

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare n° 338/2024 R.G. ES.

XXXXXXXX XXXXXXXX XXX

contro

XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX X X XXX

Creditore intervenuto: Agenzia delle Entrate Riscossione

Immobili in Miradolo Terme (PV)

Giudice dell'esecuzione Dr. Francesco ROCCA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

Tecnico Incaricato:

SCIOTTO Arch. Angelo Fabio

Via Talamone n°1

27029 – Vigevano (PV)

Tel: 347.1554255

Mail: sciotto.af@libero.it



CONCLUSIONI DEFINITIVE LOTTO 1

- Quota di proprietà del bene pignorato: **100%**

- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del bene: -

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Iscrizioni: Ipoteca Volontaria Repertorio 6421 del 17/12/2001
Ipoteca Giudiziale Repertorio 2051 del 28/05/2020
Annotazione – Restrizione di beni, Reg. Part. 1230, Reg. Gen. 8009 in data 02/05/2023

 - Trascrizioni: Atto Esecutivo o Cautelare Repertorio 1644 del 29/04/2021
Annotazione – Restrizione di beni, Reg. Part. 1231, Reg. Gen. 8010 in data 02/05/2023
Annotazione – Cancellazione, Reg. Part. 1039, Reg. Gen. 9863 in data 22/05/2025
Atto Esecutivo o Cautelare Repertorio 5516 del 13/04/2024

- Stato di possesso del bene: **abitato dall'esecutato e dalla famiglia**

- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:
 - Valore complessivo dei beni oggetto di esecuzione: **€ 294.700,00**

 - Valore ridotto di circa il 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita: **€ 250.500,00**

 - Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€ 243.500,00**

 - Valore in caso di correzioni ad adeguamenti a carico dell'acquirente: **€ 243.500,00**

- Criticità varie: **nessuna.**



Beni in Miradolo Terme (PV)
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare (Proprietà 1/1) immobile abitativo indipendente, disposto su unico livello e sito nel Comune di Miradolo Terme (PV), in Via Roma n° 174 (civico ipotizzato ed utilizzato in tutta la relazione, in quanto non è presente il tabellino del numero civico e il cancello della proprietà precedente riportava il civico 172);

B. Unità industriale (Proprietà 1/1) immobile industriale a destinazione deposito disposto su due livelli, tra i piani interrato e terra, sempre sito nel comune di Miradolo Terme (PV), in Via Roma n° 174, ed avente propri identificativi catastali.

C. Bene comune non censibile (Senza intestatari) ente comune alle due unità precedenti, anch'esso sito nel comune di Miradolo Terme (PV), in Via Roma n° 174 ed avente propri identificativi catastali.

Intestate a:

Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxx X X XXX, con sede in Miradolo Terme (Proprietà per 1/1).

Composizione interna unità immobiliare e identificazione accessori:

A. L'unità abitativa ha accesso dal bcnc indicato alla successiva lettera C., tramite un portico che permette l'accesso direttamente nel soggiorno, collegato alla cucina e ad un disimpegno che dà accesso alla zona notte, composta da tre camere e due bagni.

B. Unità industriale ad uso deposito ed articolata in diversi vani di differente dimensione, con all'interno anche un corpo wc, unità avente anch'essa accesso dal bcnc indicato alla successiva lettera C ed avente propri identificativi catastali;

C. Bene comune non censibile che disimpegna le due unità principali ed avente propri identificativi catastali.

Identificata al N.C.E.U. del Comune di Miradolo Terme come segue:

A. Sez. A Foglio 6 mapp. 78 sub. 2 – Cat. A/7, classe 2, consistenza 7 vani, Rend. Cat. € 488,05 (Proprietà 1/1);

B. Sez. A Foglio 6 mapp. 78 sub. 3 – Cat. D/7, Rend. Cat. € 1'720,00 (Proprietà 1/1);

C. Sez. A Foglio 6 mapp. 78 sub. 4 – Bcnc (Senza intestatari).

Coerenze:

A.

Lato Nord: unità B. e C.;

Lato Est: unità B.;

Lato Sud: unità B. e C.;

Lato Ovest: unità C..

B.

Lato Nord: unità C.;

Lato Est: unità C.;

Lato Sud: unità NCT mappale 1190;

Lato Ovest: unità A. e C..

C.

