

Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 132/2025 R.G.E.I.
DoValue S.p.A. nei confronti del Debitore
-Lotto unico-

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE I CIVILE

Sezione prima Civile
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

N. **0132/25** R.G.E.I.

DoValue S.p.A.

avverso

il Debitore

Giudice delle Esecuzioni
Dott. Alessandro Maiola

data di nomina per l'incarico: 06/11/2025
data del giuramento: 20/11/2025
data prossima udienza: 21/04/2026

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
- Lotto unico -

*Tecnico incaricato: Xxxx. Xxxxxxx Xxxxxx
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia N. XXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - P.Iva XXXXXXXXXXXX
indirizzo: Xxxxxxxx Xxxxx Xxxxxxxx N° XX - Xxxxx
cellulare: XXXXXXXXXXXX
email: xxxxxxxx@xxxxxx.xx*

Giudice Dott. Alessandro Maiola
Perito:

1 di 13

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

**Porzione di fabbricato di due piani, da cielo a terra con all'interno un'abitazione oltre ad altra porzione di fabbricato, di due piani, da cielo a terra con locali ripostiglio e legnaia in Comune di Codevilla -Pv- Via Roma n. 29
- Lotto unico -**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:

A.1 Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, riferita ad una porzione di fabbricato, da cielo a terra, di forma rettangolare, di due piani, entrambi fuori terra con all'interno un'abitazione con locali al piano terra dove ci sono soggiorno con angolo cottura, servizio igienico e scala per accedere al piano primo formato da disimpegno, due camere e servizio con balcone, oltre ad altra porzione di fabbricato, da cielo a terra, distaccato da quello abitativo, ugualmente di forma rettangolare, due piani fuori terra, con locale ripostiglio al piano terra e locale legnaia al piano primo, con annesso piccolo sedime esclusivo di terreno posto sul lato sud della costruzione, in Comune di Codevilla -Pv- in Via Roma al civico numero 29 (catastalmente indicato erroneamente al civico n. 19).

Oltre ai beni immobili sopra descritti, sono compresi nella presente relazione valutativa anche i diritti e le servitù di cui all'atto in data 21/09/2004 a firma del Notaio Angelo Magnani di Broni, a suo Rep. n. 51065 e Racc. n. 22090, registrato a Stradella -Pv- in data 25/09/2004 al n. 1656 Serie 1T, trascritto a Voghera -Pv- il 25/09/2004 al Reg. Gen. n. 5678 e Reg. Part. n. 8391.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dal portoncino d'ingresso che si trova sulla parete est della costruzione che affaccia sulla Via Roma, al civico numero 29, invece l'ingresso carrabile si pratica dal cancello che si trova al numero 27.

La proprietà immobiliare oggetto della presente relazione valutativa, come correttamente indicata nell'atto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Direzione Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera il 08/04/2025 al Reg. Gen. n. 2626 e Reg. Part. n. 1990, interessa le unità immobiliari indicate all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Codevilla -Pv- in Via Roma civico 19 (erroneamente indicato anziché 29), con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 9 mapp. 1017 cat. A/3 cl. 3 vani 4,5 Sup. Cat. mq. 69 PT-1, R.C. €. 255,65;
- fg. 9 mapp. 1018 sub. 2 cat. C/2 cl. 2 mq. 13 PT-1, R.C. €. 26,86.

Coerenze del fabbricato abitativo mapp 1017 come da mappa NCT:

a nord: fabbricato al mapp 1160;

a est: via Roma;

a sud: fabbricato al mapp.li 1266 e 1249;

a ovest: corte comune al mapp. 21.

Coerenze del fabbricato al mapp 1018 sub 2, come da mappa NCT:

a nord: altra proprietà al mapp. 23 e 22;

a est: corte comune al mapp. 21;

a sud: corte comune al mapp 21;

a ovest: fabbricato al mapp 1018 sub 1 di altra proprietà.

