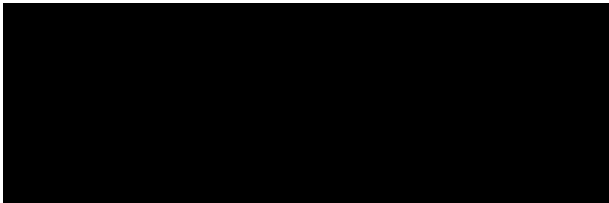




Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 371/2025



CONTRO



Giudice dell'Esecuzione
Dr.ssa Cunati Mariaelena

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Perito Estimatore:
Geom. PAOLO MORINI
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 275



CONCLUSIONI

anticipazioni dei contenuti della relazione di stima

A. - IDENTIFICAZIONE

Unità immobiliare in fabbricato residenziale a schiera elevato a due piani fuori terra sito in via Giuseppe Mazzini n. 14 nel Comune di Cernago
Foglio 9 particella 2106 (ex particella 14) subalterno 2
Categoria A/4 – Classe 2, vani 4,5, rendita € 106.91, piano terra e primo.

B. - QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA

Quota di 1/1

C. - STATO DI POSSESSO

Giuridicamente libero

D. - REGIME PATRIMONIALE

Separazione dei beni

E. - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ipoteca volontaria iscritta a Vigevano in data 25/02/2006 ai n.ri 1918/417 con presentazione n. 10, per complessivi € 163'000 (capitale € 81'500 – durata anni 30) a favore di Sanpaolo IMI S.p.a con sede in Torino (TO) - C.F. 06210280019, in forza di atto di mutuo in data 16/02/2006 n. 15051/8223 di rep. Notaio Zona Luca con sede in Milano;
- pignoramento immobiliare trascritto a Pavia in data 8/10/2025 ai n.ri 9526/6933 con presentazione n. 4, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 21/08/2025 n. 6644 di rep. Tribunale di Pavia a favore di Blue Italy Spv Srl con sede in Conegliano (TV) - C.F. 05496610261.

F. - VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

€ 38'500 (Euro trentottomilacinquecento).

G. - CRITICITA' VARIE

Adeguamenti, regolarizzazione edilizia e catastale

RELAZIONE DI STIMA

1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità immobiliare in fabbricato residenziale a schiera elevato a due piani fuori terra sito in via Giuseppe Mazzini n. 14 nel Comune di Cernago. Trattasi di fabbricato d'abitazione con locali della zona giorno al piano terra e zona notte con sottotetto al piano superiore. Compete all'immobile la comproprietà di un'area scoperta comune con un'altra residenza a questo adiacente.

Il tutto riportato a Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 9 particella 2106 (ex particella 14) subalterno 2

Categoria A/4 – Classe 2, vani 4,5, rendita € 106,91, piano terra e primo.

Coerenze in senso orario da Nord a catasto fabbricati:

Nord: porzione scoperta comune

Est: altra u.i.u. p.lla 1509

Sud: porzione scoperta comune

Ovest: altra u.i.u. subalterno

Coerenze in senso orario da Nord a catasto della particella 2106:

Nord: p.lla 1509

Est: p.lla 1509

Sud: p.lle 2105 e 2263

Ovest: p.lle 1509 e 2330

2. - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 30 dicembre 2025 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dai debitori eseguiti. Giuridicamente libero.

3. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano con i Repertori aggiornati al 1/11/2025.

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 a Vigevano in data 25/02/2006 ai n.ri 1918/417 con presentazione n. 10, per complessivi € 163'000 (capitale € 81'500 – durata anni 30) a favore di Sanpaolo IMI S.p.a con sede in Torino (TO) - C.F. 06210280019, in forza di atto di mutuo in data 16/02/2006 n. 15051/8223 di rep. Notaio Zona Luca con sede in Milano, a carico di:

- [REDACTED] per la quota di comproprietà di ½;
- [REDACTED] per la quota di comproprietà di ½;

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. Nella trascrizione è riportato il seguente identificativo catastale: foglio 9 particella 14 subalterno 2.

