

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. **496/2024** di RGE

CREDITORE

contro

DEBITORE ESECUTATO

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ssa Mariaelena Cunati

Tecnico incaricato: Arch. Silvio Bellotti

CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO UNICO (Proprietà 1/1) – In Comune di Siziano (PV) in unico fabbricato unifamiliare libero su due lati con piccolo giardino, **abitazione** composta da un piano rialzato con ingresso e vano scala, soggiorno, cucina, balcone, vano caldaia, al piano primo disimpegno, tre camere, bagno, locale armadi, balcone, **autorimessa** al piano terra, accessi pedonali dai civici 11 e 13 su via Dante, superficie commerciale complessiva 142 m² circa.

In Catasto Fabbricati, Comune di Siziano (PV)

Abitazione

Sez.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
B	1	1922	1	A/2	1	T-1	6,5 vani	143 m ²	604,25

Autorimessa

Sez.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
B	1	1922	2	C/6	2	T	13 m ²	13 m ²	40,28

Intestazione catastale dei beni pignorati

DEBITORE ESECUTATO nato il 17/09/1967 a Pavia (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX, quota 1/1 piena proprietà.

Stato di possesso

Libero.

Vincoli ed oneri giuridici

Trascrizioni

Atto	Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione
Pubblico Ufficiale	Pavia atti pubblici, successioni, rimborsi iva – reg. ai nn. 400700/88888 del 25/10/2022
Nota	del 26/10/2022 ai nn. 150771/101802
A favore di	DEBITORE ESECUTATO nato il 17/09/1967 a Pavia (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX, quota 1/1 piena proprietà
Contro	XXXXXX nato il 04/09/1928 a Siziano (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX, quota 1/1 piena proprietà

Trascrizioni

Atto	Atto esecutivo verbale di pignoramento immobiliare
Pubblico Ufficiale	del 08/12/2024 al n. 8988 UNEP di Pavia
Nota	del 15/01/2025 ai nn. 3961/2748
A favore di	CREDITORE nato il 14/04/1957 a Napoli (NA) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 piena proprietà
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il 17/09/1967 a Pavia (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX, quota 1/1 piena proprietà

Trascrizioni

Atto	Atto per causa di morte - Acquisto di eredità ex art. 485 cc
Pubblico Ufficiale	rif. quadro D, Sentenza Tribunale di Pavia del 23/10/2025 n. 1101/2025 RG n. 2201/2025, Sentenza n. cron. 8832/2025 del 23/10/2025
Nota	del 12/01/2026 ai nn. 1889/1237
A favore di	DEBITORE ESECUTATO nato il 17/09/1967 a Pavia (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX, quota 1/1 piena proprietà
Contro	XXXXXX nato il 04/09/1928 a Siziano (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX, quota 1/1 piena proprietà

Valore del Lotto Unico	156.200,00	€
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese insolute ed incentivo all'acquisto all'asta	23.430,00	€
Sgombero locali	1.800,00	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	5.000,00	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	125.970,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto Unico (proprietà 1/1)	126.000,00	€

Criticità

Nessuna.

Allegati per il Tribunale

- Perizia
- 1 Perizia privacy
 - 2 Individuazione del compendio immobiliare pignorato e documentazione fotografica
 - 3 Estratto mappa, scheda catastale, visure storiche per immobile, ispezioni, Omi 1° 2025
 - 4 Atti di provenienza
 - 5 Stralcio titoli abilitativi edilizi
 - 6 Trasmissione perizia alle parti e IVG, Pavia-Lodi

Allegati per l'Istituto Vendite Giudiziarie

- Perizia privacy
- 1 Individuazione del compendio immobiliare pignorato e documentazione fotografica
 - 2 Estratto mappa e scheda catastale

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

(Proprietà 1/1) – In Comune di Siziano (PV) in unico fabbricato unifamiliare libero su due lati con piccolo giardino, **abitazione** composta da un piano rialzato con ingresso e vano scala, soggiorno, cucina, balcone, vano caldaia, al piano primo disimpegno, tre camere, bagno, locale armadi, balcone, **autorimessa** al piano terra, accessi pedonali dai civici 11 e 13 su via Dante, superficie commerciale complessiva 142 m² circa.

