

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 121/2025 R.G.E.**

<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>CONTRO</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>

**Immobile sito in Pieve Albignola (PV)  
Frazione Cascinotto Mensa n.7**

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesca Claris Appiani

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



PREMESSA.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	4
3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:.....	5
4. STATO DI POSSESSO.....	6
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	6
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	12
7. PRECEDENTI PROPRIETARI.....	13
8. PRATICHE EDILIZIE.....	13
9. DESCRIZIONE DEL BENE.....	14
10. SPECIFICHE PROPRIETÁ:.....	16
11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI.....	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	18
13. PREZZO BASE D'ASTA.....	19
<b>Allegati.....</b>	<b>20</b>
RILIEVO FOTOGRAFICO.....	21
VALORI OMI.....	24
ESTRATTO PGT E NTA.....	25
VISURA IPOTECARIA.....	27
ATTO DI PROVENIENZA.....	29
VISURE CATASTALI.....	39
PLANIMETRIE CATASTALI.....	46
ESTRATTO DI MAPPA.....	47



## PREMESSA

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto arch. Federico Davide veniva nominato dal giudice dott. Francesca Claris Appiani per la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, cui faceva seguito il Verbale di Giuramento trasmesso in via telematica in data 12/05/2025.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il custode giudiziario nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, ha effettuato l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima in data 13/10/2025.

Dopo aver effettuato le misurazioni necessarie, verificato lo stato di usura e consistenza dei beni, completate le opportune verifiche presso l'Ufficio delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Vigevano, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Pieve Albignola (PV) e dopo aver esaminato il fascicolo e gli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:

### BENE SITO NEL COMUNE DI PIEVE ALBIGNOLA (PV) Lotto UNICO

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**1.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE**  
(Quota di 1000/1000 [REDACTED] nel Comune di PIEVE ALBIGNOLA (PV), in Frazione Cascinotto Mensa civico 7.

La proprietà è costituita da abitazione a schiera sviluppata su un totale di 3 livelli collegati da scala interna, composta da ingresso su soggiorno-pranzo e angolo cottura al piano terra, da disimpegno, servizio igienico e camera da letto al piano primo e da mansarda e servizio igienico al piano secondo sottotetto.

Completa la proprietà una porzione di sedime di proprietà esclusiva su due fronti anteriore e posteriore ed un rustico su due livelli non collegati internamente, composta da locale uso sgombero al piano terra e da deposito al piano primo.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a:	mq	87,15
La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a:	mq	61,90
La superficie lorda del rustico è pari a:	mq	49,60
La superficie lorda del rustico è pari a:	mq	38,40

Il tutto riportato in Catasto FABBRICATI del comune di PIEVE ALBIGNOLA(PV) come segue:

Sez	Foglio	Particella	Sub	Zon a cens	Piano	Cat	Classe	Vani	Superfici e mq	Rendita €	Indirizzo
	16	38	-	-	T-1	A/ 4	1	3	79	71,27	FRAZIONE CASCINOTTO MENSA CIVICO 7

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- Costituzione del 21/05/1996, in atti dal 02/10/1999 (NC-PART.348 OMESSA-CLASS.P.F.98-99, n. 244.1/1996)
- Variazione toponomastica del 12/11/2014, in atti dal 12/11/2014 (n. 103483/2014)
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: part. 94
- ad est: part. 39
- a sud: part. 45
- ad ovest: part.37

**1.2 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI TERRENO INCOLTO USO ORTO** (Quota di 1000/1000

\_\_\_\_\_ ta nel Comune di PIEVE ALBIGNOLA(PV), in Frazione

Cascinotto Mensa civico 7

La proprietà è costituita da una porzione di terreno incolto uso orto, posto in prossimità dell'abitazione principale e raggiungibile attraverso strada comune catastalmente identificata alla part. 94

La superficie complessiva del terreno è pari a: **mq 60,00**

Il tutto riportato in Catasto TERRENI del comune di PIEVE ALBIGNOLA(PV) come segue:

Sez	Foglio	Part.	Partita	Qualità	Classe	Superficie	Redd. Agrario	Redd. Dominicale	Indirizzo
	16	87	1195	Semin irriguo	2	60 mq	0,46	0,87	FRAZIONE CASCINOTTO MENSA CIVICO 7 8

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- FRAZIONAMENTO del 17/04/1986 in atti dal 15/01/1988, con il quale sono stati soppressi e/o variati i seguenti immobili:

*Foglio 16 Particella 99*

*Foglio 16 Particella 94*

*Foglio 16 Particella 92*

*Foglio 16 Particella 88*

*Foglio 16 Particella 29*

*Foglio 16 Particella 98*

*Foglio 16 Particella 91*

Foglio 16 Particella 96  
Foglio 16 Particella 89  
Foglio 16 Particella 100  
Foglio 16 Particella 93  
Foglio 16 Particella 86  
Foglio 16 Particella 101  
Foglio 16 Particella 97  
Foglio 16 Particella 95  
Foglio 16 Particella 90

Coerenze in contorno all'autorimessa, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: part.29
- ad est: part.88
- a sud: part.94
- part.86

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita, nello specifico, da abitazione a schiera sviluppata su un totale di 3 livelli collegati da scala interna, composta da ingresso su soggiorno-pranzo e angolo cottura al piano terra, da disimpegno, servizio igienico e camera da letto al piano primo e da mansarda e servizio igienico al piano secondo sottotetto.

Completa la proprietà una porzione di sedime di proprietà esclusiva su due fronti anteriore e posteriore ed un rustico su due livelli non collegati internamente, composta da locale uso sgombero al piano terra e da deposito al piano primo, oltre ad una porzione di terreno uso orto ubicata in prossimità dell'immobile principale.