Lato Nord: NCT mappali 1199, 1202 e 1367;

Lato Est: NCT mappali 359 e 443;

Lato Sud: NCT mappali 740, 741 e 1190;

Lato Ovest: NCT mappali 741 e 1366 e successivamente Via Roma.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di due immobili oltre al bene comune non censibile, uno degli immobili è ad uso residenziale ubicato nel Comune di Miradolo Terme (PV), in Via Roma n° 174 ed uno ad uso industriale/deposito posto al medesimo indirizzo; il bcnc disimpegna entrambe le unità fornendo lo sbocco su via Roma.



L'immobile residenziale si articola su singolo livello, mentre quello industriale su due livelli, uno interrato ed uno al piano terra.

Caratteristiche zona: gli immobili si trovano in zona periferica del comune di Miradolo Terme, comune di circa 3'800 abitanti che si trova in provincia di Pavia da cui dista circa 25 Km; viste le modeste dimensioni, all'interno del comune sono presenti solo servizi primari e piccoli negozi; nelle vicinanze sono anche presenti un buon numero di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale.

Principali collegamenti pubblici: Miradolo Terme è dotato di bus per il trasporto pubblico interurbano che lo collegano a Pavia (Capoluogo di Provincia) e ad altri piccoli centri del circondario, oltre alla stazione ferroviaria.

Per Miradolo Terme, Pavia, rappresentante un grande snodo sia ferroviario che stradale, infatti, ad una distanza inferiore a 30 Km, si trovano tre località da cui si può accedere alla rete autostradale italiana, più precisamente da Bereguardo (PV) e da Binasco (MI) si imbecca l'autostrada A7 Milano – Genova e Melegnano (MI) da cui si può accedere all'autostrada A1 Milano - Napoli. Un raggio d'azione più ampio, per quanto riguarda il collegamento autostradale si può comunque ottenere raggiungendo direttamente le Tangenziali di Milano, da cui oltre che raggiungere queste strade di grande scorrimento, permettono di recarsi anche agli aeroporti lombardi, non solo i due Milanesi ma anche quello bergamasco di Orio al Serio.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 26/08/2025, è stato possibile accedere a tutte le parti degli immobili; l'esecutato era assente e l'accesso è stato fornito dalla moglie e l'immobile risultava abitato dall'esecutato e dalla famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei RR. II. di Vigevano, tale accertamento è avvenuto il 07/11/2025 con aggiornamento al 06/11/2025.

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

4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli:* **nessuna**

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **nessuna**

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria a favore di "Banca Centropadana Credito Cooperativo Soc Coop a r.l." contro "Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxx X X Xxx" - Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Immobili in Miradolo Terme (PV)

Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 4715, Registro Generale 20151 in data 28/12/2001

Pubb. Ufficiale: Notaio – Repertorio 6421 del 17/12/2001

Ipoteca Giudiziale a favore di "Xxxxxxx Xxxxxxx Xxx" contro "Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxx X X Xxx" e altri - Derivante da Decreto ingiuntivo – Immobili in Miradolo Terme (PV)

Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 2239, Registro Generale 12328 in data 11/08/2020

Pubb. Ufficiale: Tribunale di Como – Repertorio 2051 del 28/05/2020

Annotazione – Restrizione di beni, Registro Particolare 1230, Registro Generale 8009 in data 02/05/2023



4.2.2 Trascrizioni:

Atto Esecutivo o Cautelare a favore di "XXXXXXX XXXXXXX XXX" contro "XXXXXXX XXXXXXX XXXXX X X
Xxx" e altri - *Verbale di Pignoramento Immobili* – Immobili in Miradolo Terme (PV)

Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 7067, Registro Generale 10346 in data
27/05/2021

Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia – Repertorio 1644 del 29/04/2021

Annotazione – Restrizione di beni, Registro Particolare 1231, Registro Generale 8010 in
data 02/05/2023

Annotazione – Cancellazione, Registro Particolare 1039, Registro Generale 9863 in
data 22/05/2025

Atto Esecutivo o Cautelare a favore di "XXXXXXX XXXXXXX XXX" contro "XXXXXXX XXXXXXX XXXXX X X
Xxx" - *Verbale di Pignoramento Immobili* – Immobili in Miradolo Terme (PV)

Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 11299, Registro Generale 15791 in data
09/08/2024

Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia – Repertorio 5516 del 13/07/2024

