
TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 437/2025

PROCEDENTE

per essa, in qualità di mandataria

OMISSIS

contro

ESECUTATO

Curatore
dell'eredità giacente

OMISSIS

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

Giudice dell'esecuzione
dott.ssa

Tecnico Incaricato:

RELAZIONE PERITALE

Beni in BREME (PV)

Lotto unico

Quota intera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

... la creditrice procedente, non avendo il debitore pagato quanto ad essa dovuto, intende sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione, i qui di seguito descritti immobili, con relativi accessori, pertinenze e frutti, già di proprietà del Signor **ESECUTATO:**

In **Breme** via Borgosesia n. 19

porzione di fabbricato di civile abitazione disposta su due piani composta da un vano e servizi al piano terreno e un vano e rustico al piano primo con antistante piccolo cortile di proprietà esclusiva, il tutto denunciato all'Agenzia del Territorio di Pavia (Catasto Fabbricati) come segue:

fg. 15 mapp. 4 sub. 1 P. T-I Cat. A3 Cl. 1 vani 4 R.C. Euro 113,62

Coerenze a corpo in contorno:

mappali 2,1781, 3, 5 e 564 tutti del foglio 15.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto;

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

piena coerenza con l'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene è costituito da un vecchio fabbricato di tre piani, non cantinato, con corte in comune. Il fabbricato è composto da cucina e locale sgombero al piano terreno, due locali e servizio al piano primo e da un locale spiovente al piano secondo sottotetto. Il terreno posto sui lati nord ed ovest è area comune, ma la parte nord, lato retro fabbricato è utilizzata impropriamente ad uso esclusivo con l'impedimento d'altri tramite il posizionamento di un cancello in ferro. Lo stato generale dell'immobile è in cattivo stato di abbandono.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali di vecchio impianto con traffico locale

Principali collegamenti pubblici: sp. 194 Sartirana/Candia - Linea Novara - Alessandria
fermata: Sartirana Lomellina (4 km) - Linea Casale
Monferrato - Mortara: fermata Candia Lomellina (7 km)

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 05.03.2026 con l'assistenza del delegato del Custode Giudiziario, il bene risultava in stato di abbandono (giuridicamente libero)

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: **Nulla**

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nulla**

4.1.3. Patti e condizioni: - patti, condizioni, servitù, citati o richiamati con riferimento all'atto Notaio Michele Capasso di Milano (PV) del 24/09/1992 rep 72577/14755 registrato a Milano il 28/09/1992 al n. 19068 e trascritto a Vigevano il 14 ottobre 1992 ai nn 7795/5669

4.1.4. Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

a tutto il 12/02/2026:

iscrizioni:

- Iscrizione nn, 13837/3430 del 02/11/2007, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 01/10/2007 Numero di repertorio 121802/41135 Notaio Sede Vigevano (PV) a favore di favore OMISSIS, contro ESECUTATO, capitale 53.200,00 Totale € 79.800,00 Tasso interesse annuo 6,350% durata 20 anni per la quota intera dei beni censiti in NCEU del comune di BRENE (PV) foglio 15 mapp. 4 subb. 1

Trascrizioni:

- Atto esecutivo del 26/11/2025 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia rep 9186/2025 trascritto a Pavia il 05/01/2026 ai n.ri 24/20 - a favore PROCEDENTE contro ESECUTATO per la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni censiti in NCEU del comune di BRENE (PV) foglio 15 map. 4 sub. 1

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: il fabbricato, di vecchia consistenza urbana, non presente nella mappa catastale di primo impianto, individuato nell'aerofoto regionale del 1975. Dopo tale data i beni sono stati ristrutturati con Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Breme in data 12/11/1992 PE n.30/92 PG n.34240 per lavori di "costruzione servizio igienico sanitario e variazioni prospettiche", in seguito Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Breme in data 24/11/1999 PE n.14/1999 PG n.2189 per lavori di "variazioni interne e prospettiche"

