
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 399/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *D.ssa F.P. Claris Appiani*

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

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 399/2024

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Quota di 1/1 relativamente a Appartamento sito nel comune di Pieve del Cairo in via Angeleri civ. 25B condominio “Gamma”, con accesso dalla via pubblica indi in servitù di fatto alla corte mapp. 809 indi al cortile comune e al vano scala comune. Posto al piano 1° con ascensore, distinto col n.ro 7 e avente accesso dalla scala B, autorimessa distinta col n.ro 19. Composto da ingresso, soggiorno e balcone, cucina, disimpegno, due camere, bagno. Al piano T vano cantina di pertinenza e box.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

XX
per acquisto fattone in data 13/02/2004 n. 44187/7008 di rep. Notaio CATALANO GIANLUCA trascritto a Vigevano il 18/02/2004 n. 1305/881,
contro

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Valore dichiarato € 64.560,00

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

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 08/04/2025 gli immobili oggetto di



pignoramento sono occupati dall'esecutato e famiglia. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

[illegible]

Contro XXX
XXXXXXXXXXXX. Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli
immobili oggetto di E.I.

[illegible]

Contro XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX. Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli
immobili oggetto di E.I.

Formalità di riferimento Servizio di PI di VIGEVANO

Iscrizione Numero di registro particolare 318 del 18/02/2004

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 08/10/2024 ai n.ri
9008/6789, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 01/10/2024



n. 6949/2024 di rep. Ufficiale Giudiziario TRIBUNALE DI PAVIA, a favore
XX
contro XXX
XXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena
proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE	
Valore di stima	85.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia,</i>	12.750,00
<i>decurtazioni</i>	03.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	69.250,00

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



Beni in PIEVE DEL CAIRO VIA ANGELERI CIV. 25B

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**APPARTAMENTO AL PIANO 1° DI TRE VANI E SERVIZI, CANTINA
AL PT, BOX.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX;**

Appartamento sito nel comune di Pieve del Cairo in via Angeleri civ. 25B condominio "Gamma", con accesso dalla via pubblica indi in servitù di fatto alla corte mapp. 809 indi al cortile comune e al vano scala comune. Posto al piano 1° con ascensore, distinto col n.ro 7 e avente accesso dalla scala B, autorimessa distinta col n.ro 19. Composto da ingresso, soggiorno e balcone, cucina, disimpegno, due camere, bagno. Al piano T vano cantina di pertinenza e box. Competono all'unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartiene per 75,62/1000 per l'abitazione e 5,00/1000 per il box.

Il tutto riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pieve del Cairo come segue:

***Foglio 29 – mappale 807 – sub. 12 – VIA ANTONIO ANGELERI n. 27 Piano T
– 1 – A2 – CL. U – 5,5 VANI - R.C. 312,46;***

***Foglio 29 – mappale 807 – sub. 9 – VIA ANTONIO ANGELERI n. 27 Piano T
– C6 – CL. 3 – 13 mq - R.C. 24,84;***

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: **QUOTA INTERO € 69.750,00**

Coerenze in contorno in corpo:

ABITAZIONE: prospetti su corte comune, vano scala comune, altra abitazione n.6;

CANTINA: corridoio comune, altre unità, corte comune, altra unità.

BOX: altro box n.ro 18, 16, 20, cortile comune.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 08/04/2025 gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati dall'esecutato e famiglia. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:
Nessuna

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano il 18/02/2004 n.ri 1306/318 a seguito di contratto di mutuo del 13/02/2004 n.ri 44188/7009 di rep. Notaio CATALANO



GIANLUCA a favore XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XX
XXXXXXXXXXXX. Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli
immobili oggetto di E.I.

- **ipoteca in rinnovazione** iscritta a Vigevano il 30/01/2024 n.ri 759/94 a seguito
di contratto di mutuo del 13/02/2004 n.ri 44188/7009 di rep. Notaio CATALANO
GIANLUCA a favore XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XX
XXXXXXXXXXXX. Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli
immobili oggetto di E.I.