DATI CATASTALI DEI BENI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si riportano i beni individuati nell'atto di pignoramento del 08/12/2024 n. 8988 di rep. e nella nota di trascrizione del 15/01/2025 ai nn. 3961/2748 n. 40 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione:

In Catasto dei Fabbricati (d'ora in poi CF), Comune di Siziano (PV)

Abitazione

Sez.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
B	1	1922	1	A/2	-	T-1	6,5 vani	Via Dante	-

Autorimessa

Sez.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita €
B	1	1922	2	C/6	-	T	13 m ²	Via Dante	-

Intestazione dei beni pignorati

DEBITORE ESECUTATO nato il 17/09/1967 a Pavia (PV) cf XXXXXXXXXXXXX, quota 1/1 piena proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure storiche per immobile del 17/11/2025 in allegato 3, i beni sono censiti come segue:

In CF, Comune di Siziano (PV) Via Dante 11

Abitazione

Sez.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
B	1	1922	1	A/2	1	T-1	6,5 vani	143 m ²	604,25

Autorimessa

Sez.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
B	1	1922	2	C/6	2	T	13 m ²	13 m ²	40,28

Intestazione catastale dei beni pignorati

DEBITORE ESECUTATO nato il 17/09/1967 a Pavia (PV) cf XXXXXXXXXXXXX, quota 1/1 piena proprietà.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nessuna.

Storia catastale dei beni pignorati

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato unifamiliare era identificato in Catasto Terreni (d'ora in poi CT) al Fg 1 mapp. 125/a di 212 m² a seguito di frazionamento di più ampio terreno effettuato in data 02/04/1964 n. 12804/10 di prot.

Con riferimento alle visure storiche del 17/11/2025, **l'abitazione** su due piani collegati con scala interna in CF sez. B al Fg 1 mapp. 1922 sub 1 cat. A/2 p. T-1 classe 1 consistenza 6,5 vani, superficie totale 143 m² escluse aree scoperte 128 m², rendita 604,25 €, in CT correlato al Fg 6 mapp. 1922, risulta:

- dal 21/02/2025, variazione toponomastica n. PV0051620 di prot. (n.51620.1/2025);
- dal 09/01/2017, variazione bonifica identificativo catastale n. PV0000893 di prot. (n.140.1/2017), soppressione del mapp. 254 sub 1 per allineamento mappe;
- dal 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie (in CF Fg 1 mapp. 254 sub 1);
- dal 01/01/1992, variazione del quadro tariffario;
- dal 30/06/1987, impianto meccanografico.

L'autorimessa in CF sez. B al Fg 1 mapp. 1922 sub 2 cat. C/6 p. T classe 2, consistenza 13 m², superficie catastale 13 m², in CT correlato al Fg 6 mapp. 1922, rendita 40,28 €, risulta:

- dal 21/02/2025, variazione toponomastica n. PV0051624 di prot. (n.51624.1/2025);
- dal 09/01/2017, variazione bonifica identificativo catastale n. PV0000893 di prot. (n.141.1/2017), soppressione del mapp. 254 sub 2 per allineamento mappe;
- dal 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie (in CF Fg 1 mapp. 254 sub 1);
- dal 01/01/1992, variazione del quadro tariffario;
- dal 30/06/1987, impianto meccanografico.

Coerenze del compendio pignorato

(rif. estratto mappa, scheda catastale, sopralluogo)

Abitazione p. T-1

Nord: via San Rocco;

Est: in CT al Fg 6 mapp. 1989;

Sud: in CT al Fg 6 mapp. 1596;

Ovest: in CT al Fg 6 mappali 1062, 129 e 130.