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

Per quanto riguarda l'abitazione, si può dire che lo stato dei luoghi risulta compatibile con le pratiche reperate, per quello che riguarda invece il deposito si rileva che il locale ripostiglio in lato sud risulta utilizzato come camera, nel locale bagno al piano terra sono state tolte le tramezze interne, in modo da ricavare un unico vano, accanto al quale è stati edificati un altro vano, all'interno della quale è posizionata la caldaia, oltre ad altre piccole difformità di minor conto; va inoltre segnalato che, dall'accesso agli atti, a seguito delle pratiche per i lavori edili, per l'abitazione non risultano presentate né la fine lavori né l'agibilità, per rendere conformi gli immobili, oltre alla sanatoria edilizia, sarà anche indispensabile procedere con la redazione postuma di questi documenti, che, visto il ritardo nella presentazione, comporterà l'emanazione di sanzioni da parte del comune.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Le difformità rilevate dal punto di vista catastale sono le medesime indicate nel precedente paragrafo della conformità edilizia.

4.3.3 Oneri e spese per la regolarizzazione catastale e urbanistica:

La regolarizzazione urbanistica comporta un onere tecnico di circa € 5.500,00, comprendendo sia la pratica in sanatoria con relative sanzioni, sia la necessità di presentare fine lavori e agibilità postume, comprese sanzioni; mentre la regolarizzazione catastale comporta un onere tecnico di circa € 1.500,00, per un totale di € 7.000,00 che verranno detratti dal valore complessivo andando a diminuire il prezzo base d'asta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: **nessuna**

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**

Altre spese: **nessuna**

Cause in corso: **nessuna**

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei RR. II. di Vigevano, tale accertamento è avvenuto il 07/11/2025 con aggiornamento al 06/11/2025.



Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciarne la cronistoria dei titoli di proprietà:

Dal 01/01/2004 ad oggi: Xxxxxx Xxxxxx Xxxxx X X Xxx con sede a Miradolo Terme (Proprietà per 1/1) Pervenuto dalla società Xxxxx Xxx con sede a Miradolo Terme, mediante Atto di Compravendita a Notaio, in data 17 dicembre 2001 repertorio n. 6420/3322 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 28 dicembre 2001 al n. 20150 di Registro Generale e al n. 12208 di Registro Particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad effettuare ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miradolo Terme in merito alla presenza di pratiche edilizie inerenti l'immobile in questione. Tale accertamento si è concluso il 22/10/2025 e ha portato al reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di costruzione n. 48/72, del 24/11/1972** Pratica per edificazione capannoni;
- **Variante, P.E. 104/73 del 28/08/1974** Variante alla licenza 48/72;
- **Variante, P.E. 30/88 del 26/09/1988** Variante alla licenza 48/72 per costruzione autorimessa e solaio;
- **P.E. 16/96 del 04/07/1996** Costruzione tettoia;
- **D.I.A. 33/2007 del 24/05/2007** Ristrutturazione di capannone e cambio d'uso parziale in abitazione.

8. CONSISTENZE:

Immobile indipendente con porzione industriale edificata nel 1972 ed abitazione edificata nel 2007.

Immobile	Destinazione	Superficie Commerciale <i>mq</i>	Piano	Condizioni	Valore % ai fini valutativi	Superficie Raggiuagliata <i>mq</i>
A.	Abitazione	144,00	T	Buone	100%	144,00
	Portici	25,00	T	Buone	25%	6,25
B.	Deposito	333,00	T-S1	Discrete	100%	333,00
C.	Bcnc	2250,00	T	Discrete	100%	2250,00

- A. Superficie raggiuagliata abitazione: **mq 150,25**
 B. Superficie raggiuagliata deposito: **mq 333,00**
 C. Superficie raggiuagliata Bene comune non censibile: **mq 2250,00**

9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

- Copertura:** Tetto a falde con struttura in laterocemento – Strutturalmente integra.
Fondazioni: Presumibilmente continue in c.a. – Strutturalmente integre.
Scale: La scala interna al deposito per arrivare al piano interrato è in cls armato, mentre quella atta a superare il dislivello tra magazzino e deposito è in metallo – Strutturalmente integre.
Solai: Solai con struttura presumibilmente in latero-cemento – Strutturalmente integri.
Strutture verticali: Presumibilmente in blocchi di laterizio portanti con pilastri in cls armato – Strutturalmente integre.
Travi: In cemento armato – Strutturalmente integre.