L'edificio risulta edificato su un lotto di forma rettangolare censito al NCT al fg. 16 part. 38, confinante a Nord con la particella 94, ad Est con la part.39, a Sud con la part.45, ad Ovest con la particella 37.

All'atto del sopralluogo l'intera proprietà oggetto di stima si presentava complessivamente in mediocri condizioni di manutenzione generale: si segnala l'assenza di alcuni serramenti esterni, in particolare quello della cucina al piano terra, quello della scala al piano primo e quello della camera da letto al piano primo (in tutti i casi sono presenti solo i falsi telai). Inoltre il bagno al piano secondo è privo di sanitari e di porte, e la scala stessa priva dei parapetti e delle protezioni anti caduta.

Infine, le pessime condizioni in cui riversa la copertura (assito staticamente non più idoneo e manto parzialmente divelto) hanno comportato un vistoso degrado derivante da infiltrazione dell'acqua meteorica, in corrispondenza del plafone del piano mansardato. I pannelli in gesso

rivestito che ricoprono l'ordito della copertura, di conseguenza, presentano muffe e alterazioni cromatiche diffuse, rendendo di fatto insalubre l'ambiente.

### 3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il lotto in cui risulta edificato il fabbricato in oggetto risulta inserito nella frazione Cascinotto Mensa Mensa del comune di Pieve Albignola (PV), piccolo comune della provincia di Pavia, in un contesto periferico a carattere residenziale il cui tessuto urbano è costituito in prevalenza da bassi edifici unifamiliari, in una zona esterna al centro abitato e prevalentemente priva di attività commerciali di prima necessità e da mezzi di trasporto pubblici urbani e di collegamento con i comuni limitrofi.

A tale proposito si segnala che la presenza di uffici postali e dei servizi di prima necessità è da localizzarsi entro un raggio di 1.300 m, prevalentemente in corrispondenza del comune di Pieve Albignola.

Pieve Albignola è un comune italiano della Regione Lombardia, appartenente alla Provincia di Pavia. Geograficamente, si colloca a circa 45 km a sud-ovest del capoluogo regionale, Milano, e a circa 20 km a sud-ovest del capoluogo provinciale, Pavia, posizionandosi come un centro della Bassa Lomellina, un'area storicamente caratterizzata da una forte vocazione agricola.

Il territorio comunale si estende su una superficie di circa 17,7 km<sup>2</sup> e confina con i comuni di Corana, Dorno, Sannazzaro de' Burgondi e Zinasco. La sua geografia è fortemente influenzata dalla vicinanza a importanti corsi d'acqua: il confine meridionale è segnato dal corso del fiume Po, mentre il limite orientale è definito dal torrente Terdoppio. Questa prossimità ai fiumi ha plasmato non solo il paesaggio, ma anche la storia e l'economia del luogo.

#### **Morfologia del Territorio**

Dal punto di vista morfologico, il centro abitato di Pieve Albignola sorge in una posizione peculiare, "quasi sul ciglio del terrazzo che domina la valle alluvionale del Po", sulla riva sinistra del fiume. Questa collocazione, a un'altitudine media di 85 metri sul livello del mare, ha offerto vantaggi strategici nel corso dei secoli, ma ha anche esposto la comunità a significativi rischi idrogeologici, come verrà approfondito nella sezione storica. Il paesaggio circostante è quello tipico della pianura lombarda, caratterizzato da un'atmosfera tranquilla e da un contesto naturale di pregio.

La posizione geografica di Pieve Albignola rappresenta un elemento a doppia valenza. Storicamente, la prossimità al Po è stata fonte di vulnerabilità, come testimonia la catastrofica alluvione del 1705 che distrusse gran parte dell'abitato. Tuttavia, nel contesto contemporaneo, caratterizzato da una crescente attenzione alla sostenibilità e alla valorizzazione paesaggistica, questa stessa vicinanza al "grande fiume" e al più ampio ecosistema del Parco del Ticino si trasforma in un asset strategico. La geografia del comune, da fattore di rischio storico, evolve in un potenziale motore per lo sviluppo di un turismo sostenibile, del

cicloturismo e di attività ricreative legate alla natura, delineando una dicotomia tra un passato di vulnerabilità e un futuro di opportunità.

#### **Analisi della Popolazione Residente**

L'analisi dei dati demografici di Pieve Albignola rivela una chiara e persistente tendenza allo spopolamento, un fenomeno comune a molte aree rurali italiane. Le diverse fonti, pur presentando lievi discrepanze, concordano su un calo progressivo del numero di residenti nel corso degli ultimi decenni.

I dati censuari mostrano una popolazione di 957 abitanti nel 1991, scesa a 922 nel 2001 e ulteriormente a 916 nel 2011. Un dato puntuale del 30 aprile 2010 registrava 934 residenti. Le stime più recenti, relative agli anni 2020, indicano una popolazione che oscilla tra gli 840 e gli 854 abitanti, con una fonte che menziona "circa 850 anime". Un unico dato, che riporta "circa 1.600 abitanti", appare come un evidente outlier, probabilmente frutto di un errore o di un riferimento a un'area geografica più vasta, e pertanto non è considerato attendibile nel contesto di questa analisi.

#### **La Rete Stradale e Autostradale**

Pieve Albignola occupa una posizione geograficamente vantaggiosa rispetto alla principale rete infrastrutturale del Nord Italia, pur non avendo un accesso autostradale diretto sul proprio territorio. Attualmente, il casello più comodo per raggiungere il comune è quello di Casei Gerola, situato sull'Autostrada A7 "Serravalle" (Milano-Genova). Altri svincoli di riferimento si trovano sull'Autostrada A21 (Torino-Piacenza), come quelli di Voghera e Tortona.

