esterne: in muratura
Struttura copertura probabilmente solaio in laterizio e travetti prefabbricati per ripostiglio 1 , mentre in legno per gli altri ripostigli

Caratteristiche e finiture

Porte ingresso: ripostiglio 1: in legno e vetro, colore marrone.
ripostigli 2 e 3 : legno
Stato di conservazione : appena sufficiente
Serramento esterno: Serramenti in legno con vetri singolo colore crema, con persiane. Stato di conservazione: appena sufficiente.
Parete esterne: intonacate e dipinte. Stato di conservazione: scarso
Pareti interne: Intonacate e dipinte. Stato di conservazione: scarso.
Soffitti: Intonacati e dipinti. Stato di conservazione: sufficiente.
Pavimentazione: ripostiglio 1 : in piastrelle medie di colore chiaro nel ripostiglio 1 (nel ripostiglio c'è materiale di risulta e non si riesce a vedere bene tutto il locale)
ripostigli 2 e 3 : battuto cemento
Stato di conservazione: sufficiente
Manto di copertura onduline

Caratteristiche impianti

Impianto elettrico: Solo nel ripostigli 1 impianto esterno con interruttori, prese e punti luce. Stato di manutenzione: scarso.

LOCALI DI SGOMBERO 1,2,3,4, e 5**Caratteristiche strutturali**

Fondazioni: non visibili.
Strutture verticali: in legno
Pareti esterne: in legno, in lamiera e plastica
Struttura copertura travetti in legno

Caratteristiche e finiture

Porte: in legno o in metallo. Stato di conservazione : scarso
Parete esterne: dipinte. Stato di conservazione: scarso
Pavimentazione: battuto di cemento. Stato di conservazione: sufficiente
Manto di copertura onduline

Caratteristiche impianti

Impianto elettrico: Impianto esterno, con illuminazione tipo cantiere. Stato di conservazione: scarso

Si segnala che nel locale di sgombero 2 è montata una cucina

TERRENO PERTINENZIALE

E' provvisto di recinzione per tutto il perimetro, con muretto fino a circa 40 cm sempre per tutto il perimetro, con inferriata in metallo verso via I maggio, per il resto del perimetro con rete . C'è il cancello pedonale e carraio. Il carraio ha comando elettrico. Verso via I maggio e sul lato sud è presente il giardino. Sul lato nord il vialetto carraio in ghiaia. Sul retro, lato ovest, abbiamo il cortile sempre in ghiaia, e l'orto

Si specifica che tutti gli impianti dell'intero lotto non sono stati provati in funzione, ma solo visionati esternamente.

11.SUPERFICI NETTE E LORDE

PIANO	DESTINAZIONE	SUP	SUP	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
		NETTA	LORDA		
		MQ	MQ		
VILLINO					
APPARTAMENTO P.T.	INGRESSO - SCALA	12,33	15,61	est	sufficiente
	CORRIDOIO	12,38	14,14	centrale-ovest	appena suff
	SALA DA PRANZO	14,62	16,69	sud	appena suff
	CUCINA	5,54	6,69	sud	sufficiente
	CAMERA 1	18,3	21,89	nord-est	sufficiente
	CAMERA 2	16,52	18,76	nord	appena suff
	CAMERA 3	14,28	17,53	ovest	sufficiente
	BAGNO	7,76	9,37	ovest	appena suff
	RIPOSTIGLIO	4,33	6,31	ovest	appena suff
	PORTICO	15,17	16,22	est	sufficiente
totale		121,23	143,21		
APPARTAMENTO P.1	SALOTTO	25,61	29,68	nord-est	sufficiente
	CUCINA	20,86	23,69	sud	sufficiente
	CORRIDOIO	5,39	6,06	centrale	sufficiente
	CAMERA 1	8,13	9,33	nord	sufficiente
	CAMERA 2	16,97	20,3	ovest	sufficiente
	CAMERA 3	13,39	16,54	ovest	sufficiente
	BAGNO	4,74	5,87	ovest	appena suff
	VERANDA	14,7	16,22	est	appena sufficiente
totale		109,79	127,69		
BOX	BOX	30,73	36,89	est	appena sufficiente
RIPOSTIGLI	RIPOSTIGLIO 1	11,75	13,77	est	appena sufficiente
	RIPOSTIGLIO 2	2,88	3,76	est	da sistemare
	RIPOSTIGLIO 3	2,67	3,59	est	da sistemare
	totale		17,3	21,12	
LOCALI SGOMBERO	LOCALI SGOMBERO 1	9,8	10,68	sud	da sistemare
	LOCALI SGOMBERO 2	9,43	9,89	nord	da sistemare
	LOCALI SGOMBERO 3	9,57	10,01	nord	da sistemare
	LOCALI SGOMBERO 4	8,33	8,79	nord	da sistemare
	LOCALI SGOMBERO 5	5,52	5,95	est	da sistemare
totale		42,65	45,32		
TERRENO			795		sufficiente

