

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. n. 90/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXX



Giudice Delegato Dott. ALESSANDRO MAIOLA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità immobiliare sita nel
Comune di FRASCAROLO (PV) in via del CARRETTO n.18 - piano I,
destinata a residenza

ASTE
GIUDIZIARIE®

e così censita al Catasto Fabbricati:

Fg. 13, part. 996, sub. 9 (ora Fg.13, part. 1570, sub.9)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico Incaricato:

C.T.U. Dott. Arch. Gianfranco Delfrate
Via Roma n. 87 - 27023 Cassolnovo (PV)
tel. 0381.928695 - cell. 339.4509538

E-mail: architettodelfrate@libero.it - PEC: gianfranco.delfrate@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 1 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CONCLUSIONI DEFINITIVE
LOTTO UNICO
IMMOBILE IN FRASCAROLO (PV)

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Il debitore esecutato è proprietario della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

REGIME PATRIMONIALE

Nell'atto di provenienza la debitrice esecutata ha dichiarato di essere nubile.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 02/02/2007 - Registro Particolare 273 Registro Generale 1136

Pubblico ufficiale SCAGLIONI GIANNI Repertorio 35277/6395 del 29/01/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED] del 29.01.2007 e iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano (PV) il 02.02.2007 con numero di registro Particolare 273 e Generale 1136 - contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - per un capitale di euro 90.000,00 totale 180.000,00 - per la durata di 30 anni e gravante sull'unità immobiliare in oggetto censita al fg. 13 part. 996, sub. 9, (ora Fg.13, part. 1570, sub.9)

Trascrizione - Pignoramenti

- Trascrizione nn. 5571/3456 del 04.06.2010 – atto esecutivo derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01.05.2010 - numero di repertorio 1144 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA a favore [REDACTED] (richiedente avv. Fabio Pedrazzini di Pavia) - contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxx) nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx e gravante sull'unità immobiliare in oggetto censita al fg. 13 part. 996, sub. 9, (ora Fg.13, part. 1570, sub.9)

- Trascrizione nn. 1941/1410 del 06.03.2025 – atto esecutivo derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - del 11/02/2025 – numero di repertorio 649 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA a [REDACTED] contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) nata a xxxxxxxxxxxx, il xxxxxxxxxxxx e gravante sull'unità immobiliare in oggetto censita al fg. 13 part. 996, sub. 9, (ora Fg.13, part. 1570, sub.9)

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero, in stato di abbandono.

DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile libero):

€22.625,00 (ventitremilacinquanta/00).

INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione dell'immobile di € **32.500,00** un abbattimento pari al 15% ca (pari a € **4.875,00**) per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, un abbattimento di € **3.500,00** per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e relativi adeguamenti e una decurtazione per spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti di € **1.500,00**.

CRITICITA' VARIE

L'immobile risulta apparentemente ristrutturato ma non si è riscontrato alcun titolo abilitativo;

da un accesso agli atti presso il comune di Frascarolo si è riscontrato che l'edificazione del complesso condominiale è avvenuta con LICENZA EDILIZIA n.271 del 20-04-1966 (LICENZA IN VIA DI SANATORIA) e alla stessa ha fatto seguito il rilascio della relativa ABITABILITA' in data 11-06-1966.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive alla data di acquisto.

Essendo stati eseguiti in data incerta lavori difformi da quanto autorizzato si necessita di regolarizzazione tramite presentazione di sanatoria edilizia.

Le opere eseguite e visionabili allo stato attuale, hanno portato a una diversa distribuzione interna che ha interessato anche la parte strutturale dell'edificio.

Avendo interessato la muratura portante di spina dell'edificio e non vedendo tracce di travi ribassate, è ipotizzabile che dette opere siano state realizzate in corso di costruzione dello stesso.

Di fatto sono state variate le tramezzature ed è stato rimosso il muro di spina centrale per lasciar posto a un soggiorno a vista sul disimpegno e per ricavare un piccolo ripostiglio antistante alla camera matrimoniale.

E' stato ingrandito il bagno e la cucina ha lasciato il posto a una cameretta che date le dimensioni potrebbe esser meglio chiamata ripostiglio (essendo di soli 7,40 mq calpestabili).