### **4. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 13 Ottobre 2025, l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

5.1.1 *Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli:* **nessuna**

5.1.2 *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* **nessuna.**

5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* **nessuno**

5.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* **nessuna**

#### **5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.1.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario** della durata di 30 anni stipulato in data 13/03/2006, rep. 15299/7797, a rogito del Notaio MINA

PAOLA, per un capita

iscritta presso la

conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano al n. 3257/12 del 28/03/2006

#### 5.2.2 Trascrizioni:

**Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria di Vigevano il 02/12/2011 ai nn.11351/7548 emesso dal Tribunale di PAVIA in data 09/09/2011 n.rep.2689

**Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria di Vigevano il 26/03/2025 ai nn.2751/2051 emesso dal Tribunale di PAVIA in data 27/02/2025 n. rep.1750

### 5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

5.3.1 Con riferimento al PGT del Comune di Pieve Albignola, ed in particolare dall'analisi del Piano delle Regole, l'immobile risulta inserito all'interno dell'Ambito prevalentemente residenziale aperto, a bassa densità edilizia – TR3, il tutto regolamentato dall'art.74 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato).

#### 5.3.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Trattasi di fabbricato di antica costruzione, realizzato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente oggetto di lavori di ristrutturazione.

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di PIEVE ALBIGNOLA è stato possibile ricavare i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia N. 849 prat. ed. 14/1987 per la realizzazione di una nuova recinzione
- Denuncia di ultimazione dei lavori 31/07/1987 n.prot.1743
- DIA presentata in data 22/04/2006 prat. n.09/06 prot. n.1648 relativa a lavori di ristrutturazione edificio residenziale consistenti nella modifica del corpo scala, nella realizzazione di un balcone sul fronte posteriore, nella modifica della soletta tra il piano terra e primo e tra il piano primo e il piano secondo.



Oltre a quelli precedentemente indicati, non risultano agli atti ulteriori titoli edilizi.

Dall'analisi degli elaborati grafici allegati all'ultimo stato autorizzato e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta **non regolare**, in quanto si evidenzia:

- Al piano terra la demolizione della parete perimetrale del fabbricato verso il fronte posteriore dell'edificio e la realizzazione di una nuova parete perimetrale in posizione più avanzata, in corrispondenza della proiezione del balcone soprastante.
- Al piano secondo sono state realizzate due pareti divisorie a delimitazione di un locale ad uso servizio igienico, completamente piastrellato ma privo di sanitari.

### 5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In riferimento all'immobile residenziale, dall'analisi della scheda catastale relativa e dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si evidenziano le seguenti difformità:

#### 1. Piano terra:

1.1 è stata demolita la parete divisoria centrale,

1.2 è stata parzialmente demolita la parete perimetrale di separazione con il fronte posteriore del fabbricato. E' stata realizzata una seconda parete in posizione più avanzata adibita ad angolo cottura con realizzazione di porta di accesso alla corte e adiacente finestra.

1.3 La scala è stata ricostruita con una forma differente rispetto a quanto indicato.

#### 2. Piano primo:

2.1 sono state realizzate delle pareti divisorie a delimitazione di un servizio igienico e di una camera da letto,

2.2 E' stata realizzata una finestra sul fronte posteriore dell'edificio ed un balcone

#### 3. Piano secondo

3.1 E' presente anche un secondo livello collegato da scala interna, che riprende lo sviluppo di quella indicata in planimetria.

3.2 In questo livello sono state realizzate due pareti divisorie a delimitazione di un servizio igienico privo di sanitari.

**Per quanto concerne le difformità catastali, quelle elencate ai punti 1.1, 1.3, 3.1 sono da considerarsi regolari da un punto di vista urbanistico in quanto denunciate nella DIA n.09/06 prot. 1648 presentata in data 22/04/2006.**

**Per le restanti difformità è necessario approfondire gli scenari possibili con cui ci si potrebbe confrontare, in relazione alle prescrizioni vigenti relative all'attuale**



**legislazione urbanistica, suddividendo per comodità le diverse tipologie di difformità ed analizzandone in modo capillare le peculiarità.**

### **Difformità al Piano Terra**

- Descrizione: Parziale demolizione della parete perimetrale posteriore; costruzione di una nuova parete perimetrale in posizione più avanzata con creazione di porta e finestra.
- Analisi Tecnica: Questo intervento è particolarmente significativo. La demolizione di una parete perimetrale e la sua ricostruzione in posizione avanzata configura un aumento della volumetria e una modifica della sagoma dell'edificio. Tali opere incidono inevitabilmente sugli elementi portanti dell'edificio, comportando chiare implicazioni strutturali.
- Classificazione Giuridica: L'intervento si qualifica come "ristrutturazione edilizia pesante" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001, in quanto ha portato a un organismo edilizio in parte diverso dal precedente, con modifiche di volume, sagoma e prospetti. In assenza di titolo, si tratta di un abuso che originariamente avrebbe richiesto il rilascio di un Permesso di Costruire (articolo 10, D.P.R. 380/2001).

### **Difformità al Piano Mansardato**

- Descrizione: creazione di un servizio igienico (privo di sanitari).
- Analisi Tecnica: La creazione di un nuovo locale, anche se non completato, non aumenta la superficie utile dell'immobile dal momento che l'intero piano risulta regolarmente denunciato: trattasi di difformità di lieve entità.
- Classificazione Giuridica: Anche questo intervento si configura come "ristrutturazione edilizia". La criticità principale, oltre alla mancanza del titolo edilizio e all'impatto strutturale, risiede nel potenziale cambio di destinazione d'uso del volume, da soffitta/sottotetto non abitabile a superficie accessoria o, se ne avesse i requisiti, abitabile. La possibilità di regolarizzare tale spazio sarà strettamente dipendente dal rispetto dei parametri fissati dalla normativa regionale sul recupero dei sottotetti, come approfondito nella Sezione 5.