Giudice Dott. Alessandro Maiola
Perito:

Presso l'Agenzia del Territorio di Pavia i beni immobili sopra descritti, al NCEU fg 19 mapp 1017 e 1018 sub 2, rispettivamente porzione di fabbricato per l'uso abitativo e porzione di fabbricato per l'uso di ripostiglio al piano terra e legnaia al piano primo, sono correttamente intestati al seguente proprietario:

- XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, celibe, titolare della quota, intera, piena ed esclusiva, pari a 1000/1000, avuta per atto di acquisto nell'anno 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare indicata al punto A.1, oggetto della presente relazione di stima, comprende la piena ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000, riferita a due porzioni di fabbricato, da cielo a terra, di forma rettangolare, di due piani, terra e primo, uno con all'interno una sola abitazione, con locali al piano terra e primo, l'altro con un ripostiglio al piano terra e una legnaia al piano primo, con annessa piccola area pertinenziale.

La proprietà è ubicata in prossimità del centro cittadino del Comune di Codevilla, in Via Roma, dove al civico numero 29 si trova l'ingresso pedonale, posto sul lato est della costruzione, che affaccia direttamente sulla pubblica strada, mentre al civico numero 27 c'è il cancello carrabile che apre sul mappale 21, corte comune di circa mq. 400.

Le servitù ed i diritti che le due particelle in esame conservano, sono descritti nell'atto in data 21/09/2004 a firma del Notaio Angelo Magnani di Broni -Pv-, a suo Rep. n. 51065 e Racc. n. 22090, registrato a Stradella -Pv- in data 25/09/2004 al n. 1656 Serie 1T, trascritto a Voghera -Pv- il 25/09/2004 al Reg. Gen. n. 5678 e Reg. Part. n. 8391.

Dal cancello carrabile, attraversando il mappale n. 21, si arriva all'ingresso dell'immobile ad uso ripostiglio ed anche alla porta di accesso che si trova sul lato ovest dell'edificio residenziale.

La costruzione dei fabbricati in parola è avvenuta in antica data, comunque prima del 01/09/1967, successivamente sistemata nel suo aspetto esterno e nella disposizione dei locali, senza modificare l'originaria superficie e volumetria.

L'edificio abitativo, di forma rettangolare, è stato realizzato, per il lato nord e sud, in aderenza ad altre costruzioni esistenti, conservando il libero affaccio, mediante l'apertura di finestre di veduta, sul lato est verso la Via Roma e sul lato ovest verso la corte interna.

Esternamente, le pareti perimetrali sono state rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiato e la costruzione, pur non presentando particolari elementi architettonici, è stata realizzata con buoni materiali e soluzioni architettoniche accurate tali da conferire all'immobile un gradevole aspetto.

All'interno del fabbricato residenziale c'è una sola abitazione con locale soggiorno, con parete attrezzata per la cottura dei cibi e bagno al piano terra, con scala a chiocciola in ferro per accedere ai locali del piano primo, dove si trovano un disimpegno, una camera doppia, una camera singola, con balcone che prospetta sulla corte interna ed un bagno: la superficie complessiva lorda, dell'unità immobiliare residenziale in esame, distinta al mappale 1017, è di pari a mq. 34 circa per piano e quindi complessivamente mq. **68,00¹**, l'altezza, all'interno dei locali al piano terra è di mt. 2,80, mentre quella dei locali al piano primo, che hanno una copertura

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

inclinata con tetto mansardato "a vista", misura mediamente mt. 3,35; il balcone, presente sulla parete ovest della costruzione, che affaccia sulla corte comune, ha superficie lorda pari a mq. 3,00.

Il fabbricato in cui si trova il locale ripostiglio al piano terra e la legnaia al piano primo, edificato in posizione distaccata rispetto al fabbricato residenziale, anch'esso di forma rettangolare, è stato edificato per il lato nord ed ovest, in aderenza con altre costruzioni, mantenendo il libero affaccio, sulla corte al mapp. 21, sia per il lato est e sud: la superficie complessiva lorda, di questa unità immobiliare in esame, distinta al mappale 1018 sub 2, è pari a mq. 16,70 circa per piano e quindi complessivamente mq. **33,50²**, l'altezza, all'interno del ripostiglio al piano terra è di mt. 2,30, mentre quella della legnaia al piano primo, che ha copertura inclinata con tetto "a vista", misura mediamente mt. 2,50.