P.G.T. vigente: T1 – tessuto urbano saturo – NTA: Ambito del tessuto urbano edificato

Difformità riscontrate: - l'accesso agli atti comunali non ha individuato la prima pratica edilizia, né tantomeno l'abitabilità del fabbricato presente nell'aerofoto regionale del 1975, edificato

all'interno del perimetro edificato della legge 865/71. (per la legge salva casa del 24/07/2024, n. 105 la C.E. n.14/1999 riconosce lo stato legittimo)

- riscontro di una finestra del vano cucina con affaccio alla corte non presente in progetto (sanabile)
- non è stata individuata l'agibilità, che dovrà essere richiesta in sanatoria, con la presentazione dell'adeguata documentazione
- Non è stata reperita la documentazione della stufa a gas o la documentazione prevista dalle norme CIG, della verifica regolare, delle valvole, delle tubazioni e bruciatori. Non è stato possibile verificare se la canna fumaria è adattata per il collegamento contestuale di due scarico fumi (pt e p1)

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Breme, come segue:

- Foglio 15, mappale 4, sub 1 categoria A/3, classe 1, vani 4; Totale: 90 m²; totale escluse aree scoperte: 87 m²; R.C. Euro 113,62 - Via Borgosesia n. 19 piano: T-1;

Correlati al foglio 15 particelle 322 e 323 del catasto terreni

- Foglio 15, particella 4;

Intestazione:

ESECUTATO, proprietà per 1/1

Diffomità riscontrate: la planimetria catastale registra la presenza di una finestra nel vano cucina, non presente in progetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: è consigliabile la sostituzione del riscaldamento con stufa a gas con impianto elettrico

Altre spese: oneri comunali ordinari

Cause in corso: non sono state individuate cause in corso che possono pregiudicare la presente procedura

6. - PROVENIENZA

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 12/02/2025, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: ESECUTATO per la quota di 1/1 della proprietà sui beni in Breme (PV) censiti in NCEU Foglio 15 mappale 4 dal 01/10/2007 al 12/02/2025, data della visura telematica dei Registri Immobiliari di Vigevano, in forza di acquisto in rogito

Pubb. Uff.: Notaio / di Vigevano
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 01/10/2007 Rep. 121801/41134
Data: 02/11/2007 gen/part 13836/8327

TITOLARE: OMISSIS e OMISSIS per la quota di ½ ciascuno di proprietà in regime di comunione dei beni in Breme (PV) censiti in NCEU Foglio 15 mappale 4 dal 24/09/1992 al 01/10/2007 a loro pervenuti in forza di atto ricevuto dal notaio di Milano in data 04/09/1992 repertorio n. 72577/14755, registrato a Milano il 28/09/1992 al n. 19068 e trascritto a Vigevano il 14 ottobre 1992 ai nn 7795/5669

7. PRATICHE EDILIZIE

il fabbricato, di vecchia consistenza urbana, non presente nella mappa catastale di primo impianto, presente nell'aerofoto regionale del 1975. Dopo tale data i beni sono stati ristrutturati con Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Breme in data 12/11/1992 PE n.30/92 PG n.34240 per lavori di "costruzione servizio igienico sanitario e variazioni prospettiche", in seguito Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Breme in data 24/11/1999 PE n.14/1999 PG n.2189 per lavori di "variazioni interne e prospettiche".

DESCRIZIONE DELLA VENDITA

8. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Breme (PV) via Borgosesia n. 19

casa di civile abitazione disposto su due piani composto da un vano e servizi al piano terreno e un vano e rustico al piano primo con antistante piccolo cortile. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Breme, come segue:

- Foglio 15, mappale 4, sub 1 categoria A/3, classe 1, vani 4; Totale: 90 m²; totale escluse aree scoperte: 87 m²; R.C. Euro 113,62 - Via Borgosesia n. 19 piano: T-1;

Correlati al foglio 15 particelle 322 e 323 del catasto terreni

- Foglio 15, particella 4;

Intestazione:

ESECUTATO, proprietà per 1/1

Coerenze in un sol corpo in contorno:

mappali 2,1781,3,5 e 564 tutti del foglio 15

mapp	mapp	mapp	mapp	mapp	mapp	mapp	mapp	mapp	mapp	mapp	mapp
4	1	A/3	T	soggiorno/pranzo	22,50	2,70	sud	sufficienti	↓	1	↓
				cucina	5,10	2,70	est	sufficienti			
				bagno	6,85	2,70	est	sufficienti			
				sottoscala	2,00	1,30	med	int			
			1	somma pt	36,45				52,20	1	52,20
				scala pt/p1	4,90	2,70	int	sufficienti	↓	1	↓
				stanza	24,50	2,70	sud	sufficienti			
				somma p1	29,40						
			T+1	totale SU sub 2	65,85				89,60		89,60
			1	ripostiglio	12,55	2,10	sud	scarse	14,8	0,5	7,40
totali				78,40				104,40		97,00	

Superficie Lorda residenziale: mq **89.60** – *valutazione commerciale 1/1*

Superficie Calpestabile residenziale: mq **65,97**

Superficie Lorda ripostiglio: mq **14.8** – *valutazione commerciale ½ (mq 7.4)*

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	a falde
<i>Scale:</i>	interna in pietra
<i>Solai:</i>	misto
<i>Strutture verticali:</i>	in laterizio.
<i>Travi:</i>	putrelle in ferro

Componenti Edilizie (in scarso stato conservativo)

<i>Ingresso residenziale:</i>	dal cortiletto
<i>Cancello carraio:</i>	ad ante in ferro verniciato – apertura manuale
<i>Manto di copertura:</i>	tegole in laterizio
<i>Infissi esterni:</i>	ad ante in alluminio al piano terreno, in legno al piano primo
<i>Infissi interni:</i>	unica finestra per accesso sottoscala
<i>Porta d'ingresso:</i>	in alluminio ad ante con inserti di vetro
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco cementizio
<i>Pareti interne:</i>	intonaco ammalorato – bagno rivestimento in ceramica
<i>Pavim. interna:</i>	gres – piastrelle di graniglia al piano primo
<i>Scala:</i>	pedate in legno

Caratteristiche Impianti (non a norma)

<i>Elettrico:</i>	presente – punti luce non adeguati (verificare se a norma)
<i>Idrico:</i>	presente
<i>Bagno:</i>	vasca, lavabo, water, bidet
<i>Fognario:</i>	collegato con la fognatura pubblica
<i>Ascensore</i>	non presente
<i>Telefonico:</i>	non presente
<i>Termico:</i>	stufe a gas (verificare)
<i>Antenna TV:</i>	presente satellitare (da verificare la ricezione)
<i>Citofonico:</i>	non presente
<i>Aria Condizionata:</i>	non funzionante

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

"1. Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene"

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, della posizione, del tipo di contesto edilizio, il relativo mercato immobiliare, della superficie, dell'anno di costruzione, del tipo di finiture, dello stato di abbandono, Parametri che non corrispondono a quanto riportato in O.M.I. per immobili di tipo economico presenti nella medesima fascia edilizia.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.
Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.
Comune di Breme
Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie riportata è indicativa. ed è così parametrata ai fini commerciali: a) somma della superficie lorda residenziale + 1/2 dell'accessorio (la corte è considerata pertinenziale del fabbricato)

Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore complessivo
Map 4 sub 1	97,00	€ 38.800,00
	Valore complessivo del lotto:	€ 38.800,00
	Valore della quota di 1000/1000:	€ 38.800,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti semplici o speciali e/o elementi giacenti

Decurtazione per lo stato di possesso **€ 5.800,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **€ nulla**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente **€ come indicato in avviso di vendita**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia **€ 3.000,00**

9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima **€ 30.000,00**

Pavia 19/03/2026

il perito incaricato
Dott. Arch. Gianni Castellani