**Successivamente è doveroso analizzare le possibilità di regolarizzazione possibili ed i relativi oneri finanziari da sostenere:**

### **Percorso 1: Permesso di Costruire in Sanatoria (Art. 36, D.P.R. 380/2001)**

- Applicabilità: Questa è la procedura obbligatoria per sanare gli abusi di maggiore entità, quali quelli realizzati in assenza di Permesso di Costruire o in totale difformità da esso. Sarà la via da percorrere per le opere eseguite al piano terra, che hanno comportato un aumento di volume e una modifica della sagoma.
- Requisito della "Doppia Conformità" Classica: Per ottenere il titolo in sanatoria, sarà necessario dimostrare, tramite una relazione tecnica asseverata da un professionista

abilitato, che l'intervento era conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della sua realizzazione sia alla data di presentazione dell'istanza. Ciò implica una complessa ricostruzione storica delle normative e degli strumenti urbanistici comunali.

- Sanzione Pecuniaria (Oblazione): Il rilascio del permesso è subordinato al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione che sarebbe stato dovuto per la realizzazione dell'intervento.

## **Percorso 2: SCIA o Permesso in Sanatoria Semplificato (Art. 36-bis, D.P.R. 380/2001 -**

### **Novità "Salva Casa")**

- Applicabilità: Questa nuova procedura è stata introdotta per abusi considerati "minori", come le parziali difformità dal Permesso di Costruire o dalla SCIA. È il percorso più indicato e vantaggioso per le opere realizzate al piano secondo (nuova distribuzione interna).
- Requisito della "Conformità Semplificata": Come anticipato, il requisito è meno stringente e richiede la conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e alla disciplina edilizia vigente all'epoca della realizzazione dell'abuso.
- Sanzione Pecuniaria: La sanzione è commisurata alla gravità dell'abuso. Per le parziali difformità da Permesso di Costruire, è pari al doppio del contributo di costruzione. Per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA, si applica una sanzione pecuniaria determinata dal responsabile del procedimento, compresa tra 1.032 euro e 10.328 euro.

**In considerazione infine degli interventi che hanno modificato la struttura portante dell'edificio (parziale demolizione parete perimetrale posteriore al piano terra), è necessario approfondire anche il capitolo legato alle necessarie verifiche Strutturali e l'iter per l'ottenimento della Conformità Sismica necessari al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.**

Qualsiasi intervento che modifichi elementi strutturali di un edificio, infatti, è soggetto alla normativa tecnica per le costruzioni, contenuta principalmente nel Capo IV della Parte II del D.P.R. 380/2001 e nelle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018). Tali norme impongono il deposito dei calcoli strutturali e, a seconda della zona sismica e della tipologia di intervento, l'ottenimento di una preventiva autorizzazione sismica da parte dell'ufficio tecnico regionale competente (ex Genio Civile).

**Ai fini del rilascio del titolo edilizio in sanatoria (ai sensi degli artt. 36 o 36-bis), è indispensabile dimostrare la sicurezza strutturale dell'opera nello stato in cui si trova: per tali motivazioni un tecnico abilitato (ingegnere o architetto) deve redigere una perizia giurata, corredata da calcoli statici e sismici, che attesti la sicurezza dell'edificio e la sua conformità alle norme tecniche vigenti al momento della costruzione o, in caso di interventi di adeguamento, a quelle attuali (NTC 2018). Il recente "Decreto Salva**

**Casa" ha introdotto la possibilità, per le difformità minori, di attestare la conformità alle norme tecniche vigenti all'epoca dell'abuso.**

### **Procedura Operativa**

Il percorso da seguire per la regolarizzazione degli aspetti strutturali è il seguente:

1. **Nomina di un Ingegnere Strutturista:** È necessario incaricare un professionista qualificato per effettuare un'analisi completa della struttura dell'edificio, con particolare attenzione alle parti modificate abusivamente.
2. **Valutazione della Sicurezza:** L'ingegnere dovrà eseguire una valutazione della sicurezza strutturale secondo le NTC 2018. Questo processo potrebbe richiedere indagini diagnostiche sui materiali e sulle geometrie strutturali (es. carotaggi, prove pacometriche).
3. **Deposito al Genio Civile:** La relazione di calcolo, gli elaborati grafici e l'asseverazione di conformità dovranno essere depositati presso l'ufficio tecnico regionale competente. La procedura specifica (autorizzazione, deposito o preavviso) dipende dalla rilevanza dell'intervento e dalla classificazione sismica del Comune.
4. **Eventuali Opere di Adeguamento:** Qualora le verifiche di sicurezza dessero esito negativo, sarà obbligatorio progettare e realizzare opere di consolidamento, miglioramento o adeguamento sismico. In questo caso, il rilascio del titolo edilizio in sanatoria sarà "condizionato" alla preventiva esecuzione di tali lavori.