L'intera proprietà oggetto della presente relazione valutativa, come indicato nel pignoramento, comprende, oltre alla piena proprietà dei due fabbricati al mappale 1017, abitazione, ed al mappale 1018 sub 2, con locali accessori al piano terra e primo, anche le quote di comproprietà riferite alle parti comuni: si precisa che le servitù ed i diritti sulle parti comuni, attribuiti alle due particelle in esame, sono descritti nell'atto in data 21/09/2004 a firma del Notaio Angelo Magnani di Broni -Pv-, a suo Rep. n. 51065 e Racc. n. 22090, registrato a Stradella -Pv- in data 25/09/2004 al n. 1656 Serie 1T, trascritto a Voghera -Pv- il 25/09/2004 al Reg. Gen. n. 5678 e Reg. Part. n. 8391.

Come documentato nelle fotografie allegate, durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 13/03/2026, alla presenza del custode giudiziario nominato in questa procedura, che ha effettuato un accesso in modo forzoso, tutte i locali compresi nelle due unità immobiliari qui descritte, erano liberi e non affittati, senza arredi, mobili, materiali ed oggetti personali dell'attuale proprietario, per il custode nominato, irreperibile.

Complessivamente l'abitazione presenta uno stato di conservazione buono, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con interruttori e dispositivo salvavita, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia funzionante a gas metano, elementi riscaldanti con termosifoni a piastra in ghisa: tale impianto all'epoca della realizzazione risultava adeguato alle normative vigenti.

I locali all'interno dell'appartamento si trovano in buono stato di conservazione con idonea illuminazione naturale e dotazioni necessarie così come richiesto dal Locale Regolamento d'Igiene, il servizio igienico è arredato con tutti gli elementi sanitari, funzionanti ed anch'essi in buono stato.

L'abitazione, rispetto alla rappresentazione riportata sulla scheda catastale allegata alla Denuncia di Accatastamento depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia in data 14/04/2005, registrata al Prot. n. PV0055194 e qui allegata, ha alcune difformità nella disposizione delle pareti divisorie interne che delimitano il soggiorno con l'angolo cottura e quelle che formano l'antibagno, in prossimità della scala a chiocciola esistente, che collega il piano terra al piano primo: al momento del sopralluogo tali pareti erano state demolite.

Per queste opere, eseguite in assenza del richiesto titolo edilizio, è necessario procedere alla presentazione di una istanza in sanatoria, poichè l'assenza di un antibagno non rende conforme tale abitazione alle disposizioni igienico sanitarie richieste per il rilascio dell'agibilità.

Il fabbricato con il ripostiglio al piano terra e la legnaia al piano primo, individuate al mappale

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

1018 sub 2, è correttamente rappresentato nel grafico planimetrico contenuto nella scheda catastale unita alla Denuncia di Variazione depositata in data 30/05/2005 e registrata al Prot. n. PV0084636.

La proprietà immobiliare in parola, che comprende le due particelle descritte, si trova all'interno del territorio edificato del Comune di Codevilla, nel centro storico cittadino, in un tessuto urbano densamente costruito con fabbricati prevalentemente destinati all'utilizzo residenziale, asservito da tutte le urbanizzazioni ed i servizi comunali, con sufficiente presenza di attività commerciali nelle vicinanze e di spazi per posteggi pubblici.

La strada denominata Via Roma, dove si trova l'accesso pedonale del fabbricato residenziale, è caratterizzata da un traffico generato sia dal passaggio di automezzi per il trasporto pubblico e dal passaggio di veicoli privati dei residenti e per l'approvvigionamento di materiali per le attività commerciali esistenti.

Caratteristiche zona: il Comune di Codevilla, con una popolazione di circa 1.000 abitanti, si trova in Provincia di Pavia, in Lombardia, in prossimità delle colline dell'Oltrepò Pavese, vicino allo sbocco in pianura del torrente Staffora; il comune è esteso parte in pianura, parte in collina.