3.2.2 Pignoramenti

- pignoramento immobiliare trascritto a Pavia in data 8/10/2025 ai n.ri 9526/6933 con presentazione n. 4, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 21/08/2025 n. 6644 di rep. Tribunale di Pavia a favore di Blue Italy Spv Srl con sede in Conegliano (TV) - C.F. 05496610261. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà a carico dei soggetti eseguiti relativamente agli immobili oggetto di E.I.

4. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Altre spese: Regolarizzazione edilizia e catastale – vedasi capitoli successivi.

Cause in corso: Nessuna

Servitù: Diritto di passaggio su area cortilizia (attivo e passivo) - si rimanda agli atti d' acquisto.

Attestato di prestazione energetica: l'immobile risulta essere soggetto alla certificazione.

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 di:

- [redacted] per la quota di comproprietà di 1/2;
- [redacted] per la quota di comproprietà di 1/2;

per acquisto fattone in data 16/02/2006 n. 15050/8222 di rep. Notaio Zona Luca con sede in Milano, trascritto a Vigevano il 25/02/2006 ai n.ri 1917/1177, contro [redacted] Valore dichiarato in € 60.000.

Nell'atto è riportato il seguente identificativo catastale: foglio 9 particella 14 subalterno 2.

5.2 Precedenti Proprietari

1) Ad [redacted] con atto di compravendita del 15/06/2005 n. 11649/6650 di rep. Notaio Di Giorgi Monica con sede in Pavia, trascritto a Vigevano (PV) in data 13/07/2005 con presentazione n. 2 ai n.ri 8562/4928, contro:

- [redacted] per la quota di comproprietà di 1/2;
- [redacted] per la quota di comproprietà di 1/4;
- [redacted] per la quota di comproprietà di 1/4;

Nell'atto è riportato il seguente identificativo catastale: foglio 9 particella 14 subalterno 2.

6. - VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICHE e CATASTALI

6.1 Pratiche edilizie e amministrative

Il fabbricato risulta essere stato edificato anteriormente al 1940 (data desunta dalla documentazione dell'archivio catastale) e successivamente oggetto d'intervento edilizio in forza della Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune in data 14/10/2005 prot. n. 2308. La comunicazione di ultimazione lavori per l'intervento indicato è stata protocollata in data 7/02/2006 al n. 270 riportante come data di effettiva conclusione dei lavori il giorno 5/12/2005. Il certificato di agibilità è stato rilasciato con notifica in data 14/02/2006 e protocollato al n. 315/2006.

6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

In sede di sopralluogo si sono rilevate delle difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio fornito dall'ufficio tecnico comunale che riguardano:

- la demolizione di alcuni tavolati interni al piano terra ed una diversa distribuzione interna al piano primo;
- la copertura e la tettoia presente sul prospetto principale;
- le aperture esterne.

Ai fini della regolarizzazione si rendono dapprima necessarie delle opere murarie per uniformare i requisiti igienico sanitari per il bagno al piano terra e per la camera da letto al piano primo; gli interventi potranno avere un costo stimabile in circa € 4'500. E' poi da autorizzare la reale situazione dei luoghi con la presentazione di una pratica di sanatoria il cui costo è stimato in circa € 4'800.

6.3 Accertamento di conformità Catastale:

Richiamando il punto precedente la scheda catastale non identifica la consistenza e la distribuzione dell'unità immobiliare, si evidenzia che è altresì errata la posizione dell'unità in oggetto che si trova in aderenza alla costruzione della particella 2330 e a quella presente sulla particella 1509. La planimetria dovrà quindi essere prima rettificata e poi aggiornata, a seguito di sanatoria, al costo indicativo di € 1'500.

6.4 Intestazione Catastale

Corrispondente all'attuale proprietà riferita ai soggetti eseguiti.

7. - DESCRIZIONE DEI BENI

La costruzione oggetto della procedura è inserita in una zona semicentrale del Comune di Cernago. Percorrendo qualche minuto a piedi è possibile raggiungere il centro del paese dove sono ubicati i principali servizi compresi gli uffici municipali.

Il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale e strutture ad uso o in precedenza usate per l'attività agricola, la cui costruzione è risalente all'inizio del secolo scorso. Il traffico è sostanzialmente limitato ai residenti e la dotazione di posteggi è piuttosto scarsa. Per l'utilizzo dei servizi di trasporto pubblico ferroviario è necessario recarsi nella vicina Mortara o a Tromello.

