

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 28/2026 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione **CODEGA ANTONIO MARIA**

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

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



Valutatore Immobiliare - Livello Avanzato
UNI 11558:2014 e PdR UNI 19/2016
CERTIFICATO n° 02239

RGE n. 28/2026**“CONCLUSIONI DEFINITIVE”****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Appartamento in via Garibaldi civ.72 in Chignolo Po Pv. Al piano primo senza ascensore composto da ingresso, soggiorno e cucina con piccolo ripostiglio, camera, disimpegno e bagno, camera. Competono quote sulle parti comuni.

Il tutto riportato in Catasto dei Fabbricati del Comune di Chignolo Po come segue:

Sez. U. A - Foglio 09 – mappale 620 – sub. 18 graffato mappale 619 – sub. 13 – VIA GARIBALDI G. n. 72 Piano 1 – A3 – CL. 2 – 5 vani – RC 188,51;

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO**proprietà**

XX

XXXXXXXXXX per atto di compravendita del 26/09/2006 rep.

13938/9035 notaio DI MAURO ROSANNA trascritto il 06/10/2006 ai

n.ri 23839/13740

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prezzo di cessione € 77.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: di stato libero

XX. Il
pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli
immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE

Valore di stima	45.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia,</i>	6.75,00
Decurtazione per adeguamenti	5.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	33.250,00

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione
nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.



Beni in CHIGNOLO PO VIA GARIBALDI n. 72

LOTTO UNICO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
APPARTAMENTO AL P1° DI 3 VANI E SERVIZI.**

Proprieta' 1/1: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Appartamento in via Garibaldi civ.72 in Chignolo Po Pv. Al piano primo senza ascensore composto da ingresso, soggiorno e cucina con piccolo ripostiglio, camera, disimpegno e bagno, camera. Competono quote sulle parti comuni.

Il tutto riportato in Catasto dei Fabbricati del Comune di Chignolo Po come segue:

Sez. U. A - Foglio 09 – mappale 620 – sub. 18 graffato mappale 619 – sub. 13 – VIA GARIBALDI G. n. 72 Piano 1 – A3 – CL. 2 – 5 vani – RC 188,51;

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 33.250,00**

Confini in contorno in corpo unico da planimetria catastale:

la via Garibaldi, altro fabbricato al mapp. 618, altra proprietà mapp. 619/12, il vano scala comune, altra proprietà mapp. 620/13.

15/02/2011 n. 217 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1**
del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 04/02/2026 ai n.ri
1805/1251, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data
17/01/2026 n. 139 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il
pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli
immobili oggetto di E.I.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle
pratiche edilizie di cui al punto seguente 7 della presente relazione si rileva:
DIFFORME.

Si rilevano difformità nella partizione interna e prospettiche, necessita titolo
edilizio in sanatoria e aggiornamento catastale, operi di adeguamento. Si
decurta a corpo dal valore di stima € 5.000,00; detto importo deve intendersi
a copertura di ogni onere e spesa di regolarizzazione indipendentemente
dell'importo di spesa.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: SI VEDA PUNTO
PRECEDENTE.



Storia catastale

L'unità immobiliare deriva, in seguito a denuncia di frazionamento e fusione n. 44040 del 09/08/2006, dalla soppressione del Sezione Urbana A Foglio 9 particella 619 sub 10 p.T C/2 mq.35; Sezione Urbana A Foglio 9 particelle 619 sub 11 – Sezione Urbana A Foglio 9 particella 620 sub 14 (graffate) p.1 A/3 vani 5.

A loro volta le originarie unità immobiliari Sezione Urbana A Foglio 9 particella 619 sub 10 e Sezione Urbana A Foglio 9 particelle 619 sub 11 – Sezione Urbana A Foglio 9 particella 620 sub 14 (graffate) derivavano, in seguito a denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione abitazione negozi n.F01198 del 20/04/1998, dalla soppressione del Sezione Urbana A Foglio 9 particelle 619 sub 4 – Sezione Urbana A Foglio 9 particella 620 sub 5 (graffate) p.T A/4 vani 2,5;

Sezione Urbana A Foglio 9 particelle 619 sub 5 – Sezione Urbana A Foglio 9 particella 620 sub 6 (graffate) p.T-1 A/4 vani 4;

Sezione Urbana A Foglio 9 particelle 619 sub 6 – Sezione Urbana A Foglio 9 particella 620 sub 8 (graffate) p.T-2 A/3 vani 3;

Sezione Urbana A Foglio 9 particelle 619 sub 7 – Sezione Urbana A Foglio 9 particella 620 sub 9 (graffate) p.T-2 A/3 vani 4,5;

Sezione Urbana A Foglio 9 particelle 619 sub 8 – Sezione Urbana A Foglio 9 particella 620 sub 7 (graffate) p.1 A/4 vani 3,5.