Autorimessa p. T

Nord: in CF sub 1 mapp. 1922 al Fg 1;

Est: in CT al Fg 6 mapp. 1989, Ente Urbano;

Sud: in CF sub 1 mapp. 1922 al Fg 1;

Ovest: in CF sub 1 mapp. 1922 al Fg 1.

Stato di possesso del compendio pignorato

Nel sopralluogo svolto in data 19/12/2025 l'abitazione era abitata e l'autorimessa utilizzata dal sig. DEBITORE ESECUTATO: libero.

Convenzioni

Nessuna.

Servitù

Relativamente agli accessi all'abitazione dal civico 11 e altro all'autorimessa (sub 2), entrambi dalla corte (in CT al Fg 6 mapp. 1989 Ente Urbano di 195 m²) con origine dalla via Dante, si evidenzia che sulla stessa è costituita servitù di passo veicolare¹.

Diritto di famiglia (Legge n. 151 del 19/05/1975)

Il sig. DEBITORE ESECUTATO nel sopralluogo svolto il 19/12/2025 ha riferito di essere celibe.

Prestazione energetica

Non necessaria.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ubicazione e collegamenti

L'abitazione e l'autorimesa sono compresi in un fabbricato su due piani collegati da scala interna con due accessi pedonali (civico 11 ed altro snc) prospiciente la corte con origine dalla via Dante (in CT Fg 6 mapp. 1989, EU); un terzo, sempre pedonale (civico 13) direttamente sulla via citata.

Il compendio è in zona centrale prevalentemente residenziale in prossimità dei servizi principali e negozi al dettaglio, buona la dotazione di parcheggi.

Siziano ha 6.800 abitanti circa, dista 22 km circa da Milano, 26 km circa da Pavia; l'autostrada più vicina è la A1 Milano-Napoli con casello a Melegnano; linea ferroviaria Milano-Genova con stazione a Villamaggiore nel Comune di Lacchiarella.

Inserimento dei beni pignorati nel Piano di Governo del Territorio (PGT)

Il compendio è compreso nel tessuto del perimetro storico, Ambiti residenziali del tessuto storico, PdR, tav. 23 carta della disciplina delle aree.

<https://serviceapkappa.it/siziano/data/PGT/?path=Piano%20delle%20Regole>

¹ Atto di compravendita del 27/04/1964 notaio Alessandro Giuliani nn. 9729/2538 di rep., trascritto il 12/05/1964 ai nn. 28655/23151, in allegato 4.

3. SOPRALLUOGO

Come preventivamente concordato con l'Istituto Vendite Giudiziario di Pavia-Lodi il sopralluogo si è svolto il giorno 19/12/2025 alle ore 16:30 circa rilevando consistenze, caratteristiche e stato di manutenzione dei locali. Si segnala che non è stato possibile soffermarsi e verificare nel dettaglio ogni locale dell'abitazione stante lo spirito poco collaborativo del debitore esecutato e dall'estremo stato diffuso di degrado. Inoltre, non è stato possibile accedere al locale autorimessa e al corridoio che porta alla cucina del piano rialzato dell'abitazione mediante porta a lato della stessa autorimessa, entrambi prospicienti la corte (in CT Fg 6 mapp. 1989, Ente Urbano).

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria sugli immobili pignorati del 16/02/2026, risultano le seguenti formalità, in allegato 3:

Trascrizioni

Atto	Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione
Pubblico Ufficiale	Pavia atti pubblici, successioni, rimborsi iva – reg. ai nn. 400700/88888 del 25/10/2022
Nota	del 26/10/2022 ai nn. 150771/101802
A favore di	DEBITORE ESECUTATO nato il 17/09/1967 a Pavia (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXXX, quota 1/1 piena proprietà
Contro	XXXXXX nato il 04/09/1928 a Siziano (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXXX, quota 1/1 piena proprietà
Beni	In CF Comune Siziano (PV), in CF sez. B Fg 1 mapp. 1922 sub 1 cat. A/2 p.T-1, consistenza 6,5 vani, sub 2 cat. C/6 p.T, consistenza 13 m ² , entrambi in via Dante