Componenti Edilizie:

<i>Cancello carraio:</i>	Cancello a due ante in metallo – Buone condizioni.
<i>Giardino:</i>	In parte prato ed in parte sterrato – Buone condizioni.
<i>Infissi esterni:</i>	Per l'abitazione finestre e porte-finestre in legno a vetro doppio con oscuranti del tipo a persiana sempre in legno, per il deposito finestre e portoni in metallo – Buone condizioni.
<i>Infissi interni:</i>	Porte a battente in legno – Buone condizioni.
<i>Manto di copertura:</i>	In tegole – Pessime condizioni.
<i>Pareti esterne:</i>	Prevalentemente intonacate e tinteggiate, con alcune porzioni rivestite in mattoni faccia a vista e un basamento nel deposito con intonaco strullato – Buone condizioni.
<i>Pavimentazione interna:</i>	Pavimenti dell'abitazione in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in parquet, pavimenti del deposito in piastrelle di ceramica al piano terra ed in battuto di cemento nel piano interrato – Buone condizioni per l'abitazione e sufficienti per il deposito.
<i>Pareti e plafoni:</i>	Per l'abitazione pareti e plafoni intonacate a civile e tinteggiate in tutti i locali, tranne nei bagni ed in cucina, dove è presente un parziale rivestimento in piastrelle di ceramica; plafoni intonacati e tinteggiati in tutti i locali; per il deposito pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte solo tinteggiate con la presenza di un rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno – Discrete condizioni medie per l'abitazione, perchè in alcuni vani sono presenti tracce di muffa, Discrete condizioni medie anche per il deposito, col piano terra in condizioni migliori ed il piano interrato invece in condizioni peggiori, con la presenza di umidità e di alcune infiltrazioni.
<i>Portone d'ingresso:</i>	Blindato in legno per l'abitazione e a due ante in metallo e vetro per il deposito – Buone condizioni.
<i>Recinzione:</i>	Prevalentemente in rete metallica, con alcune porzioni in blocchi di cls – Condizioni mediamente sufficienti.
<i>Scale:</i>	Scala di collegamento tra i piani interrato e terra del deposito in cls armato con rivestimento in piastrelle di ceramica, scala interna al magazzino in metallo – Discrete condizioni.
<i>Tramezzatura interna:</i>	In tavole di laterizio spessore 8 cm – Buone condizioni.

Caratteristiche Impianti

<i>Ascensore:</i>	Non presente.
<i>Citofonico:</i>	Presente e funzionante.
<i>Elettrico:</i>	Presente e funzionante.
<i>Idrico:</i>	Presente e funzionante.
<i>Telefonico:</i>	Presente e funzionante.
<i>Termico:</i>	Impianto termico autonomo presente e funzionante con caldaia più stufa a pallet, con termosifoni in ghisa (<u>comporta il rilascio della Certificazione Energetica</u>)
<i>Condizionamento:</i>	Presente e funzionante.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa.

10.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia.
Conservatoria dei RR.II di Vigevano.
Ufficio Tecnico del Comune di Miradolo Terme.
Agenzia delle Entrate di Vigevano.
Osservatori del mercato immobiliare: Bollettino C.C.I.A.A..
Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona



10.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore complessivo
A. Abitazione	150,25	€ 1'000,00	€ 150.250,00
B. Deposito	333,00	€ 400,00	€ 133.200,00
C. Bcnc	2250,00	€ 5,00	€ 11.250,00
Valore complessivo dei lotti:			€ 294.700,00
Valore della quota di 1000/1000 :			€ 294.700,00

Il valore agli immobili è dato in primo luogo consultando i borsini immobiliari relativamente ai prezzi di vendita che si possono totalizzare a Miradolo Terme e nei paesi limitrofi, considerando che il paese non è nei pressi di una rete di comunicazione sia stradale che ferroviaria importante, nonostante tali servizi siano presenti nel raggio di una ventina di km; altro parametro importante è lo stato di manutenzione degli immobili che è mediamente buono per l'abitazione e mediamente discreto per il deposito.