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate con presentazione del 14-04-1967 - scheda n.1351887.

Non risultano variazioni catastali seguenti se non l'impianto meccanografico del 30-06-1987 e quelle relative a variazione d'intestatari per compravendite, è pertanto necessario un adeguamento catastale.



Si è detto che da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive alla data di acquisto e neppure successiva alla citata Licenza Edilizia.

Essendo stati eseguiti in data incerta lavori difformi da quanto autorizzato si necessita di regolarizzazione tramite presentazione di sanatoria edilizia.

Le opere eseguite e visionabili allo stato attuale, hanno portato a una diversa distribuzione interna che ha interessato anche la parte strutturale dell'edificio.

Avendo interessato la muratura portante di spina dell'edificio e non vedendo tracce di travi ribassate è ipotizzabile che dette opere siano state realizzate in corso di costruzione dello stesso.

Di fatto sono state variate le tramezzature ed è stato rimosso il muro di spina centrale per lasciar posto a un soggiorno a vista sul disimpegno e per ricavare un piccolo ripostiglio antistante la camera matrimoniale,

E' stato ingrandito il bagno e la cucina ha lasciato il posto a una cameretta che date le dimensioni potrebbe esser meglio chiamata ripostiglio (essendo di soli 7,40 mq calpestabili).

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate con presentazione del 14-04-1967 – scheda n.1351887.

Non risultano variazioni catastali seguenti se non l'impianto meccanografico del 30-06-1987 e quelle relative a variazione di intestatari per compravendite è pertanto necessario un adeguamento catastale.

2.1.1 Caratteristiche della zona:

L'immobile in questione è sito in Frascarolo (PV), in via del Carretto al numero civico 18 ed è parte del condominio denominato Saturno.

Fa parte di un complesso civile e classico in una zona semiperiferica del piccolo comune di Frascarolo (1.072 Ab. al 01/01/2025 – dati Istat).

Frascarolo è un comune della provincia di Pavia che dista circa 55 km dal capoluogo di provincia ed ha un'economia prevalentemente agricola.

Si trova nella Lomellina sud-occidentale, a breve distanza dalla riva sinistra del Po.

La sua superficie territoriale è di 23,72 km² e la sua densità è di 45,20 ab./km².

Frascarolo è un comune di pianura di antica origine la cui economia è basata principalmente sulle attività agricole alle quali si affiancano alcune modeste iniziative industriali.

I frascarolesi, con un indice di vecchiaia molto alto, risiedono per la maggior parte nel capoluogo comunale, che non manifesta particolari segni di crescita edilizia.

Il territorio comunale, comprendente anche l'isola amministrativa del greto del fiume Po e le località di Cascina Moronini e Rocchetta - territorio in contestazione con il comune di Valenza (AL) -, presenta un profilo estremamente regolare, con una differenza di soli pochi metri tra le quote massima e minima di altitudine e di questa caratteristica orografica risente l'abitato, che mostra un andamento plano-altimetrico pianeggiante.

I comuni vicini risultano essere Torre Beretti e Castellaro a 1,7 km, Valenza (AL) a 4,8 km, Suardi a 5,0 km, Bassignana (AL) a 6,4 km, Pecetto di Valenza (AL) a 6,4 km, Bozzole (AL) a 6,5 km, Gambarana a 6,7 km, Pomaro Monferrato (AL) a 7,0 km, Mede a 7,1 km, Sartirana Lomellina a 7,7 km, Rivarone (AL) a 8,2 km, Giarole (AL) a 9,2 km, Alluvioni Piovera (AL) a 9,3 km, Villa Biscossi a 9,6 km, Pieve del Cairo a 9,6 km, Valmacca (AL) a 9,8 km, Breme a 10,0 km, Montecastello (AL) a 10,8 km, San Salvatore Monferrato (AL) a 10,8 km, Semiana a 10,9 km.

3.1. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta in stato di abbandono, libero da persone ma con la presenza di arredi e di effetti personali.

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: Nessuna*

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



Si precisa che 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 o concorsuali.

VALUTAZIONE
Beni in FRASCAROLO (PV) Via del CARRETTO n.18
Lotto UNICO

10. DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in oggetto è parte di un complesso civile e classico, l'immobile in questione è un appartamento posto al piano primo e si sviluppa su un unico livello, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, bagno, camera singola (o ripostiglio), ripostiglio e balcone.