Trascrizioni

Atto	Atto esecutivo verbale di pignoramento immobiliare
Pubblico Ufficiale	del 08/12/2024 al n. 8988 UNEP di Pavia
Nota	del 15/01/2025 ai nn. 3961/2748
A favore di	CREDITORE nato il 14/04/1957 a Napoli (NA) cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 piena proprietà
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato il 17/09/1967 a Pavia (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXXX, quota 1/1 piena proprietà
Beni	In CF Comune Siziano (PV), in CF sez. B Fg 1 mapp. 1922 sub 1 cat. A/2 p.T-1, consistenza 6,5 vani, sub 2 cat. C/6 p.T, consistenza 13 m ² , entrambi in via Dante

Trascrizioni

Atto	Atto per causa di morte - Acquisto di eredità ex art. 485 cc
Pubblico Ufficiale	rif. quadro D, sentenza Tribunale di Pavia del 23/10/2025 n. 1101/2025 RG n. 2201/2025, sentenza n. cron. 8832/2025 del 23/10/2025
Nota	del 12/01/2026 ai nn. 1889/1237
A favore di	DEBITORE ESECUTATO nato il 17/09/1967 a Pavia (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXXX, quota 1/1 piena proprietà
Contro	XXXXXX nato il 04/09/1928 a Siziano (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXXX, quota 1/1 piena proprietà
Beni	In CF Comune Siziano (PV), in CF sez. B Fg 1 mapp. 1922 sub 1 cat. A/2 p.T-1, consistenza 6,5 vani, sub 2 cat. C/6 p.T, consistenza 13 m ² , entrambi in via Dante

5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riportano gli estremi degli atti di rogito a tracciare il ventennale dei titoli di proprietà del compendio pignorato.

Dal 04/01/2010 al 16/02/2026

DEBITORE ESECUTATO nato il 17/09/1967 a Pavia (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX, quota 1/1 piena proprietà

Atto: Successione legittima per morte del padre XXXXXX cf XXXXXXXXXXXXXXX deceduto il 04/01/2010, dichiarazione di successione trascritta all'AdE di Pavia il 25/10/2022 ai nn. 150771/101802.

Provenienza: Atto di compravendita di terreno (Fg 1 mapp. 125) del 27/04/1964 ai nn. 9729/2538 di rep. notaio Alessandro Giuliani, trascritto a Milano 3 il 12/05/1964 ai nn. 28655/23151

Beni: In CF Comune Siziano (PV), in CF Fg 1 abitazione e autorimessa al mapp. 1922 rispettivamente sub 1 p. T-1 e sub 2 p.T

Dal 27/04/1964 al 04/01/2010

XXXXXXXX a Siziano (PV) il 04/09/1928 cf XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per quota 1/1

Atto: Atto di compravendita di terreno (Fg 1 mapp. 125) del 27/04/1964 ai nn. 9729/2538 di rep. notaio Alessandro Giuliani, trascritto a Milano 3 il 12/05/1964 ai nn. 28655/23151

Provenienza: Atto di compravendita del 23/06/1926 n. 5903 di rep. notaio Cesare Chiodi, trascritto con nota del 27/07/1926 n. 13049

Si evidenzia che con sentenza del Tribunale di Pavia n. 1101/2025 del 23/10/2025 il sig. DEBITORE ESECUTATO è stato dichiarato erede puro e semplice del padre XXXXXX, in allegato 3.

Con la nota di trascrizione del 12/01/2026 ai nn. 1889/1237 che richiama la sentenza citata, il sig. DEBITORE ESECUTATO ha accettato l'eredità per successione legittima del padre, in allegato 3.

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione ipocatastale risulta la continuità storica degli atti.

6. PRATICHE EDILIZIE

Presso lo sportello unico edilizia (SUE) del Comune di Siziano (PV) si è svolto un accesso agli atti per verificare la corrispondenza tra stato di fatto rilevato nel sopralluogo e titoli abilitativi edilizi rilasciati per l'edificazione del compendio pignorato ed eventuali interventi successivi, stralcio in allegato 5.