Le principali distanze dai centri urbani: circa 7 km da Voghera, 6 km da Rivanazzano Terme, 27 km da Pavia, 49 km da Alessandria e 58 km da Milano.

Principali collegamenti pubblici: autostrada A7 Mi-Ge (Km. 34), autostrada A21 To-Pc (Km. 21), Stazione Ferroviaria (Km. 70), Aeroporto Milano Linate (Km. 65), Aeroporto Milano Malpensa (Km. 85).

Servizi offerti dalla zona: scuola dell'infanzia presente nel territorio comunale, scuola primaria (Rivanazzano km 6), scuola secondaria di I grado (Rivanazzano km 6); scuola secondaria di II grado (Voghera km 7), università (Pavia km 32); farmacie (ottimo), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (Km. 1), negozi della grande distribuzione (Km. 9), ospedali (Voghera km 7), parchi e giardini (buono).

Destinazione	Sup.	Coeff.	Sup.	Esposizione	Condizioni
Soggiorno	24,50	1	24,50	Est-Ovest	Buone
Bagno	4,00	1	4,00	Ovest	Buone
Totale	28,50		28,50		
Disimpegno	2,60	1	2,60	Interna	Buone
Camera singola	7,80	1	7,80	Ovest	Buone
Balcone ovest	2,50	0,2	0,50	Ovest	Buone
Bagno	3,90	1	3,90	Ovest	Buone
Camera doppia	13,90	1	13,90	Est	Buone
Totale	30,70		30,70		
Ripostiglio	13,00	0,5	6,50	Est-Sud	Sufficienti

Giudice Dott. Alessandro Maiola
Perito:

5 di 13

Ripostiglio	13,00	0,5	6,50	Est-Sud	Sufficienti
Totale	13,00		6,50		
Fabbricato ad uso ripostiglio al mapp 1018 sub 2 - Piano primo					
Legnaia	14,50	0,25	3,63	Est-Sud	Sufficienti
Totale	14,50		3,63		

Caratteristiche descrittive:

Porzione di edificio residenziale al mapp 1017.

Fondazioni (struttura):	tipologia: in c.a., non accertata.
Strutture verticali (struttura):	materiale: struttura portante con muratura perimetrale, intonacata e tinteggiata condizioni: sufficienti.
Travi (struttura):	materiale: in c.a., condizioni: sufficienti.
Solai (struttura):	tipologia: solaio in struttura mista ferro e cls, condizioni: sufficienti.
Copertura (struttura):	tipologia: a due falde in pendenza, condizioni: sufficienti.
Gronda (struttura):	tipologia: in legno, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura (componente edilizia):	materiale: tegole in laterizio, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: muratura intonacata e tinteggiata, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente con vetri termoisolanti, condizioni: sufficienti.
Protezione infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: persiane a battente e scorrevoli; condizioni: sufficienti.
Davanzali e soglie (componente edilizia):	tipologia: in lastre di pietra; condizioni: sufficienti.

Appartamento con locali al piano terra e primo al mappale 1017.

Porta d'ingresso dell'abitazione (componente edilizia):	tipologia: ad una sola ante a battente, materiale: telaio metallico con pannello in legno, condizioni: sufficienti.
Pavimentazioni interne (componente edilizia):	tipologia: pavimento con piastrelle in ceramica, per i locali al piano terra e primo; condizioni: sufficienti.
Porte interne all'abitazione (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno tamburato; condizioni: sufficienti.
Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia):	tipologia: intonaco di tipo civile tinteggiato ; condizioni: sufficienti.
Impianto sanitario (componente edilizia):	tipologia: ad incasso con lavandino, w.c., bidet e doccia al piano terra, ad incasso con lavandino, w.c. e doccia al piano primo; condizioni: sufficienti.
Impianto elettrico (componente edilizia):	tipologia: sottotraccia con interruttori incassati nella muratura, condizioni: da accertare la conformità alle disposizioni di legge.
Impianto di riscaldamento (componente edilizia):	tipologia: autonomo funzionante con caldaia a gas metano; elementi riscaldanti: termosifoni in ghisa a piastra; condizioni: da accertare la conformità alle disposizioni di legge.
Impianto di scarico delle acque (componente edilizia):	tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: fognatura, condizioni: da accertare la conformità alle disposizioni di legge.