### **Tabella Riassuntiva delle Azioni**

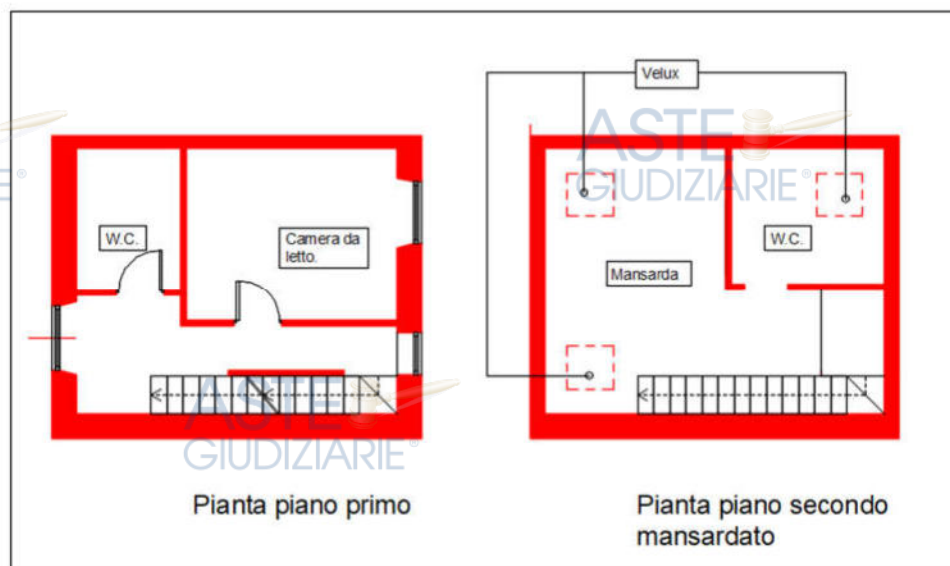
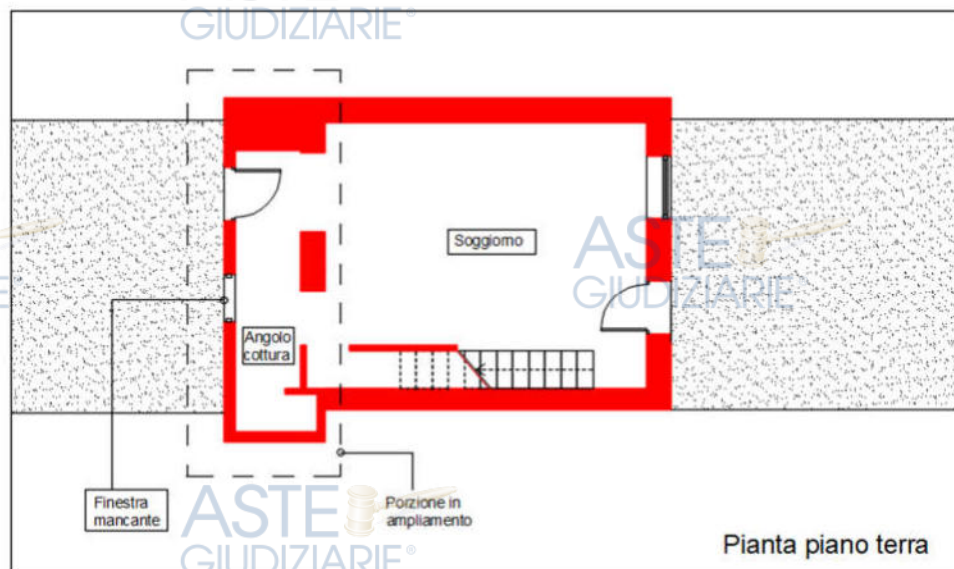
Per fornire un quadro sinottico delle procedure da intraprendere, si riporta la seguente tabella riassuntiva.

<b>Difformità Rilevata</b>	<b>Piano</b>	<b>Classificazione Giuridica</b>	<b>Procedura di Sanatoria Raccomandata</b>	<b>Articolo di Riferimento (D.P.R. 380/01)</b>	<b>Requisito di Conformità</b>	<b>Note Critiche e Azioni Prioritarie</b>
Demolizione e avanzamento parete perimetrale	Terra	Ristrutturazione Edilizia Pesante	Permesso di Costruire in Sanatoria	Art. 36	Doppia Conformità Classica	Priorità 1. Richiede verifica strutturale e sismica. Altamente probabile necessità di opere di consolidamento. Rischio di non conformità urbanistica.
Creazione servizio igienico in mansarda	Mansarda	Ristrutturazione Edilizia	SCIA in Sanatoria	Art. 36 bis	Conformità semplificata	

**Il costo previsto per una regolarizzazione con le modalità fino a qui elencate è variabile e difficilmente ipotizzabile se non a seguito di approfondite analisi tecniche che esulano da quanto previsto dalla presente relazione di stima. In linea di massima, per fornire**

all'eventuale acquirente un quadro economico orientativo, è possibile ipotizzare una forbice di valori che oscillano da un minimo di € 5.000,00 ad un massimo di € 10.000,00.

Si allega uno schema grafico della suddivisione interna dei locali rilevata in sede di sopralluogo: si precisa che il disegno rappresentato è fuori scala, ed è da ritenersi puramente indicativo dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.



5.3.3 *Intestazione*: l'intestazione presso l'U.T.E. di **PIEVE ALBIGNOLA IDENTIFICA** l'attuale proprietà:

## 6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non facendo l'edificio parte di un complesso condominiale, si elencano a seguito le spese di gestione relative all'immobile in oggetto, così suddivise:

12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100  
101  
102  
103  
104  
105  
106  
107  
108  
109  
110  
111  
112  
113  
114  
115  
116  
117  
118  
119  
120  
121  
122  
123  
124  
125  
126  
127  
128  
129  
130  
131  
132  
133  
134  
135  
136  
137  
138  
139  
140  
141  
142  
143  
144  
145  
146  
147  
148  
149  
150  
151  
152  
153  
154  
155  
156  
157  
158  
159  
160  
161  
162  
163  
164  
165  
166  
167  
168  
169  
170  
171  
172  
173  
174  
175  
176  
177  
178  
179  
180  
181  
182  
183  
184  
185  
186  
187  
188  
189  
190  
191  
192  
193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200  
201  
202  
203  
204  
205  
206  
207  
208  
209  
210  
211  
212  
213  
214  
215  
216  
217  
218  
219  
220  
221  
222  
223  
224  
225  
226  
227  
228  
229  
230  
231  
232  
233  
234  
235  
236  
237  
238  
239  
240  
241  
242  
243  
244  
245  
246  
247  
248  
249  
250  
251  
252  
253  
254  
255  
256  
257  
258  
259  
260  
261  
262  
263  
264  
265  
266  
267  
268  
269  
270  
271  
272  
273  
274  
275  
276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295  
296  
297  
298  
299  
300  
301  
302  
303  
304  
305  
306  
307  
308  
309  
310  
311  
312  
313  
314  
315  
316  
317  
318  
319  
320  
321  
322  
323  
324  
325  
326  
327  
328  
329  
330  
331  
332  
333  
334  
335  
336  
337  
338  
339  
340  
341  
342  
343  
344  
345  
346  
347  
348  
349  
350  
351  
352  
353  
354  
355  
356  
357  
358  
359  
360  
361  
362  
363  
364  
365  
366  
367  
368  
369  
370  
371  
372  
373  
374  
375  
376  
377  
378  
379  
380  
381  
382  
383  
384  
385  
386  
387  
388  
389  
390  
391  
392  
393  
394  
395  
396  
397  
398  
399  
400  
401  
402  
403  
404  
405  
406  
407  
408  
409  
410  
411  
412  
413  
414  
415  
416  
417  
418  
419  
420  
421  
422  
423  
424  
425  
426  
427  
428  
429  
430  
431  
432  
433  
434  
435  
436  
437  
438  
439  
440  
441  
442  
443  
444  
445  
446  
447  
448  
449  
450  
451  
452  
453  
454  
455  
456  
457  
458  
459  
460  
461  
462  
463  
464  
465  
466  
467  
468  
469  
470  
471  
472  
473  
474  
475  
476  
477  
478  
479  
480  
481  
482  
483  
484  
485  
486  
487  
488  
489  
490  
491  
492  
493  
494  
495  
496  
497  
498  
499  
500  
501  
502  
503  
504  
505  
506  
507  
508  
509  
510  
511  
512  
513  
514  
515  
516  
517  
518  
519  
520  
521  
522  
523  
524  
525  
526  
527  
528  
529  
530  
531  
532  
533  
534  
535  
536  
537  
538  
539  
540  
541  
542  
543  
544  
545  
546  
547  
548  
549  
550  
551  
552  
553  
554  
555  
556  
557  
558  
559  
560  
561  
562  
563  
564  
565  
566  
567  
568  
569  
570  
571  
572  
573  
574  
575  
576  
577  
578  
579  
580  
581  
582  
583  
584  
585  
586  
587  
588  
589  
590  
591  
592  
593  
594  
595  
596  
597  
598  
599  
600  
601  
602  
603  
604  
605  
606  
607  
608  
609  
610  
611  
612  
613  
614  
615  
616  
617  
618  
619  
620  
621  
622  
623  
624  
625  
626  
627  
628  
629  
630  
631  
632  
633  
634  
635  
636  
637  
638  
639  
640  
641  
642  
643  
644  
645  
646  
647  
648  
649  
650  
651  
652  
653  
654  
655  
656  
657  
658  
659  
660  
661  
662  
663  
664  
665  
666  
667  
668  
669  
670  
671  
672  
673  
674  
675  
676  
677  
678  
679  
680  
681  
682  
683  
684  
685  
686  
687  
688  
689  
690  
691  
692  
693  
694  
695  
696  
697  
698  
699  
700  
701  
702  
703  
704  
705  
706  
707  
708  
709  
710  
711  
712  
713  
714  
715  
716  
717  
718  
719  
720  
721  
722  
723  
724  
725  
726  
727  
728  
729  
730  
731  
732  
733  
734  
735  
736  
737  
738  
739  
740  
741  
742  
743  
744  
745  
746  
747  
748  
749  
750  
751  
752  
753  
754  
755  
756  
757  
758  
759  
760  
761  
762  
763  
764  
765  
766  
767  
768  
769  
770  
771  
772  
773  
774  
775  
776  
777  
778  
779  
780  
781  
782  
783  
784  
785  
786  
787  
788  
789  
790  
791  
792  
793  
794  
795  
796  
797  
798  
799  
800  
801  
802  
803  
804  
805  
806  
807  
808  
809  
810  
811  
812  
813  
814  
815  
816  
817  
818  
819  
820  
821  
822  
823  
824  
825  
826  
827  
828  
829  
830  
831  
832  
833  
834  
835  
836  
837  
838  
839  
840  
841  
842  
843  
844  
845  
846  
847  
848  
849  
850  
851  
852  
853  
854  
855  
856  
857  
858  
859  
860  
861  
862  
863  
864  
865  
866  
867  
868  
869  
870  
871  
872  
873  
874  
875  
876  
877  
878  
879  
880  
881  
882  
883  
884  
885  
886  
887  
888  
889  
890  
891  
892  
893  
894  
895  
896  
897  
898  
899  
900  
901  
902  
903  
904  
905  
906  
907  
908  
909  
910  
911  
912  
913  
914  
915  
916  
917  
918  
919  
920  
921  
922  
923  
924  
925  
926  
927  
928  
929  
930  
931  
932  
933  
934  
935  
936  
937  
938  
939  
940  
941  
942  
943  
944  
945  
946  
947  
948  
949  
950  
951  
952  
953  
954  
955  
956  
957  
958  
959  
960  
961  
962  
963  
964  
965  
966  
967  
968  
969  
970  
971  
972  
973  
974  
975  
976  
977  
978  
979  
980  
981  
982  
983  
984  
985  
986  
987  
988  
989  
990  
991  
992  
993  
994  
995  
996  
997  
998  
999  
1000

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: ..... € 0,00  
 Spese fisse annue preventivate per la gestione 2024/2025: ..... € 0,00  
 Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:  
 ..... € 0,00  
 Spese condominiali da deliberare: ..... € 0,00  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ..... € 0,00  
 Altre spese: ..... nessuna  
 Cause in corso: ..... nessuna nota

## 7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

[REDACTED] per la quota  
 di 1000/1000 del diritto di piena proprietà.