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita:

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

Decurtazione per lo stato di possesso:

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ 44.200,00

€ 0,00

€ 0,00

€ 0,00

€ 0,00

nessuno

nessuna

€ 7'000,00

10.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente:

€ 243.500,00

Valore in caso di regolarizzazione ed adeguamenti a carico dell'acquirente:

€ 243.500,00

Allegati:

- Relazione fotografica;
- Planimetrie catastali;
- Visure catastali;
- Estratto di mappa NCT;
- Atto di provenienza;
- Perizia senza nomi.



CONCLUSIONI DEFINITIVE LOTTO 2

- Quota di proprietà del bene pignorato: **100%**

- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del bene: -

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Iscrizioni: Ipoteca Volontaria Repertorio 36157/13096 del 23/11/1990
 - Ipoteca Volontaria Repertorio 47006 del 18/12/1995
 - Ipoteca Volontaria Repertorio 53215 del 22/11/1999
 - Annotazione – Restrizione di beni, Reg. Part. 1227, Reg. Gen. 8006 in data 02/05/2023

 - Ipoteca Volontaria Repertorio 54580 del 20/10/2000
 - Annotazione – Restrizione di beni, Reg. Part. 1228, Reg. Gen. 8007 in data 02/05/2023

 - Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione - Repertorio 2981/7919 del 06/11/2019
 - Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione - Repertorio 3041/7919 del 03/12/2019
 - Ipoteca Giudiziale Repertorio 2051 del 28/05/2020
 - Annotazione – Restrizione di beni, Reg. Part. 1230, Reg. Gen. 8009 in data 02/05/2023

 - Trascrizioni: Atto Esecutivo o Cautelare Repertorio 1644 del 29/04/2021
 - Annotazione – Restrizione di beni, Reg. Part. 1231, Reg. Gen. 8010 in data 02/05/2023
 - Annotazione – Cancellazione, Reg. Part. 1039, Reg. Gen. 9863 in data 22/05/2025

 - Atto Esecutivo o Cautelare Repertorio 5516 del 13/04/2024

- Stato di possesso del bene: **abitato dalla sorella del titolare dell'impresa esecutata**

- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:
 - Valore complessivo dei beni oggetto di esecuzione: **€ 118'250,00**

 - Valore ridotto di circa il 15 % 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: **€ 100.500,00**

 - Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€ 94.500,00**

 - Valore in caso di correzioni ad adeguamenti a carico dell'acquirente: **€ 94.500,00**

- Criticità varie: **nessuna.**



Beni in Miradolo Terme (PV) Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità abitativa (Proprietà 1/1) in condominio posta al piano primo dell'edificio pluriappartamento di due piani fiori terra più uno seminterrato, sita nel Comune di Miradolo Terme (PV), in Via Roma n° 146;

B. Unità accessoria (Proprietà 1/1) autorimessa posta al piano seminterrato dello stesso edificio in cui è posizionata l'unità abitativa, sita nel comune di Miradolo Terme (PV), in Via Roma n° 146, ed avente propri identificativi catastali.

Intestate a:

Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxx X X Xxx, con sede in Miradolo Terme (Proprietà per 1/1).

Composizione interna unità immobiliare e identificazione accessori:

A. Unità abitativa con accesso dal vano scala comune; si entra direttamente nel soggiorno, collegato alla cucina e ad un disimpegno che dà accesso alla zona notte, composta da due camere e bagno, oltre a due balconi, sui lati nord e sud, nella stessa scheda catastale è inoltre presente una porzione di cantina posta al piano seminterrato e collegata direttamente all'unità B.

B. Unità accessoria con accesso dall'area di manovra comune.

Identificata al N.C.E.U. del Comune di Miradolo Terme come segue:

A. Sez. A Foglio 6 mapp. 611 sub. 5 – Cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, Rend. Cat. € 267,01 (Propr. 1/1);

B. Sez. A Foglio 6 mapp. 611 sub. 8 – Cat. C/6, classe 2, consistenza 20 mq, Rend. Cat. € 52,68 (Propr. 1/1).

Coerenze:

A.

Lato Nord: Cortile comune;

Lato Est: Vano scala comune e altra unità dello stesso complesso;

Lato Sud: Cortile comune;

Lato Ovest: Cortile comune.

B.

Lato Nord: Cortile comune;

Lato Est: Altra unità dello stesso complesso;

Lato Sud: Cantina di pertinenza all'unità A.;

Lato Ovest: Altra unità dello stesso complesso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di due immobili, uno ad uso abitativo e l'altro ad uso autorimessa, ubicati nel Comune di Miradolo Terme (PV), in Via Roma n° 146.