Giudice Dott. Alessandro Maiola
Perito:

edilizia):
Allacciamento
acquedotto
(componente edilizia):

tipologia: impianto eseguito internamente alla muratura, condizioni: da accertare la conformità alle disposizioni di legge.

Scala di collegamento
(componente edilizia):

tipologia: a chiocciola in ferro, condizioni: sufficienti.

Fabbricato con ripostiglio al piano terra e legnaia al piano primo al mappale 1018 sub 2.

Rifinitura delle pareti
interne (componente
edilizia):

tipologia: muratura rifinita con intonaco di tipo rustico al piano terra e pareti con mattoni a vista al piano primo, condizioni: sufficienti.

Pavimentazioni interne
(componente edilizia):
Soffitto (componente
edilizia)

tipologia: al piano terra con soletta in cls; condizioni: sufficienti.

Infissi (componente
edilizia):

tipologia: al piano terra solaio in c.a. rifinito con intonaco di tipo rustico, al piano primo tetto a vista; condizioni: sufficienti.

Impianto elettrico
(componente edilizia):

tipologia: al piano terra in legno con vetro semplice, al piano primo nessuno, condizioni: sufficiente.

tipologia: non esistente.

3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente in data 13/03/2026, alla presenza del nominato custode giudiziario di questa procedura, che ha effettuato l'accesso in modo forzoso, tutte i locali compresi in queste due unità immobiliari erano libere e non affittate, senza arredi, mobili, materiali ed oggetti personali dell'attuale proprietario.

Le particelle immobiliari in parola non erano locate e presentavano uno stato di conservazione buono, con impianto elettrico e di riscaldamento, per cui non è stato accertato il corretto funzionamento, ma da un sommario esame visivo presentavano uno stato di conservazione sufficiente, così come gli elementi sanitari presenti nel locale bagno al piano terra e primo.

Accertata la disposizione interna dei locali, rilevata alcune difformità per le pareti interne, consistenti nell'assenza di un locale antibagno al piano terra, la cui porta di accesso è direttamente comunicante con il soggiorno e la mancanza del divisorio tra soggiorno e angolo cottura, lo scrivente afferma che, in base a quanto accertato, risulta necessario procedere alla presentazione di un'apposita istanza edilizia al fine di dotare l'abitazione di tutte le caratteristiche richieste per il rilascio dell'agibilità, nel rispetto delle prescrizioni normative del locale Regolamento d'Igiene.

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

- 4.2.1 Iscrizioni: **Nessuna.**

4.3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura per la parte riferita all'immobile di cui si tratta

Giudice Dott. Alessandro Maiola
Perito:

4.3.1. Iscrizioni:

4.3.1.1 Concessione volontaria di ipoteca a garanzia di atto di mutuo fondiario a firma del Dott. Maurizio De Blasi, Notaio di Voghera -Pv-, in data 29/06/2005, a suo Rep. n. 52163 e Racc. n. 16105, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- Sezione Distaccata di Voghera in data 06/07/2005 al Reg. Gen. n. 6142 e Reg. Part. 1356, a favore di Meliorbanca S.p.A. con sede a Milano -Mi- c.f.: 00651540585, contro XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, per un valore di € 275.000,00 (Euro duecentosettantacinquemila/00) a garanzia di un capitale versato per € 110.000,00 (Euro centodiecimila/00), oltre interessi e spese.

L'ipoteca è trascritta sull'intera quota di proprietà, pari a 1000/1000 intestata all'esecutato ed è riferita agli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Codevilla -Pv- in Roma n. 29, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 9 mapp. 59 Via Roma n. 19 (ora n. 29) PT-1 cat. A/3 cl. 3 vani 4,5 R.C. €. 255,65;
- fg. 9 mapp. 58 sub 2 Via Roma n. 19 (ora n. 27) cat. C/2 cl. 2 consistenza mq. 13, R.C. €. 28,86.