[REDACTED] quota dell'intero in piena proprietà ed in regime di  
 [REDACTED] ili in comune di Pieve Albignola, catastalmente censiti  
 al NCEU al Foglio 16 Particella 38, ed al NCT al Foglio 16 Particella 87 è pervenuta per atto  
 di compravendita del 13/03/2006 Numero di repertorio 15298/7796 a rogito del notaio MINA  
 PAOLA con Sede a MILANO trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

[REDACTED]  
 immobili erano pervenuti per atto di compravendita a rogito del notaio dott. Gallotti Giuseppe  
 stipulato in data 18/06/1986 rep.n.20772/10521 trascritto presso la Conservatoria dei Registri  
 Immobiliari di Vigevano in data 16/07/1986 nn. 4138/3193 dalla soc

[REDACTED] nità oggetto di

## 8. PRATICHE EDILIZIE

### 8.1 Pratiche edilizie e amministrative:

Trattasi di fabbricato di antica costruzione, realizzato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente oggetto di lavori di ristrutturazione.

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di PIEVE ALBIGNOLA è stato possibile ricavare i seguenti titoli edilizi:

Concessione edilizia N. 849 prat. ed. 14/1987 per la realizzazione di una nuova recinzione

Denuncia di ultimazione dei lavori 31/07/11987 n.prot.1743

DIA presentata in data 22/04/2006 prat. n.09/06 prot. n.1648 relativa a lavori di ristrutturazione edificio residenziale consistenti nella modifica del corpo scala, nella realizzazione di un balcone sul fronte posteriore, nella modifica della soletta tra il piano terra e primo e tra il piano primo e il piano secondo.

Oltre a quelli precedentemente indicati, non risultano agli atti ulteriori titoli edilizi.

## 9. DESCRIZIONE DEL BENE

**9.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE**  
(Quota di 1000/1000 [REDACTED] sita nel Comune di PIEVE ALBIGNOLA (PV), in Frazione Cascinotto Mensa civico 7.

La proprietà è costituita da abitazione a schiera sviluppata su un totale di 3 livelli collegati da scala interna, composta da ingresso su soggiorno-pranzo e angolo cottura al piano terra, da disimpegno, servizio igienico e camera da letto al piano primo e da mansarda e servizio igienico al piano secondo sottotetto.

Completa la proprietà una porzione di sedime di proprietà esclusiva su due fronti anteriore e posteriore ed un rustico su due livelli non collegati internamente, composta da locale uso sgombero al piano terra e da deposito al piano primo.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a:	mq	87,15
La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a:	mq	61,90
La superficie lorda del rustico è pari a:	mq	49,60
La superficie lorda del rustico è pari a:	mq	38,40

Il tutto riportato in Catasto FABBRICATI del comune di PIEVE ALBIGNOLA(PV) come segue:

Sez	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
	16	38	-	-	T-1	A/4	1	3	79	71,27	FRAZIONE CASCINOTTO MENZA CIVICO 7

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- Costituzione del 21/05/1996, in atti dal 02/10/1999 (NC-PART.348 OMESSA-CLASS.P.F.98-99, n. 244.1/1996)
- Variazione toponomastica del 12/11/2014, in atti dal 12/11/2014 (n. 103483/2014)
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: part. 94
- ad est: part. 39
- a sud: part. 45
- ad ovest: part.37

**9.2 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI TERRENO INCOLTO USO ORTO** (Quota di 1000/1000  
 Comune di PIEVE ALBIGNOLA(PV), in Frazione

La proprietà è costituita da una porzione di terreno incolto uso orto, posto in prossimità dell'abitazione principale e raggiungibile attraverso strada comune catastalmente identificata alla part. 94

La superficie complessiva del terreno è pari a: **mq 60,00**

Il tutto riportato in Catasto TERRENI del comune di PIEVE ALBIGNOLA(PV) come segue:

Sez	Foglio	Part.	Partita	Qualità	Classe	Superficie	Redd. Agrario	Redd. Dominicale	Indirizzo
	16	87	1195	Semin irriguo	2	60 mq	0,46	0,87	FRAZIONE CASCINOTTO MENSA CIVICO 7 8

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- FRAZIONAMENTO del 17/04/1986 in atti dal 15/01/1988, con il quale sono stati soppressi e/o variati i seguenti immobili:

*Foglio 16 Particella 99*

*Foglio 16 Particella 94*

*Foglio 16 Particella 92*

*Foglio 16 Particella 88*

*Foglio 16 Particella 29*

*Foglio 16 Particella 98*

*Foglio 16 Particella 91*

*Foglio 16 Particella 96*



Foglio 16 Particella 89  
Foglio 16 Particella 100  
Foglio 16 Particella 93  
Foglio 16 Particella 86  
Foglio 16 Particella 101  
Foglio 16 Particella 97  
Foglio 16 Particella 95  
Foglio 16 Particella 90

Coerenze in contorno all'autorimessa, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: part.29
- ad est: part.88
- a sud: part.94
- part.86

## 10. SPECIFICHE PROPRIETÀ:

Si procede al calcolo delle superfici nette di ogni subalterno in considerazione dell'esposizione dei locali ed in relazione dello stato di conservazione interno rilevato in sede di sopralluogo:

### 10.1 – Abitazione

Destinazione	Sup. Pavimento mq	Esposizione	Condizione
<b>Abitazione</b>			
Soggiorno-cucina-PT	35,66	Nord-Sud	Discrete
Disimpegno - P1	7,90	Nord-Sud	Discrete
Servizio igienico-P1	5,20	Est	Discrete
Camera da letto P1	13,15	Nord-Sud	Buone
<b>Rustico</b>			
Rustico PT	19,20	Sud	Sufficienti
Rustico P1	19,20	Sud	Sufficienti

- Altezza interna dei locali residenziali: cm 300.