A loro volta infine le originarie unità immobiliari Sezione Urbana A Foglio 9 particelle 619 sub 4 – Sezione Urbana A Foglio 9 particella 620 sub 5 (graffate), Sezione Urbana A Foglio 9 particelle 619 sub 5 – Sezione Urbana A Foglio 9 particella 620 sub 6 (graffate), Sezione Urbana A Foglio 9 particelle 619 sub 6 – Sezione Urbana A Foglio 9 particella 620 sub 8 (graffate), Sezione Urbana A Foglio 9 particelle 619 sub 7 – Sezione Urbana



A Foglio 9 particella 620 sub 9 (graffate) e Sezione Urbana A Foglio 9 particelle 619 sub 8 – Sezione Urbana A Foglio 9 particella 620 sub 7 (graffate) derivavano, in seguito a denuncia di variazione per accertamento e classamento n.50091 del 10/02/1998, dalla soppressione del Sezione Urbana A Foglio 9 particelle 619 sub 4 – Sezione Urbana A Foglio 9 particella 620 sub 5 (graffate) p.T F/4;

Sezione Urbana A Foglio 9 particelle 619 sub 5 – Sezione Urbana A Foglio 9 particella 620 sub 6 (graffate) p.T-1 F/4;

Sezione Urbana A Foglio 9 particelle 619 sub 6 – Sezione Urbana A Foglio 9 particella 620 sub 8 (graffate) p.T-2 F/4;

Sezione Urbana A Foglio 9 particelle 619 sub 7 – Sezione Urbana A Foglio 9 particella 620 sub 9 (graffate) p.T-2 F/4;

Sezione Urbana A Foglio 9 particelle 619 sub 8 – Sezione Urbana A Foglio 9 particella 620 sub 7 (graffate) p.1 F/4;

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione

Energetica resta escluso per:

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà per il diritto di superficie** di

XX

XXXXXXXXXXXX per atto di compravendita del 26/09/2006 rep.

13938/9035 notaio DI MAURO ROSANNA trascritto il 06/10/2006 ai

n.ri 23839/13740

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prezzo di cessione € 77.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: di stato libero

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia appartengono a complesso edilizio edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, intervenuti i seguenti titoli:

- Condonò edilizio n. 0112575507/2 p.e. n. 41 prot. n. 463 del 21/03/1986 concessione del 16/01/1989. Abitabilità del 16/01/1989.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: Il complesso residenziale s'inserisce in zona centrale ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe: Chignolo Po è un comune di 4048 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Il comune è composto, oltre che dal capoluogo, anche dalle frazioni Lambrinia, Alberone e Bosco; si trova presso la foce del fiume Lambro nel Po e dista una trentina di chilometri dalle città capoluogo di provincia Pavia, Lodi e Piacenza.

8.3. Descrizione dei beni

Appartamento in modesto stato di finitura e manutenzione. Pavimenti misti, in parte ceramica e in parte graniglie, una camera con vecchio pavimento in cotto in pessime condizioni. Riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori. Misura indicativa:

Superficie lorda abitazione 92,00 mq

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI



10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata: monoparametrico diretto. Il metodo del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con un insieme di immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti, rilevati ai fini della stima.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia, Conservatoria dei RR.II

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



OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: CHIGNOLO PO (C637)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRALE

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1200	L	2,4	2,5	L
Box	NORMALE	580	730	L	2,5	2,7	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Lo scenario Immobiliare Pavese 2024-25 FIMAA



Immobiliare.it

Quotazioni immobiliari nel comune di Chignolo Po

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Chignolo Po. Il periodo di riferimento è Febbraio 2026.



Vendita

749 €/m²da 207 €/m² a 2.534 €/m²

Affitto

7,16 €/m²da 4,07 €/m² a 11,46 €/m²

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Abitazione	a corpo	compresi	EURO 45.000,00

9.4. 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, per rimborso forfettario delle spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà, allineamento vulture catastali:

€ 45.000,00 X 15%**€ 6.750,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **si**

veda punti successivi

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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 e adeguamenti:

a corpo

€ 5.000,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: VALORE ARROTONDATO **€ 33.250,00**

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, 30/03/2026

il C.T.U.

gom. Massimiliano Cannilla