In seguito alla Variazione per modifica identificativo – Allineamento mappe in data 09/06/2006, registrato al Prot. n. PV0101208 gli immobili sopra indicati sono stati modificati ed iscritti al NCEU del Comune di Codevilla -Pv- con i numeri:

- fg. 9 mapp. 1017 cat. A/3 cl. 3 vani 4,5 Sup. Cat. mq. 69 PT-1, R.C. €. 255,65;
- fg. 9 mapp. 1018 sub. 2 cat. C/2 cl. 2 mq. 13 PT-1, R.C. €. 26,86.

Tale ipoteca è stata rinnovata mediante l'iscrizione, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Voghera -Pv-, il giorno 26/07/2025 al Reg. Gen. n. 5103 e Reg. Part. n. 692.

4.3.2. Trascrizioni

4.3.2.1. Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario -Verbale di pignoramento immobili- in data 26/03/2025 Rep. n. 2012/2025 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia -Pv- a favore di Sestante Finance S.r.L., con sede in Roma -Rm- c.f.: 03367430968, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Voghera -Pv- 08/04/2025 al Reg. Gen. n. 2626 e Reg. Part. n. 1990.

Il pignoramento è trascritto contro il Sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della intera, piena ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000, a lui pervenuta con la sottoscrizione dell'atto di compravendita a firma del Dott. Maurizio De Blasi, Notaio di Voghera -Pv-, in data 29/06/2005, a suo Rep. n. 52162 e Racc. n. 16104, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- Sezione Distaccata di Voghera in data 06/07/2005 al Reg. Gen. n. 6141 e Reg. Part. 3954, ed interessa gli immobili in Comune di Codevilla -Pv- Via Roma n. 29, iscritti al NCEU dello

Giudice Dott. Alessandro Maiola
Perito:



stesso Comune con i numeri identificativi:

- fg. 9 mapp. 59 Via Roma n. 19 (ora n. 29) PT-1 cat. A/3 cl. 3 vani 4,5 R.C. €. 255,65;
- fg. 9 mapp. 58 sub 2 Via Roma n. 19 (ora n. 27) cat. C/2 cl. 2 consistenza mq. 13, R.C. €. 28,86.

4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. Conformità edilizia: **difformità**.

In seguito al sopralluogo effettuato in località, esaminata la consistenza e le caratteristiche degli immobili, in particolare la disposizione dei locali all'interno dell'abitazione al piano terra, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Codevilla, vista la rappresentazione grafica contenuta nelle schede catastali che rappresentano le singole unità immobiliari, unite alla Denuncia di Accatastamento, presentata all'UTE di Pavia in data 14/04/2025 ivi registrata al Prot. n. PV0055194, per l'abitazione con locali al piano terra e primo, si osserva che, rispetto a quanto graficamente descritto in tale documento catastale, sono state riscontrate difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni: tale differenze possono essere regolarizzate mediante la presentazione di un'istanza in sanatoria.

Per il fabbricato anch'esso di due piani, con locale accessorio al piano terra e legnaia al piano primo, rappresentato nella scheda unita alla Denuncia di Variazione presentata all'UTE di Pavia in data 30/05/2005, registrata al Prot. n. PV0084636, lo scrivente dichiara che per questa unità immobiliare non risultano difformità ovvero non ci sono opere che necessitano un titolo abilitativo in sanatoria.

Presso il medesimo Ufficio Tecnico, per gli immobili di cui si tratta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

4.4.2. Conformità urbanistico: **nessuna difformità**.

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Codevilla, in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 04 del 29/04/2013, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 15/07/2013, la zona in si trovano le due porzioni di edificio in esame, uno con all'interno una sola abitazione, con locali al piano terra e primo, l'altro con locale ripostiglio al piano terra e legnaia al piano primo, oggetto della presente relazione, si trovano all'interno nel perimetro che delimita il centro abitato ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs n. 285/1992, con le prescrizioni normative contenute al Titolo II Capo 1 delle NTA che inseriscono tali costruzioni nella zona definita come "Nucleo di antica formazione", con le prescrizioni descritte all'art. 23 del Piano delle Regole.