L'immobile abitativo si trova al piano primo, mentre l'autorimessa al piano seminterrato dell'immobile condominiale di cui fanno parte.

Caratteristiche zona: gli immobili si trovano in zona centrale del comune di Miradolo Terme, comune di circa 3'800 abitanti che si trova in provincia di Pavia da cui dista circa 25 Km; viste le modeste dimensioni, all'interno del comune sono presenti solo servizi primari e piccoli negozi; nelle vicinanze sono anche presenti un buon numero di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale.

Principali collegamenti pubblici: Miradolo Terme è dotato di bus per il trasporto pubblico interurbano che lo collegano a Pavia (Capoluogo di Provincia) e ad altri piccoli centri del circondario, oltre alla stazione ferroviaria.

Per Miradolo Terme, Pavia, rappresentante un grande snodo sia ferroviario che stradale, infatti, ad una distanza inferiore a 30 Km, si trovano tre località da cui si può accedere alla rete autostradale italiana, più precisamente da Bereguardo (PV) e da Binasco (MI) si imbecca l'autostrada A7 Milano – Genova e Melegnano (MI) da cui si può accedere all'autostrada A1 Milano - Napoli. Un raggio d'azione più ampio, per quanto riguarda il



collegamento autostradale si può comunque ottenere raggiungendo direttamente le Tangenziali di Milano, da cui oltre che raggiungere queste strade di grande scorrimento, permettono di recarsi anche agli aeroporti lombardi, non solo i due Milanesi ma anche quello bergamasco di Orio al Serio.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 26/08/2025, è stato possibile accedere a tutte le parti degli immobili; l'esecutato era assente, l'accesso è stato fornito dalla moglie e l'immobile risultava abitato dalla sorella dello stesso, senza alcun contratto, in comodato d'uso gratuito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei RR. II. di Vigevano, tale accertamento è avvenuto il 07/11/2025 con aggiornamento al 06/11/2025.

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria a favore di "Cassa rurale ed artigiana di San Colombano al Lambro" contro "Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxxx X X Xx" - Derivante da Concessione a garanzia di mutuo – Immobili in Miradolo Terme (PV)
Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 2543, Registro Generale 12217 in data 03/12/1990
Pubb. Ufficiale: Notaio – Repertorio 36157/13096 del 23/11/1990

Ipoteca Volontaria a favore di "Banca di Credito Cooperativo di San Colombano al Lambro Provincia di Milano Soc Coop A r.l." contro "Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxxx X X Xxx" - Derivante da Concessione a garanzia di finanziamento – Immobili in Miradolo Terme (PV)
Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 2736, Registro Generale 15249 in data 21/12/1995
Pubb. Ufficiale: Notaio – Repertorio 47006 del 18/12/1995

Ipoteca Volontaria a favore di "Banca di Credito Cooperativo del basso Lodigiano e dei Colli Banini Soc Coop a r.l." contro "Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxxx X X Xxx" e altri - Derivante da Concessione a garanzia di mutuo – Immobili in Miradolo Terme (PV)
Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 4415, Registro Generale 15378 in data 24/11/1999
Pubb. Ufficiale: Notaio – Repertorio 53215 del 22/11/1999

Annotazione – Restrizione di beni, Registro Particolare 1227, Registro Generale 8006 in data 02/05/2023



Ipoteca Volontaria a favore di "Banca Centropadana – Credito Cooperativo S.C.R.L." contro "XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX X X Xxx" e altri - Derivante da Concessione a garanzia di finanziamento – Immobili in Miradolo Terme (PV)

Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 3639, Registro Generale 13617 in data 27/10/2000

Pubb. Ufficiale: Notaio – Repertorio 54580 del 20/10/2000

Annotazione – Restrizione di beni, Registro Particolare 1228, Registro Generale 8007 in data 02/05/2023

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di "Agenzia delle Entrate-Riscossione" contro "XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX X X Xxx" – Ruolo e avviso di addebito esecutivo – Immobili in Miradolo Terme (PV)

Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 3553, Registro Generale 19230 in data 07/11/2019

Pubb. Ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione – Repertorio 2981/7919 del 06/11/2019

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di "Agenzia delle Entrate-Riscossione" contro "XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX X X Xxx" – Ruolo e avviso di addebito esecutivo – Immobili in Miradolo Terme (PV)

Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 3880, Registro Generale 21022 in data 05/12/2019

Pubb. Ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione – Repertorio 3041/7919 del 03/12/2019

Ipoteca Giudiziale a favore di "XXXXXXXX XXXXXXXX Xxx" contro "XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX X X Xxx" e altri - Derivante da Decreto ingiuntivo – Immobili in Miradolo Terme (PV)

Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 2239, Registro Generale 12328 in data 11/08/2020

Pubb. Ufficiale: Tribunale di Como – Repertorio 2051 del 28/05/2020

Annotazione – Restrizione di beni, Registro Particolare 1230, Registro Generale 8009 in data 02/05/2023

4.2.2 Trascrizioni:

Atto Esecutivo o Cautelare a favore di "XXXXXXXX XXXXXXXX Xxx" contro "XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX X X Xxx" e altri - Verbale di Pignoramento Immobili – Immobili in Miradolo Terme (PV)

Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 7067, Registro Generale 10346 in data 27/05/2021

Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia – Repertorio 1644 del 29/04/2021

Annotazione – Restrizione di beni, Registro Particolare 1231, Registro Generale 8010 in data 02/05/2023

Annotazione – Cancellazione, Registro Particolare 1039, Registro Generale 9863 in data 22/05/2025

Atto Esecutivo o Cautelare a favore di "XXXXXXXX XXXXXXXX Xxx" contro "XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX X X Xxx" - Verbale di Pignoramento Immobili – Immobili in Miradolo Terme (PV)

Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 11299, Registro Generale 15791 in data 09/08/2024

Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia – Repertorio 5516 del 13/07/2024



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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

Per quanto riguarda l'abitazione, si può dire che lo stato dei luoghi risulta pressochè compatibile con le pratiche reperite, ad eccezione della tramezza ad L all'ingresso dell'abitazione, che risulta in progetto ma non presente al momento del sopralluogo, poi, per quanto riguarda la cantina, non sono presenti le tramezze sul fondo, che da progetto dovevano costituire un disimpegno comune, ed infine l'altezza della cantina e del box, indicata in 2,70 m, è invece di circa 2,40 m, cosa che comunque non pregiudica la funzione dei locali.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Le difformità rilevate dal punto di vista catastale sono le medesime indicate nel precedente paragrafo della conformità edilizia, con l'aggiunta della mancanza di un pilastro al confine tra box e cantina.

4.3.3 Oneri e spese per la regolarizzazione catastale e urbanistica:

La regolarizzazione urbanistica comporta un onere tecnico di circa € 4.500,00; mentre la regolarizzazione catastale comporta un onere tecnico di circa € 1.500,00, per un totale di € 6.000,00 che verranno detratti dal valore complessivo andando a diminuire il prezzo base d'asta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: **nessuna**

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**

Altre spese: **nessuna**

Cause in corso: **nessuna**

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei RR. II. di Vigevano, tale accertamento è avvenuto il 07/11/2025 con aggiornamento al 06/11/2025.

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciarne la cronistoria dei titoli di proprietà:

Dal 01/01/2004 ad oggi: Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxx X X Xxx con sede a Miradolo Terme (Proprietà per 1/1)
Pervenuto dalla società "Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxx X X Xxx con sede a Miradolo Terme, mediante Atto di Mutamento di Denominazione o di Ragione Sociale a Notaio, in data 25 maggio 2000 repertorio n. 3870 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 06 ottobre 2000 al n. 12968 di Registro Generale e al n. 9036 di Registro Particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad effettuare ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miradolo Terme in merito alla presenza di pratiche edilizie inerenti l'immobile in questione. Tale accertamento si è concluso il 22/10/2025 e ha portato al reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 51/86, del 11/07/1986** Pratica per edificazione della palazzina;
- **Concessione edilizia n. 21/87, del 05/08/1987** Variante;
- **Rilascio abitabilità del 18/09/1990**



8. CONSISTENZE:

Appartamento posto al primo piano di un edificio multipiano la cui edificazione risulta ultimata nel **2010**

Immobile	Destinazione	Superficie Commerciale mq	Piano	Condizioni	Valore % ai fini valutativi	Superficie mq
A.	Abitazione	101,00	1	Buone	100%	101,00
	Balconi	11,00	1	Buone	25%	2,75
	Cantina	16,00	S1	Buone	25%	4,00
B.	Box	21,00	S1	Buone	100%	21,00

A. Superficie ragguagliata abitazione:

mq 107,75

B. Superficie ragguagliata box:

mq 21,00

9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: Tetto a falde con struttura in laterocemento – Strutturalmente integra.
Fondazioni: Presumibilmente continue in c.a. – Strutturalmente integre.
Scale: In c.a., ancorate alle murature portanti – Strutturalmente integre.
Solai: Presumibilmente in latero-cemento – Strutturalmente integri.
Strutture verticali: Presumibilmente in travi e pilastri in c.a. – Strutturalmente integre.
Travi: In cemento armato – Strutturalmente integre.

Componenti Edilizie:

Cancello carraio: Cancelli a due ante in metallo – Buone condizioni.
Giardino: Prevalentemente costituito da piastrelle autobloccanti, con alcune porzioni lasciate a prato – Buone condizioni.
Infissi esterni: Finestre e porte-finestre in legno a vetro doppio con oscuranti del tipo a persiana sempre in legno, dotate di zanzariere – Buone condizioni.
Infissi interni: Porte a battente in legno – Buone condizioni.
Manto di copertura: In tegole – Pessime condizioni.
Pareti esterne: Intonacate e tinteggiate, con un piccolo basamento realizzato in piastrelle di pietra naturale – Buone condizioni.
Pavimentazione interna: Pavimenti in parquet in una delle camere ed in piastrelle di ceramica in tutti gli altri locali – Buone condizioni.
Pareti e plafoni: Pareti e plafoni intonacati a civile e tinteggiati in tutti i locali, tranne nel bagno e nella parete attrezzata della cucina, dove è presente un parziale rivestimento in piastrelle di ceramica; plafoni intonacati e tinteggiati in tutti i locali – Condizioni mediamente discrete, in quanto, soprattutto nelle camere e nel bagno, in alcuni angoli in alto si evidenzia la presenza di muffa più o meno estesa.
Portone d'ingresso: In legno, blindato – Buone condizioni.
Recinzione: Basamento in cls armato con soprastante ringhiera metallica – Buone condizioni.
Scale: In c.a., ancorate alle murature portanti, con gradini rivestiti in pietra naturale – Buone condizioni.
Trazzatura interna: In tavole di laterizio spessore 8 cm – Buone condizioni.

Caratteristiche Impianti

Ascensore: Non presente.
Citofonico: Presente e funzionante.
Elettrico: Presente e funzionante.
Idrico: Presente e funzionante.



Telefonico: Presente e funzionante.
Termico: Impianto termico autonomo presente e funzionante con caldaia autonoma e termosifoni in ghisa (comporta il rilascio della Certificazione Energetica)
Condizionamento: Presente e funzionante.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa.

10.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia.
 Conservatoria dei RR.II di Vigevano.
 Ufficio Tecnico del Comune di Miradolo Terme.
 Agenzia delle Entrate di Vigevano.
 Osservatori del mercato immobiliare: Bollettino C.C.I.A.A..
 Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

10.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore complessivo
A. Abitazione	107,75	€ 1'000,00	€ 107.750,00
B. Box	21,00	€ 500,00	€ 10.500,00
Valore complessivo dei lotti:			€ 118.250,00
Valore della quota di 1000/1000:			€ 118.250,00

Il valore agli immobili è dato in primo luogo consultando i borsini immobiliari relativamente ai prezzi di vendita che si possono totalizzare a Miradolo Terme e nei paesi limitrofi, considerando che il paese non è nei pressi di una rete di comunicazione sia stradale che ferroviaria importante, nonostante tali servizi siano presenti nel raggio di una ventina di km; altro parametro importante è lo stato di manutenzione degli immobili che è mediamente buono per l'abitazione e mediamente discreto per il deposito.

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 15 % 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:	€ 17.750,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 0,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0,00
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:	€ 6'000,00

10.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente:	€ 94.500,00
Valore in caso di regolarizzazione ed adeguamenti a carico dell'acquirente:	€ 94.500,00



Allegati:

- Relazione fotografica;
- Planimetrie catastali;
- Visure catastali;
- Estratto di mappa NCT;
- Atto di provenienza;
- Perizia senza nomi.

Vigevano, li 12/01/2026

il C.T.U.
Arch. Angelo Fabio Sciotto