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 mezzzeria 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.

12.SUPERFICI COMMERCIALI

PIANO	DESTINAZIONE	SUP LORDA MQ	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE MQ
VILLINO				
APPARTAMENTO P.T.	INGRESSO - SCALA	15,61	1	15,61
	CORRIDOIO	14,14	1	14,14
	SALA DA PRANZO	16,69	1	16,69
	CUCINA	6,69	1	6,69
	CAMERA 1	21,89	1	21,89
	CAMERA 2	18,76	1	18,76
	CAMERA 3	17,53	1	17,53
	BAGNO	9,37	1	9,37
	RIPOSTIGLIO	6,31	1	6,31
	PORTICO	16,22	0,33	5,35
	totale	143,21		132,34
APPARTAMENTO P.1	SALOTTO	29,68	1	29,68
	CUCINA	23,69	1	23,69
	CORRIDOIO	6,06	1	6,06
	CAMERA 1	9,33	1	9,33
	CAMERA 2	20,3	1	20,30
	CAMERA 3	16,54	1	16,54
	BAGNO	5,87	1	5,87
	VERANDA	16,22	0,33	5,35
	totale	127,69		116,82
BOX	BOX	36,89		
RIPOSTIGLI	RIPOSTIGLIO 1	13,77	0,25	3,44
	RIPOSTIGLIO 2	3,76	0,25	0,94
	RIPOSTIGLIO 3	3,59	0,25	0,90
	totale	21,12		5,28
LOCALI SGOMBERO	LOCALI SGOMBERO 1	10,68		
	LOCALI SGOMBERO 2	9,89		
	LOCALI SGOMBERO 3	10,01		
	LOCALI SGOMBERO 4	8,79		
	LOCALI SGOMBERO 5	5,95		
	totale	45,32		
TERRENO		795	0,03	23,85

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, aree scoperte esclusive da 0.02 a 0.1.

13.CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA e FONTI

Criterio 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 2024 - Semestre 2

Provincia: Pavia Comune: Pieve de Cairo (Pv)

zona: centrale

Tipologia prevalente: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Civili abitazioni	Normale	770	870	L
Civili abitazioni	Ottimo	910	1100	L
Box	Normale	400	560	L

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

Provincia: Pavia Comune: Pieve del Cairo (Pv)

Anno 2024 - 2025

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Appartamenti	nuovo/ristrut	850	1050
	10-20 anni	650	750
	Medio (max 40anni)	350	450
	vecchio/da ristruttur	150	200
Ville/villette	nuovo/ristrut	850	1050
	10-20 anni	650	750
	medio(max 40anni)	350	450
	vecchio/da ristruttur	150	200
Autorimesse	nuovo/ristrut		6000
	vecchio/da ristruttur	3000	

ASTE DEI BENI

TERRENO PERTIN
ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 162.327,00

senza da garanzie da vizi
ntivo all'acquisto all'asta

ASTE GIUDIZIARIE®

€ 24.349,05

—

—

Spese per lo smart
Spese tecniche di

ASTE GIUDIZIARIE

€ 11.362,89

€ 126.615,06

€ 127.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
stima
GIUDIZIARIE®

Allegati:

- c. estratto di
d. rilievo di n
e. estratto pr