Per questa zona, le norme urbanistiche ammettono la funzione residenziale per l'unità immobiliare di cui si tratta.

4.4.3. Conformità catastale: **difformità**.

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia, la proprietà in esame, che consiste in una porzione di fabbricato

Giudice Dott. Alessandro Maiola
Perito:

con all'interno una sola abitazione con locali al piano terra e primo, oltre ad altra porzione di fabbricato, sempre di due piani, con ripostiglio al piano terra e legnaia al piano primo, entrambi iscritti, rispettivamente, in seguito alle Denunce di Variazione, presentata all'UTE di Pavia in data 14/04/2005, registrata al Protocollo n. PV0055194 ed in data 30/05/2005, registrata al Protocollo n. PV0084636, lo scrivente dichiara che, non essendo stata verificata la corrispondenza tra l'unità immobiliare abitativa esaminata e la rappresentazione grafica della stessa, come riportato nella scheda catastale, è necessario procedere, per l'abitazione, alla presentazione di una nuova Denuncia di Variazione catastale.

La porzione di fabbricato per l'uso residenziale e quella per l'uso accessorio, attualmente sono iscritte al N.C.E.U. del Comune di Codevilla -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 9 mapp. 1017 cat. A/3 cl. 3 vani 4,5 Sup. Cat. mq. 69 PT-1, R.C. €. 255,65;
- fg. 9 mapp. 1018 sub. 2 cat. C/2 cl. 2 mq. 13 PT-1, R.C. €. 26,86.

risultando correttamente intestate all'attuale proprietario:

- Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, celibe, titolare della intera, piena ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiale scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Spese ordinarie per la gestione annuale dell'immobile:	€ 1.500,00
Atti ablativi della P.A.:	nessuno

6. ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari dei beni immobili iscritti al NCEU Comune di Codevilla al fg 9 mapp. 1017 e mappale 1018 sub 2.

XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della piena intera ed esclusiva quota di comproprietà, pari a 1000/1000, dal 29/06/2005 alla data odierna.

In seguito alla sottoscrizione dell'atto di compravendita a firma del Dott. Maurizio De Blasi, Notaio di Voghera -Pv-, in data 29/06/2005, a suo Rep. n. 52162 e Racc. n. 16104, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia - Pv- Sezione Distaccata di Voghera in data 06/07/2005 al Reg. Gen. n. 6141 e Reg. Part. 3954, il Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX ha acquistato dalla Soc. XXXXXXX X.x.X. di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX e c. , con sede in XXXXXXXX Xxx Xxxx n. 16, c.f.: XXXXXXXXXXXX, la piena proprietà degli immobili in Comune di Codevilla, consistenti nella porzione di fabbricato di civile abitazione, con locali al piano terra e primo e porzione di rustico in corpo distaccato con al piano terra ripostiglio ed al piano primo legnaia, con annessa piccola area cortilizia pertinenziale, iscritti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio Territorio, al NCEU dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 9 mapp. 59 Via Roma n. 19 (ora n. 29) PT-1 cat. A/3 cl. 3 vani 4,5 R.C. €. 255,65;
- fg. 9 mapp. 58 sub 2 Via Roma n. 19 (ora n. 27) cat. C/2 cl. 2 consistenza mq. 13, R.C. €. 28,86.

Giudice Dott. Alessandro Maiola
Perito:

In seguito alla Variazione per modifica identificativo A Allineamento mappe in data 09/06/2006, registrato al Prot. n. PV0101208 gli immobili sopra indicati sono stati modificati ed iscritti al NCEU del Comune di Codevilla -Pv- con i numeri:

- fg. 9 mapp. 1017 cat. A/3 cl. 3 vani 4,5 Sup. Cat. mq. 69 PT-1, R.C. €. 255,65;
- fg. 9 mapp. 1018 sub. 2 cat. C/2 cl. 2 mq. 13 PT-1, R.C. €. 26,86.