Formalità di riferimento Servizio di PI di VIGEVANO

Iscrizione Numero di registro particolare 318 del 18/02/2004

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 08/10/2024 ai n.ri
9008/6789, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 01/10/2024
n. 6949/2024 di rep. Ufficiale Giudiziario TRIBUNALE DI PAVIA, a favore
XX
contro XX
XXXXXXXXXXXX. 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 che: l'immobile non è conforme all'ultimo titolo edilizio. Lievi difformità nella partizione dei locali, realizzata controsoffittatura, nella tavola grafica l'altezza dei serramenti è riferita al lordo del telaio. Necessario provvedimento in sanatoria per legittimare lo stato dei luoghi e relativo aggiornamento catastale. Si decurta a corpo comprensivo di onorari, sanzioni, diritti vari, accessori e opere necessarie alla conformità € 3.000,00.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: NON conforme allo stato dei luoghi. Necessita aggiornamento, si veda punto precedente.

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

XX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Con mail del 30/01/2025 lo studio di amministrazione condominiale comunicava quanto a seguire:

Periodo di gestione dal 01 giugno al 31 maggio;

- MILLESIMI DI PROPRIETÀ: 80,62;

- SPESA MEDIA ANNUA GEST. ORDINARIA: Quota appartamento in oggetto: 810,00/900,00;

- SPESE ORDINARIE INSOLUTE PER ANNUALITA' DI GESTIONE: TOTALE



dovuto al 31/05/2024 € 13.470,41 - Speso 2023/2024 € 1.800,61 - Preventivo 2024/2025 € 1.118,25;

- SPESE STRAORDINARIE INSOLUTE: quota di competenza Messa a Norma ascensore € 2.445,06;

- SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE E NON ANCORA SCADUTE: nessuna
Altre spese: NON PERVENUTE

Regolamento di Condominio: allegato all'atto Notaio U. Reitano in data 08/06/1983 ai nn.25737/6030

Cause in corso: Nessuna

Servitù: 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.



1) TITOLARE ATTUALE: unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XX

per acquisto fattone in data 13/02/2004 n. 44187/7008 di rep. Notaio

CATALANO GIANLUCA trascritto a Vigevano il 18/02/2004 n. 1305/881,

contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Valore dichiarato € 64.560,00

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

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia sono stati edificati in forza di:

- Concessione edilizia n. 38/1977 del 29/10/1977 (Non reperito presso l'archivio comunale)
- Abitabilità del 14/11/1981 (Non reperito presso l'archivio comunale)
- DIA del 14/05/2004 n. 271 per modifiche interne

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s'inserisce in una zona periferica, 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 e principali collegamenti pubblici: è un comune italiano di 1 778 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Il comune si trova nella bassa Lomellina, sulla sinistra del Po. È sostanzialmente unito all'antico centro di Cairo Lomellino.

Da Milano

Prendere l'autostrada A7, uscire a Casei Gerola, a Casei continuare sulla SP 206 in direzione di SS 211/Novara/Mortara, proseguire per Molino dei Torti, prendere la EXSS 211 e seguire le indicazioni per Pieve del Cairo.

Da Bologna

Dall'autostrada Adriatica A14 continuare sull'autostrada del Sole A1, seguire la direzione per Piacenza, in prossimità di Piacenza continuare sull'autostrada A21, uscire a Voghera, continuare sulla SP 206, superare il comune di Casei, proseguire per Molino dei Torti, prendere la EXSS 211 e seguire le indicazioni per Pieve del Cairo.

Da Genova

Prendere l'autostrada A7, uscire a Castelnuovo Scrivia, seguire la direzione Castelnuovo Scrivia, superare il comune e continuare sulla SP 85, proseguire per Guazzora, prendere la EXSS 211 e seguire le indicazioni per Pieve del Cairo.

8.3. Descrizione analitica dei beni

Abitazione posta al piano primo con ascensore, nel 2004 è stata oggetto di riqualificazione interna e modifiche, sostituzione dei serramenti e persiane esterne. Si segnalano problemi di muffe e possibili infiltrazioni pregresse.



SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)
P.1	Ingresso	07,30
P.1	Soggiorno	19,90
P.1	Cucina	11,30
P.1	corridoio	3,30
P.1	Bagno	04,35
P.1	Camera	13,85
P.1	Camera	17,30
P.1	balcone	6,30
P.T	Cantina	Non rilevata
P.T	Box	Sup. catastale 13 mq

Non è stato possibile accedere al vano cantina e box stante il materiale depositate che impedisce l'accesso.

✓ **Superficie Commerciale complessiva: mq. 105,00**

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.



CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al sopralluogo

➤ Caratteristiche del Fabbricato

<i>Copertura:</i>	a falde inclinate
<i>Fondazioni:</i>	in c.a.
<i>Solai:</i>	solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.
<i>Strutture verticali:</i>	muratura portante – integre.
<i>Pareti esterne:</i>	intonacate e tinteggiate integre.
<i>Ascensore</i>	presente

Si rileva un forte ammaloramento dei balconi con particolare riferimento all'unità oggetto di stima. Il livello di manutenzione generale dello stabile è da ritenersi sufficiente.

➤ Componenti Edilizie alloggio

<i>Ingresso:</i>	porta in legno semiblindata.
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in alluminio e vetro camera, persiane in alluminio
<i>Porte interne:</i>	a battente in legno, complete di maniglia e ferramenta
<i>Pavimenti interni:</i>	ceramica
<i>Rivestimenti interni:</i>	ceramica



Plafoni: intonacati e tinteggiati. Presente nella zona giorno controsoffitto (H interna circa 274 cm)

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati

Caratteristiche Impianti

Citofonico: presente (non funzionante al momento del sopralluogo).

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv:* non presente. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico – da verificare.

Termico: caldaia murale in balcone. NB: scarico fumi in facciata. Ogni adeguamento dello scarico fumi alla normativa resta a carico dell'aggiudicatario. Il debitore riferisce che è presente in cucina accesso alla canna fumaria condominiale. Lo scrivente non ha potuto verificare l'idoneità.

Condizionatore presente

Rete fognaria: collegata alla fognatura comunale

Nell'unità interna si rilevano macchie di infiltrazioni nella zona giorno, non databili a vista e probabilmente risolte. Nella parete del corridoio e della camera a confine con il bagno presenza di scrostamento per presunte infiltrazioni dalla doccia. Presente nell'abitazione nei vari locali muffa in corrispondenza delle pareti esterne e soffitto con intensità variabile. Nel complesso livello di manutenzione e finitura dell'abitazione medio buono.



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

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.**

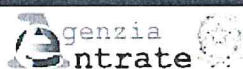
9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico di: Vigevano.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.



OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: PIEVE DEL CAIRO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

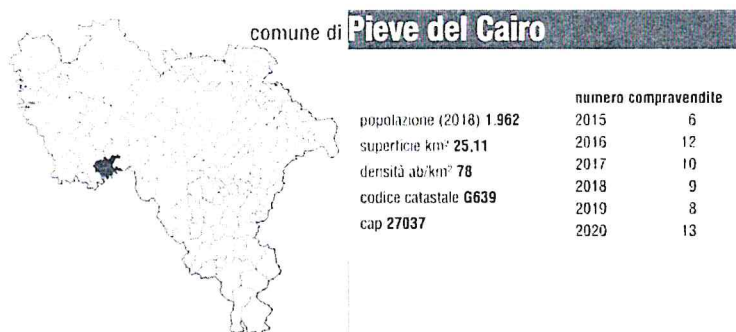
Microzona: I

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	770	870	L	2.3	2.7	L
Abitazioni civili	Ottimo	910	1100	L	2.9	3.4	L
Box	Normale	400	560	L	1.4	2	L

Scenario Immobiliare Pavese 2021/22



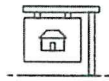
	prezzo	nuovo/ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	950,00	800,00	400,00	300,00	250,00	100,00
Ville/Villetta	€/mq	950,00	800,00	400,00	300,00	250,00	100,00
*Autonimme	€	6.000,00					2.000,00
Uffici	€/mq						
Negozi	€/mq						
Capannoni	€/mq	550,00					300,00
Calcolato per mq S.I.P. (superficie lorda di pavimento) generata							
Residenziale	€/mq	30,00	15,00				



Immobiliare.it

Quotazioni immobiliari nel comune di Pieve del Cairo

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Pieve del Cairo. Il periodo di riferimento è Marzo 2025.



Vendita

546 €/m²

da 275 €/m² a 2.362 €/m²



Affitto

6,03 €/m²

da 5,04 €/m² a 11,38 €/m²

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	VALORE totale
Abitazione e accessori	EURO 85.000,00

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà, per allineamento vulture catastali:

€ 85.000,00 X 15%

€ 12.750,00

Decurtazione per lo stato di possesso: **Nessuno**

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

€ 3.000,00



9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

QUOTA INTERO € 69.250,00

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, 08/04/2025

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla

