



Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 23/2026

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione
Dr.ssa Lisa Martinelli

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Perito Estimatore:
Geom. PAOLO MORINI

[REDACTED]
[REDACTED]

CONCLUSIONI

anticipazioni dei contenuti della relazione di stima

A. - IDENTIFICAZIONE

Unità immobiliari nel Comune di Cassolnovo site in via Palestro n. 56 costituite da due abitazioni in un corpo unico di fabbrica. Le residenze sono una al piano terra ed una al piano primo, ma con ingressi indipendenti. Di pertinenza alle unità residenziali c'è un'area scoperta comune.

Foglio 20 particella 2633 subalterno 3 / Categoria A/3 classe 2 vani 4.5 – rendita € 218.46 – piano terra

Foglio 20 particella 2633 subalterno 4 / Categoria A/3 classe 3 vani 4.5 – rendita € 255.65 – piano terra e primo

B. - QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA

Quota di 1/1

C. - STATO DI POSSESSO

Giuridicamente liberi

D. - REGIME PATRIMONIALE

Comunione dei beni

E. - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ipoteca volontaria iscritta in data 20/09/2024 con presentazione n. 21 ai n.ri 8457/1307, per complessivi € 194'000 (capitale € 97'000 – durata anni 15) a favore di Intesa San Paolo Spa con sede in Torino (TO) - C.F. 00799960158, in forza di atto di mutuo in data 13/09/2024 n. 23540/17377 di rep. Notaio Rizzi Francesco

- pignoramento immobiliare trascritto in data 17/02/2026 con presentazione n. 1 ai n.ri 1445/1052, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 29/01/2026 n. 430 di rep. Tribunale di Pavia a favore [REDACTED]

F. - VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

€ 91'000 (Euro novantunomila).

G. - CRITICITA' VARIE

Regolarizzazione edilizia e catastale

RELAZIONE DI STIMA

1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità immobiliari nel Comune di Cassolnovo site in via Palestro n. 56 costituite da due abitazioni in un corpo unico di fabbrica. Le residenze sono una al piano terra ed una al piano primo, ma con ingressi indipendenti. Di pertinenza alle unità residenziali c'è un'area scoperta comune.

Il tutto riportato a Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 20 particella 2633 subalterno 3

Categoria A/3 classe 2 vani 4.5 – rendita € 218.46 – piano terra

Foglio 20 particella 2633 subalterno 4

Categoria A/3 classe 3 vani 4.5 – rendita € 255.65 – piano terra e primo

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 subalterno 3:

Nord: altra u.i.u p.lla 2638

Est: altra u.i.u p.lla 2406 e p.lla 171

Sud: cortile comune e subalterno 4

Ovest: altre u.i.u p.lla 2638 e 2878

Coerenze a catasto fabbricati in senso orario da Nord del subalterno 4:

Nord: altra u.i.u p.lla 2638

Sud: cortile comune

Ovest: p.lla 2878

Coerenze a catasto terreni in senso orario da Nord della particella 2633 desunte dalla mappa wegis:

Nord: p.lla 2638

Est: p.lle 2406 e 171

Sud: p.lle 1991 e 183

Ovest: p.lle 2878 e 2638

2. - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 27 maggio gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dai debitori esecutati. Giuridicamente liberi. Non risultano esservi contratti di locazione in essere per gli immobili, come da certificazione rilasciata dall'Agenzia dell'Entrate.

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 20/09/2024 con presentazione n. 21 ai n.ri 8457/1307, per complessivi € 194'000 (capitale € 97'000 – durata anni 15) a favore di Intesa San Paolo Spa con sede in Torino (TO) - C.F. 00799960158, in forza di atto di mutuo in data 13/09/2024 n. 23540/17377 di rep. Notaio Rizzi Francesco, a carico di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.2.2 Pignoramenti

- pignoramento immobiliare trascritto in data 17/02/2026 con presentazione n. 1 ai n.ri 1445/1052, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 29/01/2026 n. 430 di rep. Tribunale di Pavia a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

4. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Altre spese: regolarizzazione edilizia e catastale – ved. Capitoli successivi.

Cause in corso: Nessuna.

Servitù: Accesso alla proprietà attraverso fondi di terzi e di passaggio su una porzione di cortile - si rimanda agli atti d' acquisto.

Attestato di prestazione energetica: Gli immobili risultano essere soggetti alla redazione e registrazione del documento.

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 dei soggetti eseguiti per acquisto fattone in data 12/12/2000 n. 24735 di rep. Notaio Catalano Gianluca trascritto alla conservatoria di Vigevano il 19/12/2000 con presentazione n. 16 ai n.ri 11269/7755, contro:

[REDACTED]

Valore dichiarato Lire 57.000.000 comprensivo di lotto di terreno identificato alla particella 183 - Regime Patrimoniale dell'acquisto: comunione legale dei beni.

6. - VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICHE e CATASTALI

6.1 Pratiche edilizie e amministrative

Le unità immobiliari, la cui costruzione risale ad epoca anteriore alla metà del secolo scorso, richiamate le disposizioni del testo unico dell'edilizia e s.m.i., sono state oggetto di ristrutturazione con le seguenti pratiche:

- con pratica edilizia n. 22/2001 è stata rilasciata in data 9/04/2001 la Concessione edilizia prot. 3159 per "ristrutturazione fabbricato di abitazione con annesso rustico e ripristino di recinzione esistente" – inizio lavori in data 25/10/2001 (pratica conclusa solo in parte e da regolarizzare);
- con pratica edilizia n. 149/2007 è stata rilasciata in data 29/10/2007 il Permesso di Costruire prot. 13705 per "lavori di ristrutturazione di porzione di fabbricato ad uso residenziale" - inizio lavori in data 24/07/2008 ed ultimazione in data 13/10/2010;
- relativamente alla pratica 149/2007 è stata presentata richiesta d'agibilità in data 20/12/2010 con prot. 13976 (relativa al sub. 4);
- non risulta depositata la richiesta d'agibilità per il sub. 3.

6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

In sede in sopralluogo è stato riscontrato:

- nell'unità al piano terra censita al sub. 3 risultano esservi variazioni della distribuzione interna con modifiche dimensionali ai locali, su alcune aperture esterne e sull'altezza interna;
- nell'unità al piano primo censita al sub. 4 risultano esservi variazioni della distribuzione interna con modifiche dimensionali ai locali, sulle aperture esterne, sul parapetto del balcone; internamente è stato realizzato un soppalco con struttura in legno ad uso sottotetto/ripostiglio il cui accesso avviene con scala interna in legno e vi sono modifiche alle altezze utili;
- nel cortile esterno è stato modificato il portico comune con la realizzazione di un locale chiuso destinato a ripostiglio sviluppatosi dimensionalmente anche al di sotto della scala esterna che conduce al piano primo; inoltre è stata modificata la recinzione rispetto al titolo edilizio.

Per quanto sopra elencato si rende necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria il cui costo complessivo è stimato in circa € 12'000 con la previsione di alcune opere edili e la presentazione di certificazione di agibilità per ambe le unità.

Sarà però da rimuovere integralmente il locale ripostiglio nel cortile al costo stimato di € 2'500 comprensivo di smaltimento dei materiali in appositi centri.

6.3 Accertamento di conformità Catastale:

Richiamato il precedente capitolo si specifica che le schede catastali non identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari difformi per entrambe oltre a non essere indicata in cartografia la porzione di portico comune. Il costo dell'aggiornamento è stimato in circa € 3'500.

6.4 Intestazione

Corrispondente all'attuale proprietà riferita ai soggetti eseguiti.

7. - DESCRIZIONE DEI BENI

7.1 Descrizione Sommaria

I fabbricati s'inseriscono in una zona del centro storico del paese da qui si raggiungono comodamente i servizi pubblici, gli esercizi commerciali principali e le direttrici di collegamento con i centri limitrofi.

Il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale ed il traffico è sostanzialmente limitato ai residenti, ma la dotazione di posteggi è piuttosto scarsa. Il trasporto pubblico fruibile è principalmente quello degli autobus mentre la stazione ferroviaria più vicina si trova nel Comune di Vigevano con circa dieci chilometri di percorrenza automobilistica. Per fruire di altri spostamenti automobilistici è possibile raggiungere il casello autostradale più vicino che è quello di Gropello Cairoli (autostrada A/7 Milano-Genova) con una percorrenza di circa trenta chilometri.

I fabbricati oggetto di perizia sono due unità residenziali all'interno di un medesimo corpo di fabbrica elevato a due piani fuori terra. Trattasi nello specifico di due unità con tipologia di appartamento con ingressi ed impianti indipendenti. Comune alle unità vi è il cortile in parte pavimentato in cemento.

L'abitazione al piano terra è composta da ingresso in cucina comunicante con il soggiorno da cui, attraverso un disimpegno, si raggiunge una camera da letto matrimoniale, un bagno ed un ripostiglio. Con accesso separato esterno, senza comunicazione interna, vi è un locale di sgombero non del tutto ultimato nelle finiture interne.

L'abitazione al piano primo è accessibile con apposita scala esterna da cui si raggiunge il balcone che da' accesso all'ingresso nella zona giorno composta da un ambiente unico e da qui, attraverso un disimpegno si procede alla zona notte comprensiva di camera da letto, ripostiglio, altro vano e bagno. Nel disimpegno è presente anche l'unica via d'accesso al soppalco con struttura lignea da fruirsi come accessorio senza permanenza di persone.