6.1 PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1.1 Precedenti proprietari dei beni immobili attualmente iscritti al NCEU Comune di Codevilla al fg 9 mapp. 1017 e mapp 1018 sub 2.

_____ con sede in _____ c.f.:

_____ titolare della piena intera ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000, dal 21/09/2004 al 29/05/2005. Con atto pubblico di compravendita, redatto dal Dott. Angelo Magnani, Notaio in Broni -Pv-, in data 21/09/2004, al proprio Rep. n. 51065 e Racc. 22090, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Stradella -Pv- in data 25/09/2004 al n. 1656 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Voghera -Pv- in data 25/09/2004 al Reg. Gen. n. 5678 e Reg. Part. n. 8391, la XXXXXXXX XXXXXXXX X.x.X. di XXXXXXXXXX XXXXXXXX e X. acquistava, dal Sig. XXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXXXXX XXXXXX XXXXXX, la piena proprietà degli immobili in Comune di Codevilla in Via Roma, iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi.:

- fg. 9 mapp. 58 cat. A/4 vani 8,5;
- fg. 9 mapp. 556 sub. 3 cat. A/4 vani 8,5;
- fg. 9 mapp. 59 cat. A/4 vani 3.

In seguito alle opere di ristrutturazione eseguite ed alle variazioni catastali avvenute, le particelle sopra indicate hanno generato le unità immobiliari oggetto della presente relazione valutativa, attualmente iscritte al NCEU del Comune di Codevilla, con i seguenti numeri:

- fg. 9 mapp. 59 Via Roma n. 19 (ora n. 29) PT-1 cat. A/3 cl. 3 vani 4,5 R.C. €. 255,65;
- fg. 9 mapp. 58 sub 2 Via Roma n. 19 (ora n. 27) cat. C/2 cl. 2 consistenza mq. 13, R.C. €. 28,86,

6.1.2 Precedenti proprietari dei beni immobili iscritti al NCEU Comune di Pavia fg 18 mapp. 1530 sub 24 e sub 1.

XXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXXX XXXXXX, proprietario della piena intera ed esclusiva quota, pari a 1000/1000, dal 27/01/1978 fino al 13/06/1989.

Per titoli anteriori al 01/03/2005.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile qui descritto, lo scrivente determina quanto segue.

La proprietà immobiliare di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le qualità presenti all'esterno dell'edificio ed all'interno dei locali. La

Giudice Dott. Alessandro Maiola
Perito:

11 di 13

metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono l'unità immobiliare qui descritta, a cui sono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla destinazione dei locali ed alle titolo di proprietà degli stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

7.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio Tecnico del Comune di Codevilla, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Pavia, che inserisce il bene immobile in parola in zona centrale, con codice di zona B1 e microzona catastale I, nel centro storico cittadino.

7.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Lorda ragguagliata	Valore €/mq.	Valore complessivo
A.1 Porzione di fabbricato residenziale e porzione di fabbricato accessorio, con quote di comproprietà su parti comuni	85,50	800,00	€ 68.200,00

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo.	€ 13.640,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali scadute	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia o catastale:	€ 3.500,00

7.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'intera, piena ed esclusiva proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.560,00
--	-------------

Pavia, 17 marzo 2026

Il Perito

Allegati:

- Allegato 1 - Atto di proprietà.
- Allegato 2 - Elenco iscrizioni e trascrizioni.

Giudice Dott. Alessandro Maiola
Perito:

12 di 13

- Allegato 3 - Estratto mappa satellitare.
- Allegato 4 - Estratto mappa NCT.
- Allegato 5 - Visura catastale NCEU dell'abitazione al mapp. 1017.
- Allegato 6 - Visura catastale NCEU del ripostiglio al mapp. 1018 sub 2.
- Allegato 7 - Planimetria catastale dell'abitazione al mapp. 1017.
- Allegato 8 - Planimetria catastale NCEU del ripostiglio al mapp. 1018 sub 2.
- Allegato 9 – Fotografie da 1 a 24.

Giudice Dott. Alessandro Maiola
Perito:

13 di 13