I centri limitrofi sono raggiungibili tramite regolare servizio di autolinee e il casello autostradale più vicino è quello di Gropello Cairoli, sulla A/7 - Milano-Genova, che dista venti chilometri.

Trattasi di un'abitazione a due piani fuori terra distinta con zona giorno al piano terra e zona notte al piano

primo. L'accesso all'immobile avviene direttamente dal cortile su cui vi è un discreto spazio pavimentato in cui è anche inserita la fossa biologica al servizio dell'unità. L'area scoperta posta sul retro dell'abitazione è raggiungibile attraverso il passaggio su altra proprietà privata, ma che al momento del sopralluogo non era accessibile.

Al piano terra sono ubicati la cucina ed il soggiorno che formano un ambiente unico così come l'unico servizio igienico. Per raggiungere il piano superiore si fruisce di una scala a chiocciola in legno e ferro; al piano primo si trova l'unica camera da letto ed un altro locale sottotetto privo di aperture e d'impianto di riscaldamento. L'immobile è impiantisticamente autonomo, ma proprio l'impianto di riscaldamento, nel giorno del sopralluogo, non era funzionante. Sui muri del piano terra si riscontrano evidenti tracce di umidità di risalita e nel piano superiore alcune infiltrazioni dalla copertura. Nell'area cortilizia comune è presente un box in lamiera di soggetti terzi.

7.2 Descrizione Analitica

APPARTAMENTO (rif. sopralluogo):

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

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

Piano	Destinazione	Sup. utile (mq)	Altezza (mt)	Esposizione	Condizioni
P.T	Sogg.-Cucina	30.7	2.7	n/e-s/o	◆◆
	Bagno	4.2	2.7	n/o	◆◆
P.1°	C. Letto	13.2	2.6 media	s/e	◆◆
	Disimpegno	3.7	2.2 media	-	◆◆
	Sottotetto	11.1	1.9 media	-	◆◆

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 ragguglio	Sup. Commerciale (mq)
Abitazione	80.5	1.0	80.5

7.4 Caratteristiche Edilizie ed Impianti (stato di fatto al sopralluogo)

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

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

➤ Caratteristiche del Fabbricato

Copertura:	a falde inclinate con struttura in legno - ◆
Fondazioni:	non verificabili
Solai:	solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio - ◆◆
Strutture verticali:	murature portanti con tracce d'infiltrazione di umidità interna - ◆◆
Pareti esterne:	intonacate e tinteggiate - ◆◆
Corte comune:	porzione a verde e parte carrabile non pavimentata - ◆◆
Ingresso:	porta blindata - ◆◆
Infissi esterni:	serramenti in alluminio con doppi vetri, protetti da persiane in alluminio - ◆◆
Soglie e davanzali:	in pietra naturale - ◆◆
Porte interne:	a battente in legno - ◆
Pavimenti interni:	ceramica - ◆◆
Rivestimenti interni:	cucina e bagno: in ceramica - ◆◆
Plafoni:	del solaio intermedio intonacati e tinteggiati / della copertura controsoffitto in cartongesso - ◆◆
Tramezzature interne:	in mattoni forati di laterizio e parte in cartongesso - ◆

➤ Caratteristiche Impianti

Elemento	Presente	Corrispondenza alla normativa	Cond. Manutenzione
Elettrico	Si	Non verificabile	◆◆
Idrico	Si	Non verificabile	◆◆
Termico	Si - autonomo	Non verificabile	◆◆
Gas	Si	Non verificabile	◆◆
Fognario	Si	Non verificabile	---

8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

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

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra le caratteristiche dell'immobile ed i valori unitari per beni 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. Nell'assumere il valore unitario sono stati considerati la procedura di vendita ed il momento del mercato immobiliare per immobili simili.

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 720

Valore Lordo di stima: € 57'960

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all'asta: - € 8'694

Spese minime relative ad adeguamenti - € 4'500

Spese tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: - € 6'300

Valore complessivo al netto delle decurtazioni € 38'466

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 € 38'500 (Euro trentottomilacinquecento).

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

Lì 30 dicembre 2025

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
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Planimetrie Catastali
- Quotazioni Immobiliari
- Estratto cartografica del P.G.T.
- Estratto pratica edilizia