Complessivamente gli appartamenti sono planimetricamente ben distribuiti e con un discreto livello di finiture. In generale il livello di manutenzione è compatibile con l'uso e la vetustà del fabbricato.

7.2 Descrizione Analitica

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

◆◆◆◆ Ottimo / ◆◆◆ Buono / ◆◆ Discreto / ◆◆ Sufficiente / ◆ Scarso

APPARTAMENTO sub. 3 (rif. sopralluogo):

Plano	Destinazione	Sup. utile (mq)	Altezza (mt)	Esposizione	Condizioni
P.T	Loc. di sgombero	9.5	2.9	S/O	◆◆
	Cucina	17.2	2.7	S/O	◆◆◆
	Soggiorno	25.0	2.7	S/O	◆◆◆
	Bagno	6.6	2.7	S/O	◆◆◆
	Disimpegno	2.0	2.7	-	◆◆◆
	Ripostiglio	2.4	2.7	-	◆◆◆
	Camera	19.2	2.7	S/O	◆◆

APPARTAMENTO sub. 4 (rif. sopralluogo):

Plano	Destinazione	Sup. utile (mq)	Altezza (mt)	Esposizione	Condizioni
P.1°	Balcone	16.4	-	S/O	◆◆
	Cucina-soggiorno	47.5	3.1 media	S/O	◆◆◆
	Disimpegno	3.4	2.7	-	◆◆◆
	Ripostiglio	1.5	2.7	-	◆◆
	Bagno	7.3	3.1 media	S/O	◆◆
	Camera	9.1	3.1 media	S/O	◆◆
	Camera	18.7	3.1 media	S/O	◆◆
P.2°	Soppalco	(*)	1.85 media	-	◆

(*) privo d'illuminazione e non del tutto accessibile

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)
Abitazione – sub. 3	107	1.0	107
Loc. di sgom. – sub. 3	12.3	0.25	3.1
Abitazione – sub. 4	107	1.0	107
Balcone – sub. 4	16.4	0.3	4.9
Soppalco – sub. 4	46.2	0.5	23.1
Area scoperta	109	0.1	10.9

Superficie Commerciale Complessiva =

mq 256

7.4 Caratteristiche Edilizie ed Impianti (stato di fatto)

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

♦♦♦♦ Ottimo / ♦♦♦ Buono / ♦♦ Discreto / ♦♦ Sufficiente / ♦ Scarso

> Caratteristiche del Fabbicato

Copertura: a falde inclinate con struttura in legno – non verificabile.
 Fondazioni: non verificabili
 Solai: solaio misto realizzato in opera ed in legno – ♦♦♦
 Strutture verticali: murature portanti in materiale misto – ♦♦.
 Pareti esterne: intonacate e tinteggiate – ♦♦
 Accessi: cancelletto pedonale e carraio in metallo con pulsantiera citofonica, che immettono nel cortile comune – ♦♦♦♦
 Cortile: parzialmente pavimentato con superfici in cemento ed aree destinate a verde – ♦♦

> Componenti Edilizie alloggio piano terra – sub. 3

Ingresso: porta blindata – ♦♦♦
 Infissi esterni: serramenti in legno con doppi vetri, protetti da persiane in legno – ♦♦♦
 Soglie e davanzali: in pietra naturale – ♦♦♦
 Porte interne: a battente in legno complete di maniglia e ferramenta – ♦♦♦
 Pavimenti interni: ceramica – ♦♦♦
 Rivestimenti interni: cucina e bagno in ceramica – ♦♦♦
 Plafoni: intonacati e tinteggiati – sufficienti
 Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio intonacati e tinteggiati – ♦♦♦

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	----

> Componenti Edilizie alloggio piano primo – sub. 4

Ingresso: porta blindata – ♦♦♦
 Infissi esterni: serramenti in legno con doppi vetri, protetti da persiane in legno – ♦♦♦
 Soglie e davanzali: in pietra naturale – ♦♦♦
 Porte interne: a battente in legno complete di maniglia e ferramenta – ♦♦♦
 Pavimenti interni: ceramica – ♦♦♦
 Rivestimenti interni: cucina e bagno in ceramica – ♦♦♦
 Plafoni: Intradosso di copertura in legno a vista – ♦♦♦
 Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio intonacati e tinteggiati, parte in cartongesso – ♦♦♦

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 prudentiale, consiste nella relazione tra le caratteristiche dell'immobile ed i valori unitari per beni simili 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.

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.

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 500

Valore Lordo di stima: € 128'000

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all'asta: - € 19'200

Spese lavori di adeguamenti e demolizioni: - € 2'500

Spese tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: - € 15'500

Valore complessivo al netto delle decurtazioni € 90'800

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 € 91'000 (Euro novantunomila).

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'III.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Lì 27/05/2026

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.
- Estratto di P.G.T. Vigente
- Estratti di pratiche edilizie