Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 21/2026

CONTRO

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione
Dr. Erminio Rizzi

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Perito Estimatore:
[redacted]

CONCLUSIONI

anticipazioni dei contenuti della relazione di stima

A. - IDENTIFICAZIONE

Unità immobiliari nel Condominio Mazzini sito in Via Giuseppe Mazzini 53 nel Comune di Mortara (Pv). Oggetto della presente sono un appartamento al piano primo, con cantina al piano interrato, oltre autorimessa al piano terra con accesso dal cortile interno attraverso l'androne carraio posto sulla via pubblica.
Abitazione - Foglio 48 particella 2317 (ex. P.lla 333) subalterno 38
Categoria A/3 classe 3 vani 6, rendita € 402.84, piano 1°-S1
Autorimessa - Foglio 48 particella 334 subalterno 6
Categoria C/6 classe 2 consistenza 10mq, rendita € 26.34, piano T

B. - QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA

Quota di 1/1

C. - STATO DI POSSESSO

Occupato – contratto d'affitto opponibile alla procedura.

D. - REGIME PATRIMONIALE

- -

E. - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ipoteca volontaria iscritta in data 17/05/2019 con presentazione n. 45 ai n.ri 4340-58/, per complessivi € 210'000 (capitale € 105'000 – durata anni 30) a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena - C.F. 00884060526, in forza di atto di mutuo in data 3/05/2019 n. 142026/55717 di rep. Notaio Trotta Antonio
- pignoramento immobiliare trascritto in data 29/01/2026 con presentazione n. 1 ai n.ri 708/515, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 29/01/2026 n. 10200 di rep. Tribunale di Pavia

F. - VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

€ 36'500 (Euro trentaseimilacinquecento)

G. - CRITICITA' VARIE

Regolarizzazione edilizia e catastale

RELAZIONE DI STIMA

1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità immobiliari nel Condominio Mazzini sito in Via Giuseppe Mazzini 53 nel Comune di Mortara (Pv). Oggetto della presente sono un appartamento al piano primo, con cantina al piano interrato, oltre autorimessa al piano terra con accesso dal cortile interno attraverso l'androne carraio posto sulla via pubblica. Superficie lorda dell'appartamento di circa centodieci metri quadri (esclusi balcone e cantina). L'abitazione è composta da ingresso in soggiorno, tre locali principali, cucina e bagno. La zona giorno ha un balcone prospiciente la pubblica via, accessibile solo da una camera, così come un altro che guarda il cortile interno.
Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali del fabbricato a cui appartengono pari a 44,61 di spese di proprietà.

Il tutto riportato a Catasto Fabbricati come segue:
Abitazione
Foglio 48 particella 2317 (ex. P.lla 333) subalterno 38
Categoria A/3 classe 3 vani 6, rendita € 402.84, piano 1°-S1
Autorimessa
Foglio 48 particella 334 subalterno 6
Categoria C/6 classe 2 consistenza 10mq, rendita € 26.34, piano T

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

Coerenze a catasto fabbricati in senso orario da Nord del sub. 38 - Appartamento:
Nord: altra u.i.u., vano scala e Corso Mazzini
Est: altra u.i.u., vano scala e cortile
Sud: altra u.i.u. e cortile
Ovest: P.lla 2020

Coerenze a catasto fabbricati in senso orario da Nord del sub. 38 - Cantina:
Nord: altra u.i.u. e Corso Mazzini (terrapieno)
Est: corridoio
Sud: corridoio e altra u.i.u.
Ovest: Corso Mazzini (terrapieno)

Coerenze a catasto fabbricati in senso orario da Nord del sub. 6 p.lla 334 - Autorimessa:
Nord: cortile
Est: altra u.i.u. e cortile
Sud: altra u.i.u. e p.lla 2020
Ovest: altra u.i.u.

Coerenze a catasto terreni in senso orario da Nord della particella 2317 desunte dalla mappa wegis:
Nord: Corso Mazzini
Est: P.lla 1770
Sud: P.lla 394
Ovest: P.lla 2020

2. - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 29 maggio gli immobili oggetto di pignoramento risultavano affittati con contratto d'affitto registrato in data 10/02/2020 all'Agenzia dell'Entrate di Mortara serie 3T n. 496 codice TNY20T000496000EE ed attualmente in corso. Il contratto registrato prevede una durata di anni quattro dal 11/01/2020 al 10/01/2024 tacitamente rinnovabile di anni quattro e quindi portato a naturale scadenza nell'anno 2028. Il contratto è opponibile alla procedura ed il canone esposto congruo.

3. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano con i repertori aggiornati.
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 desunti dalle ispezioni

ipotecarie aggiornate e dalla relazione notarile.
3.2.1 Iscrizioni
- ipoteca volontaria iscritta in data 17/05/2019 con presentazione n. 45 ai n.ri 4340-58/, per complessivi € 210'000 (capitale € 105'000 – durata anni 30) a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena - C.F. 00884060526, in forza di atto di mutuo in data 3/05/2019 n. 142026/55717 di rep. Notaio Trotta Antonio, a carico d[redacted] L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.
3.2.2 Pignoramenti
- pignoramento immobiliare trascritto in data 29/01/2026 con presentazione n. 1 ai n.ri 708/515, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 29/01/2026 n. 10200 di rep. Tribunale di Pavia a favore di Condominio Mazzini con sede in Mortara (PV) - C.F. 83001100185. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: con riferimento alla gestione ordinaria 1/09/25-31/08/2026, sono previste spese condominiali per un totale di Euro 6'714.
Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: sentito l'amministratore, come da comunicazione pervenute, risultano spese insolute, per un importo di Euro 7'134.42 per la gestione 2024/2025 e di un importo di Euro 6'889.43 per la gestione 2023/2024.
Regolamento di Condominio: vedasi allegati.
Cause in corso: Nessuna.
Servitù: Nessuna apparente si rimanda agli atti d' acquisto.
Attestato di prestazione energetica: in corso di validità ed allegato all'atto d'acquisto.

5. – ELENCO CRONOLOGICO DEGLI ATTI

Storicamente vengono riportati gli estremi delle trascrizioni, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari e dalla relazione notarile, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.
5.1 Titolare Attuale
a tutt' oggi, le unità immobiliari risultano di piena proprietà del soggetto esecutato, per acquisto fattone in data 3/05/2019 n. 142025/55716 di rep. Notaio Trotta Antonio trascritto alla conservatoria di Vigevano il 17/05/2019 con presentazione n. 44 ai n.ri 4339/3080, contro [redacted]

5.2 Precedenti Proprietari
1) A [redacted] con atto di compravendita del 15/12/2017 n. 139907/54028 di rep. Notaio Trotta Antonio trascritto alla conservatoria di Vigevano in data 15/12/2017 con presentazione n. 44 ai n.ri 10945/7391, contro:
   - [redacted] per la quota di 1/2
   - [redacted] per la quota di 1/2
2) A [redacted] con atto di compravendita del 15/12/1998 n. 39765 di rep. Notaio Montenero Lorenzo trascritto alla conservatoria di Vigevano in data 23/12/1998 con presentazione n. 17 ai n.ri 8923/6380 contro [redacted]

6. - VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICHE e CATASTALI

6.1 Pratiche edilizie e amministrative
Dalle informazioni fornite dagli uffici Comunali, Il Condominio Mazzini è stato edificato in forza di licenza edilizia prot. 1703 del 3/04/1963 ed abitabilità del 23/12/1965. Risulta una successiva licenza edilizia riferita prot. 14410 del 21/12/1965 in variante.
E' stata poi presentata una Denuncia di Inizio Attività al Comune in data 14/01/1999 prot. n. 512 a cui non è però seguita formale chiusura dei lavori e collaudo.
Risulta agli atti forniti dal Comune anche pratica Cilas prot. 38058/2022 – n. pratica 369/2022 per intervento di efficientamento energetico che non trova riscontro oggettivo sul posto ne documenta con la formale chiusura dei lavori.
6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia
In sede in sopralluogo si sono rilevate difformità in merito all'ultima pratica edilizia autorizzata ed anche alle licenze edilizie richiamate ai capoversi precedenti in merito alla consistenza, quest'ultima difformità parrebbe riconducibile all'epoca della costruzione.
La previsione di regolarizzazione potrà anche ipotizzare la necessitò d'interventi murari che, aggiunti alla sanzione amministrativa, diritti di segreteria ed oneri professionali si tradurrebbero in un costo complessivo di circa Euro 9'500.

6.3 Accertamento di conformità Catastale:
Le schede catastali identificano l'attuale consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari, ma andranno comunque aggiornate in conseguenza della sanatoria e per alcuni particolari murari e aperture non rappresentati, o informazioni di altezze non corrette. Il costo professionale per l'aggiornamento è stimabile in circa Euro 2'500.
6.4 Intestazione
Corrispondente all'attuale proprietà in capo al soggetto esecutato.

7. - DESCRIZIONE DEI BENI

7.1 Descrizione Sommaria
Il condominio Mazzini s'inserisce in una zona centrale lungo una delle via urbane principali. L'area è caratterizzata da una destinazione mista residenziale e commerciale, con costruzioni realizzate principalmente nella prima metà del secolo scorso.
La posizione lungo una delle principali arterie cittadine favorisce infatti la fruizione pedonale e l'accessibilità ai servizi presenti nel capoluogo. Nelle immediate vicinanze e più in generale nel territorio comunale risultano presenti i principali servizi pubblici, amministrativi, e i servizi d'interesse collettivo, si riscontra inoltre la presenza nel territorio di uffici postali distribuiti in diverse zone della città, tra cui strutture collocate in vie prossime al centro urbano. L'area risulta inoltre servita da strutture scolastiche di diverso grado.
Corso Mazzini e le aree limitrofe presentano un'ampia varietà di esercizi di vicinato, comprendenti attività di vendita al dettaglio quali negozi di abbigliamento, calzature, prodotti alimentari, ottici, gioiellerie e altri esercizi destinati ai beni di consumo quotidiano, determinando una buona vivacità economica e una significativa attrattività della zona; a ciò si aggiunge la presenza, nel territorio comunale e a breve distanza dal centro, di strutture della media e grande distribuzione organizzata, tra cui supermercati e centri commerciali.
Il sistema dei servizi di trasporto pubblico del Comune di Mortara si presenta articolato e basato principalmente sull'integrazione tra trasporto ferroviario regionale e reti di autobus urbani ed extraurbani, consentendo collegamenti sia su scala locale sia sovracomunale; elemento centrale della mobilità pubblica è la stazione ferroviaria di Mortara, posta in prossimità del condominio e dotata di più binari per il servizio passeggeri.
L'ambito circostante il condominio risulta dotato di una discreta disponibilità di spazi destinati alla sosta dei veicoli, con una configurazione tipica dei centri cittadini caratterizzata dalla presenza di parcheggi su strada a margine della carreggiata sia regolamentati che a pagamento.
Il fabbricato principale si sviluppo su un totale di undici piani fuori terra oltre ad interrato. L'epoca di costruzione è risalente ai primi anni sessanta come datazione desunta dalle pratiche edilizie. Gli impianti e le finiture possono essere ricondotti, in linea generale, alle caratteristiche costruttive dell'epoca di edificazione. Da segnalare la dotazione di ben due ascensori.
Oggetto della procedura è un appartamento residenziale con organizzazione interna costituita da ingresso dal pianerottolo condominiale nella zona giorno con ampio soggiorno e camera studio, per poi proseguire verso la comoda cucina, al singolo bagno ed a altre due camere che formano la zona notte. L'unità è servita da due balconi che prospettano sulla via principale e sul cortile interno condominiale. Al piano seminterrato della costruzione si trova un vano cantina di modeste dimensioni e privo di finiture particolari.
Dall'ingresso carraio di Corso Mazzini si arriva al cancello carraio che si apre verso il cortile condominiale che da accesso all'autorimessa meglio identificabile como posto auto perché non perimetrata da muratura che la divida dalle altre unità adiacenti e destinate alla medesima funzione.
Le finiture dell'unità residenziale sono anch'esse da rivedere come i serramenti esterni. In alcune stanze sono stati installati dei condizionatori fissi ed è stato rifatto il pavimento, ma come per il condominio il livello di finiture, manutenzione e impianti, sono compatibili con l'uso e la vetustà del fabbricato realizzato con metodologie e materiali non più attuali.

7.2 Descrizione Analitica
Legenda livello di manutenzione e conservazione:
♦♦♦♦♦ Ottimo / ♦♦♦♦ Buono / ♦♦♦ Discreto / ♦♦ Sufficiente / ♦ Scarso
APPARTAMENTO (rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. utile (mq)	Altezza (mt)	Esposizione	Condizioni
P.S1	Cantina	3.6	1.9	N/O	♦♦
P.T.	Ing./Sogg.	29.2	3.0	N/O	♦♦
	Camera	1.4	"	N/O	♦
	Balcone	10.4	- -	N/O	♦
	Cucina	10.4	"	-	♦
	Bagno	5.6	"	-	♦♦
	Camera	17.1	"	S/E	♦♦

	Balcone	2.7	- -	S/E	♦♦
	Camera	14.5	"	S/E	♦♦
P.T.	Autorimessa	10.6	2.4 media	N/E	♦♦

7.3 Calcolo della Superficie Commerciale
La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, comprensiva della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: D.P.R. n. 138/98, allegato C.