Licenza di costruzione

n. 155 del 19/05/1964 n. 1694 di prot.

Titolare

XXXXXX

Oggetto

Costruzione di fabbricato ad uso abitazione in via Dante

Terreno

-

Notifica

-

Autorizzazione

n. 155 del 13/11/1965 n. 3673 di prot.

Titolare

XXXXXX

Oggetto

Autorizzazione a costruire un muretto di recinzione in via Dante

Terreno

-

Notifica

-

Variante

n. 155 del 10/09/1965

Titolare

XXXXXX

Oggetto

Parziale copertura del corridoio con origine dalla corte (ora mapp. 1989) per accesso alla cucina al p.T; ampliamento del disimpegno con vano scala al piano terra; creazione di porta di collegamento tra portico su accesso pedonale civico 11 con l'autorimessa indicata come "ripostiglio"; modifica del bagno al p. 1 e ampliamento con formazione di locale a confine sud. Tav. 1-2-3

Fabbricato

-

Notifica

-

Abitabilità

del 20/12/1965 n. 4191 di prot.

Titolare	XXXXXX
Oggetto	Fabbricato ad uso abitazione via Dante civico 1-vani abitabili n.5
Fabbricato	In CF Fg 1 mapp. 125/a
Notifica	-
Licenza di costruzione	n. 553 del 12/05/1972 n. 1694 di prot.
Titolare	XXXXXX
Oggetto	Spostamento di una apertura interna e ampliamento di un locale del cantinato
Fabbricato	In CF Fg 1 mapp. 125/D [nella grafica viene riportato il corretto 125/a; la tavola allegata risulta antecedente alla variante del 10/09/1965 alla quale è seguita l'abitabilità]
Notifica	10/06/1972

7. FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia del Territorio di: Pavia.
 Conservatoria dei RR.II. di: Pavia.
 Archivio Notarile di Pavia.
 Ufficio Tecnico di: Siziano (PV).
 Istituto Vendite Giudiziarie: IGV Pavia-Lodi.
 Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate: 1° sem. 2025, Siziano (PV).
 Agenzia delle Entrate: Valori immobiliari dichiarati nel Comune di Siziano.
 Informazioni presso agenzie immobiliari del territorio.

8. CRITERI DI STIMA

Stima sintetica comparativa. Parametro di riferimento sono i valori unitari (€/m²) riportati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI-AdE, 1° sem. 2025). Nel Comune di Siziano (PV), per abitazioni civili (categoria A/2) in normale stato d'uso e manutenzione in zona B1 si hanno valori medi tra 1.250,00 €/m² e 1.500,00 €/m² e per box tra 1.100,00 €/m² e 1.300,00 €/m² (allegato 3).

Relativamente allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili si fa riferimento, in generale, ai tre livelli OMI (*ottimo, normale, scadente*) e, più specificatamente, alle definizioni di *normale, mediocre* e *scadente* in funzione del numero di elementi *scadenti* propri dell'unità immobiliare² o del fabbricato (pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento e altri elementi quali accessi, ascensori e scale, facciate, coperture e parti comuni). Lo stato di conservazione e manutenzione *pessimo* fa riferimento alle condizioni generali del contesto in cui è compresa l'unità immobiliare o parte di essa.

Considerate le condizioni dei beni oggetto di stima, l'attuale momento congiunturale e gli effettivi dati di vendita per immobili simili, tali valori vengono opportunamente corretti.

La metodologia di calcolo delle superfici commerciali fa riferimento alle seguenti norme e convenzioni: UNI 10750/2005; DPR 138/98, allegato C; ISO 9836:2017.

Si precisa inoltre che, poiché tali 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. FORMAZIONE DEI LOTTI

Numero e tipologia dei beni pignorati portano alla formazione di un Lotto Unico con possibilità di collocarsi nel mercato immobiliare della zona.

² Art. 21 L. 27/07/1978, n. 392.

10. DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Accesso ai beni pignorati e distribuzione dei locali

Con riferimento a quanto descritto in allegato 2, i beni pignorati sono compresi in un unico fabbricato con tipologia a villetta libera su due lati con sedime di limitata superficie (38 m² circa) adibito a giardino sul quale, con passaggio dal cancello pedonale civico 13 su via Dante, si ha accesso al balcone del piano rialzato dell'abitazione. Altri tre ingressi all'abitazione sono dalla corte (in CT Fg 6 mapp. 1989, Ente Urbano) con origine dalla via Dante interposta al fabbricato pignorato e ad altri fabbricati: il pedonale civico 11 che immette alla porzione coperta o portico sotto il quale vi è l'ingresso principale al piano rialzato dell'abitazione; la porta basculante dell'autorimessa (snc) da cui si accede al portico; la porta a lato dell'autorimessa per accesso al corridoio coperto a confine con il fabbricato contiguo e alla cucina dell'abitazione.

Il fabbricato è stato edificato nel 1964 e da allora non ha subito modifiche sostanziali; lo stato di conservazione dei locali è scadente o pessimo per alcuni elementi, per assenza di manutenzione o per danneggiamenti probabilmente intenzionali. Gli impianti dell'abitazione (elettricità, riscaldamento e acqua sanitaria) alla data 19/12/2025 non erano funzionanti e in disuso da tempo, malgrado il sig. DEBITORE ESECUTATO abitasse i locali: si segnala che l'assenza degli impianti citati rientrano tra i motivi che rendono un'abitazione inagibile³.

Sono discrete, invece, le condizioni esterne del fabbricato che rivelano – anche dopo decenni – solidità delle strutture, buona scelta e utilizzo dei materiali.

Si segnala, infine, che il locale in CF sez. B mapp. 1922 sub 2 di categoria C/6 nei titoli abilitativi edilizi è sempre descritto come *ripostiglio*, sebbene abbia accesso autonomo rispetto all'abitazione e caratteristiche dell'apertura basculante adeguata al ricovero auto.

Con riferimento alle piante in allegato 2, l'abitazione al piano terra è composta dai seguenti locali:

- Ingresso-disimpegno con vano scala, accesso dal portico con cancello civico 11, accesso al soggiorno, esposizione nord;
- Soggiorno, accesso dall'ingresso, accesso alla cucina e al balcone verso il giardino, esposizione nord-ovest;
- Cucina, accesso dal soggiorno e dal corridoio lungo confine sud e corte (mapp. 1989, EU), esposizione ovest;
- Locale caldaia, accesso dal corridoio citato sopra;
- Autorimessa, accesso dalla corte (mapp. 1989, EU) e al portico con cancello pedonale civico 11, esposizione nord-est;
- Sedime adibito a giardino (piantumato), accesso dal civico 13 su via Dante.

Al piano primo:

- Disimpegno, accesso dalla scala con origine dal piano terra, accesso a tutti i locali del piano, esposizione nord;
- Camera, accesso dal disimpegno, accesso al balcone verso il giardino, esposizione ovest;
- Locale ripostiglio, accesso dal disimpegno, accesso al balcone verso il giardino, esposizione ovest;
- Bagno, accesso dal disimpegno, esposizione ovest;
- Camera, accesso dal disimpegno, esposizione est;
- Camera, accesso dal disimpegno, esposizione est.