L'edificio tipologicamente è riconducibile a un'architettura moderna si presenta esternamente trascurato.

L'accesso avviene dall'ingresso condominiale, diretto col vano scala comune e non è presente l'ascensore.

Per l'unità in analisi, non vi sono particolari segnalazioni sullo stato divisorio interno dei locali ad esclusione ovviamente delle difformità rispetto alla planimetria catastale sopra indicate.

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile è mediocre.

L'unità abitativa ha un'altezza interna pari a m. 2,97/2,99 e comunque a norma di legge.

Il balcone è rettangolare ed è fruibile dalla cucina, il bagno è dotato di vasca ed è completo di tutti i sanitari.

Caratteristiche Strutturali edificio

Elemento Caratteristiche - materiale

Condizioni

Copertura con tetto a struttura discontinua, con orditura primaria e secondaria in legno, con gronde in aggetto e in cls.

Sufficienti

Pluviali esterni

Sufficienti

Manto di copertura In tegole

Mediocre

Pareti esterne Intonacate a civile

Scarse

Fondazioni Continue in Cemento armato

non verificabili

Solaio In latero Cemento prefabbricato e pignatte in laterizio

Sufficienti

Strutture verticali Laterizio Forato – portante

Sufficienti

Tramezzatura interna Laterizio forato

Sufficienti

Travi In Cemento armato

Sufficienti

Scale In Cemento armato

Più che sufficienti

Balconi e terrazzo In Cemento armato a sbalzo

Scarse

Recinzione Basamento in cls.e profilati in ferro

Scarse

Balaustre Profilati di ferro

Scarse

Componenti Edilizie di finitura dell'immobile (unità abitativa)

Elemento Caratteristiche - materiale

Condizioni

Pareti interne Intonacate e tinteggiate con idropittura

Sufficienti

Infissi esterni Serramenti in alluminio con tapparelle in pvc e cassoni in legno, verniciati con smalto all'acqua.

Sufficienti



Infissi interni Serramenti - In legno tamburato, con anta a battente, e ferramenta. Talune con ripartizioni vetrate.	Sufficienti
Portoncino di ingresso Rivestito esternamente, color noce.	Sufficienti
Pavimentazione Piastrelle in ceramica	Sufficienti
Pavimentazione esterna Balcone – ceramica	Scarse
Rivestimenti Rivestimenti scale Ceramica di bicottura smaltata.	Sufficienti
Condominio - marmo “botticino” e graniglia.	Sufficienti
Soglie e davanzali marmo – “ tipo botticino”	Sufficienti
Battiscopa Ceramica	Sufficienti

Impianti:

Caratteristiche Impianti – dell’edificio e dell’unità abitativa.

Impianto	
Ascensore:	Non Presente
Citofonico:	Presente
Elettrico:	Presente
Idrico:	Presente centralizzato
Telefonico:	Presente
Termico:	Presente autonomo alluminio
Condizionamento:	Non presente
Antifurto	Non presente

Gli impianti tecnologici dell’unità abitativa stimata e individuati durante il sopralluogo, apparentemente non sembrano adeguati, alle ultime normative di conformità impiantistica poiché presumibilmente realizzati prima del vigente D.M. n.37/08, tuttavia visibilmente non è ipotizzabile se siano conformi alla Legge n. 46 del 1990.

L’immobile risulta apparentemente ristrutturato ma non si è riscontrato alcun titolo abilitativo.

Da un accesso agli atti presso il comune di Frascarolo si è riscontrato che l’edificazione del complesso condominiale è avvenuta con LICENZA EDILIZIA n. 271 del 20-04-1966 (LICENZA IN VIA DI SANATORIA) e alla stessa ha fatto seguito il rilascio della relativa ABITABILITA’ in data 11-06-1966.

Si è detto che da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive alla data di acquisto.

Essendo stati eseguiti in data incerta lavori difformi da quanto autorizzato si necessita di regolarizzazione tramite presentazione di sanatoria edilizia.

Le opere eseguite e visionabili allo stato attuale, hanno portato a una diversa distribuzione interna che ha interessato anche la parte strutturale dell’edificio.

Avendo interessato la muratura portante di spina dell’edificio e non vedendo tracce di travi ribassate è ipotizzabile che dette opere siano state realizzate in corso di costruzione dello stesso.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate con presentazione del 14-04-1967 – scheda n.1351887.

Non risultano variazioni catastali seguenti se non l’impianto meccanografico del 30-06-1987 e quelle relative a variazione di intestatari per compravendite è pertanto necessario un adeguamento catastale.

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Frascarolo (PV) al Fg. 13, part. 996, sub. 9 (ora Fg.13, part. 1570, sub.9) e intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxx - proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Allegato: visure catastali



Coerenze in senso orario: cortile comune e relativo vano scala, appartamento di terzi, cortile comune e nuovamente appartamento di terzi

11. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, balconi 30%, giardini 10% etc.).

Destinazione	Superficie Lorda <i>mq</i>	coeff.	Superficie Commerciale <i>mq</i>	Condizioni
appartamento	82,50	1,00	83,50	mediocri
balcone	3,60	0,30	1,20	mediocri
TOTALE			84,70	

Superficie Commerciale complessiva:	mq	84,70
TOTALE arrotondato	mq	85,00
Superficie Commerciale complessiva:	mq	85,00

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti tra €mq 416,00 e €mq 506,00, da cui L1a = €mq 461,00 e pertanto si ritiene corretto applicare il valore medio considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto ovvero €mq 461,00.

Consultando il bollettino dell'agenzia delle entrate troviamo valori utilizzabili tra 750,00 e 850,00 euro a mq da cui una media dei valori L2a = €mq 800,00 ma si ritiene corretto applicare il valore minimo considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto ovvero €mq 750,00.

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.); sono stati cercati immobili in vendita direttamente presso le agenzie immobiliari, sulle riviste da loro pubblicate e anche sul web (nei siti Immobiliare.it, idealista.it, casa.it ad esempio) sono stati cercati immobili paragonabili a quelli in oggetto. Sono stati trovati unità nel Comune di Frascarolo di caratteristiche simili. I valori rilevati e comparabili sono compresi tra €mq 169,00 e €mq 750,00 con una media (dedotto il 10% di naturale trattativa di L3a = €mq 415,00 circa. Anche in questo caso si ritiene corretto applicare il valore minimo considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto e quindi 169,00 dedotto del 10% di naturale trattativa = €mq 152,00 circa considerato pure che la cifra di euro 169,00/mq si riferisce a un immobile del complesso di cui l'immobile oggetto di E.I. fa parte.

Si sono inoltre recuperate alcune E.I. su immobili dello stesso complesso che confermano la vendita alla cifra suddetta.



Consultando il Borsino Immobiliare redatto dalla F.I.M.A.A. si evincono dei valori utilizzabili tra 100,00 e 200,00 euro a mq da cui una media dei valori $L4 F = \text{€mq } 150,00$ e si ritiene corretto applicare il valore medio considerato lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto ovvero $\text{€mq } 150,00$.

In sostanza, quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$La = (461,00 + 750,00 + 152,00 + 150,00) / 4 = \text{€mq } 378,25 \text{ arrotondato a euro/mq } 380,00.$$

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia

Ufficio tecnico di FRASCAROLO

Consulenti Immobiliari e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Altre Esecuzioni Immobiliari in FRASCAROLO

12.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo arr.
abitazione	85,00	€ 380,00	€32.300,00	€ 32.500,00
TOTALE				----- € 32.500,00

Valore complessivo del lotto:

€ 32.500,00

Valore della quota di 1/1:

€ 32.500,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (ca. 15%)

€ 4.875,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

€ 0

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso (ca. 5%):

€ 0

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 1.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

NESSUNO

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

NESSUNA

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale ed adeguamenti:

€ 3.500,00

12.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero):

€ 22.625,00

Allegati:

- Atto di provenienza





- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Accesso atti
- Stralcio P.G.T. e NTA
- Visure ipotecarie
- Documentazione fotografica
- Ricerca prezzi immobili sulla piazza di Frascarolo



Cassolnovo, li 07/08/2025

Il tecnico incaricato
Arch. Delfrate Gianfranco



Pagina 14 di 14