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Sup. Commerciale (mq)
Appartamento	109.8	1.0	109.8
Balconi	13.1	0.3	3.9
Cantina	3.7	0.25	0.9
Autorimessa	11.5	0.5	5.8

Superficie Commerciale Complessiva = mq 120.4

7.4 Caratteristiche Edilizie ed Impianti (stato di fatto)
Legenda livello di manutenzione e conservazione:
♦♦♦♦♦ Ottimo / ♦♦♦♦ Buono / ♦♦♦ Discreto / ♦♦ Sufficiente / ♦ Scarso

➢ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: non verificabile
Fondazioni: in c.a. - non verificabili
Solai: solaio misto completamento in opera con getto integrativo di cls – ♦♦
Strutture verticali: in c.a. con tamponamenti in tavolato – ♦♦
Pareti esterne: intonacate, tinteggiate o rivestite– ♦♦
Accesso pedonale: portone metallico a vetri coperto all'interno del passo carraio con pulsantiera citofonica, che immette nel vano scala con ascensore - ♦♦
Corte comune: Al servizio principalmente delle autorimessa come area di manovra - ♦♦
Scala condominiale: correttamente dimensionata, pedata, alzata e zoccolino in marmo, protetta da ringhiera metallica a disegno semplice – ♦♦
Ascensore: presenti n. 2 ascensori, certificazioni non verificabili - ♦♦
Impianti comuni: funzionanti, certificazioni non verificabili - ♦♦

➢ **Componenti Edilizie alloggio**

Ingresso: porta blindata – ♦♦
Infissi esterni: serramenti in legno ed alluminio con vetri in parte scheggiati, protetti da tapparelle - ♦
Soglie e davanzali: in pietra naturale – ♦♦
Porte interne: a battente in legno complete di maniglia e ferramenta – ♦
Pavimenti interni: ceramica con piastrelle di vari formati e colori – ♦♦
Rivestimenti interni: in cucina con ceramica lato elettrodomestici - ♦♦
bagno - ♦♦
Plafoni: intonacati e tinteggiati – ♦♦
Solo intonaco per la cantina - ♦♦
Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio intonacati e tinteggiati - ♦♦
In mattoni forati per la cantina solamente intonacati - ♦♦

➢ **Componenti Edilizie autorimessa**

Ingresso: porta basculante in lamiera – ♦♦
Plafoni: solo intonacato – ♦♦
Pavimenti interni: in cemento – ♦♦

➢ **Caratteristiche Impianti**

Elemento	*Presente*	*Corrispondenza alla normativa*	*Cond. Manutenzione*
Elettrico	Si	Non verificabile	♦♦
Idrico	Si	Non verificabile	♦♦
Termico	Si	Non verificabile	♦♦
Fognario	Si	Non verificabile	- - - -

8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

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

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra le caratteristiche dell'immobile ed i valori unitari per beni similari a quelli oggetto di esecuzione individuati tra le compravendite del mercato immobiliare. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore medio per metro-quadro di superficie commerciale desunto dalle fonti d' informazione indicate nel paragrafo che segue. Nell'assumere il valore unitario sono stati considerati la procedura di vendita ed il momento del mercato immobiliare.
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.
Con riferimento allo stato di occupazione affittato con regolare contratto di locazione stipulato anteriormente al pignoramento, si specificherà e si adotterà opportuna decurtazione

8.2. Fonti d'informazione
Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Bollettino della Federazione Italiana Mediatori ed agenti d' affari.
8.3. Valutazione
Considerato lo stato generale d'uso, di finitura e di manutenzione degli immobili si applica il seguente valore unitario medio di €/mq 800
Valore Lordo di stima: € 96'320
Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all' asta:	- € 14'448
Decurtazione per lo stato di possesso 20%:	- € 19'264
Spese condominiali insolute	- € 14'023.85
Spese tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 12'000
Valore complessivo al netto delle decurtazioni	*€ 36'584.15*

8.4. Prezzo a Base d' Asta
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed in funzione della quota di proprietà di 1/1 viene determinato, per arrotondamento, in € 36'500 (Euro trentaseimilacinquecento).

****

Con quanto relazionato, in base alle proprie valutazioni tecnico-discrezionali, il perito incaricato ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Lì 29 maggio 2026

Il C.T.U.: *Geom. Paolo Morini*

ALLEGATI:
- Documentazione fotografica a colori
- Visure Conservatoria RR.II.
- Atto di Provenienza
- Visure catastali
- Estratto di mappa catastale
- Planimetrie Catastali
- Quotazioni Immobiliari
- Certificazione Agenzia Entrate per verifica contratti d' affitto.
- Certificazione dell'Amministratore Condominiale
- Regolamento di condominio
- Estratto pratica edilizia