Caratteristiche strutturali e condizione del fabbricato

<i>Elementi</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Condizioni</i>
Fondazioni:	dirette in c.a.	-
Strutture verticali:	pilastrini in c.a.	normali
Travi e solai:	travi in c.a., solai latero-cemento	normali
Tamponamenti:	muratura presumibilmente monostrato	normali

³ Cap. I, art. 3.1.13, aggiornamento titolo III Regolamento locale di igiene tipo - (Deliberazione della Giunta Regionale del 25 luglio 1989 - n. 4145266)

Copertura:	non visitata presumibilmente con struttura in legno a falde, manto in tegole di cemento, passafuori in getto di cls intonacato, gronde e pluviali in rame o lamiera preverniciata	normali
Balconi:	latero cemento o getto in c.a. intradosso intonacato e tinteggiato; parapetti in elementi di acciaio verniciati	scadenti
Facciate:	facciate con porzioni in intonaco a civile tinteggiate; rivestimento in laterizio facciavista; rivestimento in pietra canna fumaria camino	normali
Recinzioni:	su due lati (nord e parte est) zoccolo in cls con recinzione superiore in elementi in acciaio verniciato	scadenti
Cancelli:	cancelli ad anta unica in elementi simili alla recinzione	normali
Giardino:	sedime sud-ovest piantumato con arbusti e albero di medio fusto, passaggio per accesso al balcone e soggiorno dell'abitazione	scadenti
Caratteristiche interne dell'abitazione ai piani T-1		
<i>Elementi</i>	<i>Caratteristiche</i>	<i>Condizioni</i>
Altezza dei locali:	h 300 cm	-
Soffitti:	orizzontali intonacati e tinteggiati	scadenti
Tavolati:	laterizio intonacato tinteggiato	scadenti
Scala interna:	struttura in c.a. con rivestimento in marmo (parecchie rotture delle pedate), parapetto in elementi in acciaio verniciati	pesse
Pavimentazioni:	palladiana in marmette; ceramica in bagno p. primo	pesse
Rivestimenti:	ceramica nel bagno al p. primo e cucina al p. terra	pesse
Serramenti interni:	in legno ad anta cieca	pesse
Serramenti esterni:	legno e vetro	pesse
Oscuramenti:	tapparelle in legno e pvc	pesse
Sanitari:	lavabo, vaso, bidet, doccia, vasca	pesse
Impianto idrosanitario:	in traccia non funzionante	-
Impianto elettrico:	in traccia non funzionante	-
Impianto di riscaldamento:	termosifoni in ghisa, impianto non funzionante	-

11. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalla scheda catastale del 26/07/1967 comprensiva anche del locale *ripostiglio* censito con categoria C/6 sub 2 mapp. 1922 in Fg 1 sez. B CF, dall'accesso agli atti presso il SUE di Siziano (PV) e dal sopralluogo svolto.

Conformità catastale del fabbricato

Stato di fatto non conforme alla scheda catastale.

Si evidenzia che il corridoio a confine sud con altra proprietà (mapp. 1596), con origine dalla porta di accesso dalla corte mapp. 1989 EU, è dotato di copertura.

Conformità edilizia e urbanistica

Stato di fatto non conforme ai titoli abilitativi edilizi.

Con riferimento a quanto indicato sopra, non avendo rinvenuto presso il SUE alcuna documentazione autorizzativa, la copertura del corridoio è stata realizzata senza titolo.

Regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale

La regolarizzazione edilizia è possibile mediante procedura in sanatoria per rimozione della copertura posticcia del corridoio.

Oneri e spese di regolarizzazione

Spese tecniche per procedura di regolarizzazione, sanzione e spese di rimozione e smaltimento copertura: forfetariamente 5.000,00 €.

12. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione

Spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte, forfetariamente 2.500,00 €.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Salti di quota tra piano marciapiede e piano rialzato dell'abitazione (80 cm circa) sia dal civico 11 sia dal civico 13, non accessibilità al piano primo dell'abitazione.

Presenza di amianto

Per quanto constatato a vista nel sopralluogo nessuna; si segnala che nel sopralluogo non è stato possibile visitare l'autorimessa e la copertura del fabbricato.

Sgombero dei locali

Come rilevato nel sopralluogo i locali di abitazione contengono mobili e materiali in quantità ordinaria per l'uso residenziale.

Per sgombero e oneri di smaltimento si ritengono congrui: 1.800,00 €.

Altre informazioni per l'acquirente

Sebbene le condizioni esterne di manutenzione del fabbricato siano in generale discrete, si evidenzia, invece, che le condizioni interne dei locali di abitazione non permettono di abitarvi se non a fronte di una radicale ristrutturazione.

13. VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Determinazione superfici commerciali del Lotto Unico

Abitazione e autorimessa in unico fabbricato libero su due lati composto da un piano terra e primo collegati da scala interna, tre accessi pedonali e sedime piantumato di circa 38 m ²	Sup. pavimento m ²	Sup. lorda m ²	coeff.	Sup. comm. m ²
--	-------------------------------	---------------------------	--------	---------------------------

Piano terra

1 Ingresso-disimpegno con vano scala	10,20			
2 Soggiorno	20,30	45,80	1,00	45,80
3 Cucina	7,60			
4 Locale caldaia	2,40	2,80	0,15	0,42
5 Autorimessa	12,10	13,90	0,40	5,56
6 Balcone con accesso dal sedime e civico 13	11,60	11,60	0,30	3,48
7 Superficie coperta portico	12,50	12,50	0,20	2,50
8 Corridoio con accesso dalla corte mapp. 1989	9,20	10,20	0,10	1,02

Piano primo

9 Disimpegno con arrivo scala dal piano terra	7,80			
10 Camera	12,90			
11 Locale ripostiglio-guardaroba	9,60	79,70	1,00	79,70
12 Bagno	7,80			
13 Camera	15,20			
14 Camera	13,10			
15 Balcone	11,60	11,60	0,30	3,48

Superficie commerciale complessiva (141,96) arr. 142,00

Valore unitario

I prezzi per immobili effettivamente trasferiti nel Comune di Siziano⁴ con caratteristiche simili per superficie, posizione, quota trasferita e numero immobili per trasferimento (A/2+C/6), indicano una

⁴ OMI AdE Consultazione valori immobiliari dichiarati, da gennaio 2024 a giugno 2025, raggio ricerca 600 m da via Dante 11; per uniformare al lotto unico la superficie dei comparabili (abitazione e box) la categoria C/6 di questi si considera al 50% della superficie dichiarata:

media unitaria di circa 1.460 €/m² circa, tendente al maggior valore unitario (1.500,00 €/m²) riportato dalle rilevazioni OMI 1° sem 2025, in allegato 3.

Applicando le correzioni positive/negative in base alle caratteristiche reali del lotto unico, quali la consistenza, l'età dell'edificio, le caratteristiche costruttive e tipologiche, la distribuzione interna, le finiture, la vetustà, lo stato di manutenzione, la dotazione di impianti, l'ubicazione e l'accessibilità, è congruo un valore unitario del Lotto Unico di **1.100,00 €/m²**.

Valore del Lotto Unico	156.200,00	€
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese insolute ed incentivo all'acquisto all'asta	23.430,00	€
Sgombero locali	1.800,00	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	5.000,00	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	125.970,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto Unico (proprietà 1/1)	126.000,00	€

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.
Vigevano, 16 febbraio 2026

Il tecnico stimatore
Arch. Silvio Bellotti

04/2024: sup. comm. 141 m² con 125 m² A/2 e 16 m² 50% C/6, 245.000 €, unitario 1.737,59 €/m²;
04/2024: sup. comm. 172,5 m² con 163 m² A/2 e 9,5 m² 50% C/6, 250.000 €, unitario 1.449,28 €/m²;
06/2024: sup. comm. 122,5 m² con 113 m² A/2 e 9,5 m² 50% C/6, 195.000 €, unitario 1.591,84 €/m²;
09/2024: sup. comm. 131,5 m² con 117 m² A/2 e 14,5 m² 50% C/6, 215.000 €, unitario 1.634,98 €/m²;
10/2024: sup. comm. 153,5 m² con 149 m² A/2 e 4,5 m² 50% C/6, 190.000 €, unitario 1.237,79 €/m²;
11/2024: sup. comm. 150,5 m² con 135 m² A/2 e 15,5 m² 50% C/6, 170.000 €, unitario 1.129,57 €/m².