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/98.

Abitazione					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguaglio %	Superficie Commerciale mq
Abitazione	1	T/1	87,15	100	87,15
Corte esclusiva	2	T	100,15	10	10,02
Rustico	1	T/1	49,60	25	12,40
<b>Totale mq</b>					<b>109,57</b>

### 10.2 Terreno pertinenziale uso orto (Part.1195)

Terreno pertinenziale part. 1195					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguaglio %	Superficie Commerciale mq
Terreno incolto	1	T	60,00	10	6,00
<b>Totale mq</b>					<b>6,00</b>

## 11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

**Copertura:** A falde in ordito ligneo – pessime condizioni di manutenzione, con porzioni divelte che causano infiltrazioni.

**Fondazioni:** non rilevabili.

**Scala:** in calcestruzzo di cemento armato con alzata e pedata in ceramica – buone condizioni

**Ascensore:** Non presente

**Solai:** solai in latero-cemento – discrete condizioni.

**Strutture verticali:** Muratura – discrete condizioni.

**Pareti esterne:** in muratura tradizionale con intonaco civile e tinteggiatura - discrete condizioni.

**Manto di copertura:** tegole in cotto.

### Componenti Edilizie

**Accessi:** Accesso pedonale direttamente dal fronte strada dal civico 7

**Infissi esterni:** in legno con vetri singoli. Porta d'ingresso blindata – buone condizioni. E' da segnalare l'assenza di alcuni serramenti esterni

**Soglie e davanzali:** in serizzo – sufficienti condizioni.

**Porte interne:** porte in tamburato a battente cieco – sufficienti condizioni

**Pavimenti interni:** in gres porcellanato - sufficienti condizioni.

*Rivestimenti interni:*

in ceramica nella cucina e nel servizio igienico – sufficienti condizioni.

*Balconi:*

balcone pavimentato in klinker e parapetto in muratura di mattoni – scarse condizioni.

*Plafoni:*

intonacati e tinteggiati – scarse condizioni.

*Tramezzature interne:*

in mattoni forati in laterizio spess. cm 10 intonacate a civile e tinteggiatura – sufficienti condizioni.

*Box:*

non presente.

### **Caratteristiche Impianti**

*Campanello:*

Citofono di ingresso – non funzionante.

*Elettrico:*

sottotraccia, prese e punti luce in numero più che adeguato - *tensione di rete:* 220 V – a norma, *impianto tv:* impianto interno sottotraccia – funzionanti

*Idrico:*

sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* lavello cucina; *bagno:* lavabo, vasca da bagno, wc., bidet e attacco lavatrice, – funzionante

*Telefonico:*

non presente

*Termico:*

autonomo con corpi radianti in ghisa – funzionalità non verificabile

*Climatizzazione:*

assente.

*Rete fognaria:*

fossa biologica collegata alla rete fognaria comunale.

*Impianto di allarme*

non presente

La disposizione dei locali, l'arieggiamento e la fruibilità dell'alloggio, sono da considerarsi buoni. Lo stato di conservazione generale è da definirsi buono.

## **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **12.1 Criteri di stima**

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale calcolata.

### **12.2 Fonti di informazione**

Ufficio tecnico erariale di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio tecnico del Comune di Pieve Albignola.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### 12.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup./mq	Valore Totale
Abitazione	87,15	500,00 €	43.575,00 €
Corte esclusiva	10,02	500,00 €	5.007,50 €
Rustico	12,40	500,00 €	6.200,00 €
Terreno pertinenziale (part.1195)	6,00	500,00 €	3.000,00 €
<b>Totale valore commerciale</b>			<b>€ 57.782,50</b>
<b>Totale valore commerciale della quota di 100/100</b>			<b>€ 57.782,50</b>
<b>Totale valore commerciale della quota di 100/100 arrotondato</b>			<b>€ 57.800,00</b>

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese: **€ 8.670,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0,00**

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso **€ 0,00**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 0,00**

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: **€ 10.000,00**

### 13. PREZZO BASE D'ASTA

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato del lotto: ..... **€ 57.800,00**

A dedurre adeguamenti e correzioni di stima: ..... **- € 18.670,00**

Totale: ..... **€ 39.130,00**

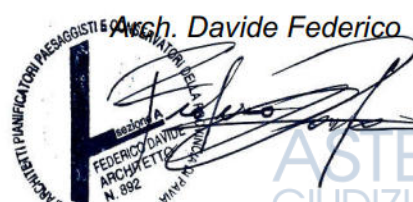
**TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO:.....€ 39.100,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, li 17/10/2025

il C.T.U.

Arch. Davide Federico

  
FEDERICO DAVIDE  
ARCHITETTO  
N. 892  
MINISTERO REGIONI  
MANTOVA

**Allegati**

- Documentazione fotografica
- Stralcio valori OMI
- Stralcio P.G.T. e N.T.A.
- Visura ipotecaria
- Atto di provenienza
- Visura N.C.E.U.

- Copia schede catastali
- Copia EDM
- Titoli edilizi

Vigevano, li 17/10/2025

il C.T.U.

Arch. Davide Federico

A circular professional stamp of the Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pavia. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROV. DI PAVIA", "FEDERICO DAVIDE", "ARCHITETTO", "N. 892". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

