
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 244/2025 R.G.E.

**PENELOPE SPV SRL E PER ESSA LA
MANDATARIA INTRUM ITALY S.P.A.**

(Avv.ti Davide Cassini e Alberto Comunetti)

CONTRO

.....

Giudice dell'Esecuzione *Dott. Antonio Maria Codega*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Beni in
PIEVE DEL CAIRO (PV)
Frazione Gallia - via Maestra

LOTTO UNICO

Fabbricato residenziale con accessori – **immobili inagibili**

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: l'esecutato dichiara di essere di stato civile libero.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 12/03/2010 ai n.ri 2212/522
 - Trascrizione (pignoramento) del 01/08/2012 ai n.ri 6843/4972
 - Trascrizione (pignoramento) del 07/07/2025 ai n.ri 6568/4832
- Stato di possesso del bene: al momento del sopralluogo in data 19/11/2025 gli immobili, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con rifiuti e macerie da smaltire, privi di finiture e impianti e del tutto inagibili, risultavano liberi. Giuridicamente libero.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 20.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 3.000,00
- Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (eccedenti il normale stato d'uso già compreso nel 15%):	€ 2.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 15.000,00
- Criticità varie:
 - **IMMOBILE FATISCENTE E INAGIBILE**

Beni in PIEVE DEL CAIRO (PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**IMMOBILE INAGIBILE E FATISCENTE - FABBRICATO
RESIDENZIALE SU DUE LIVELLI CON ANNESSO SEDIME
PERTINENZIALE ESCLUSIVO** (QUOTA DI 1000/1000 prop. DELL'ESECUTATO),

sito nel Comune di Pieve del Cairo (Pv), Frazione Gallia n. 2/Bis.

Porzione di fabbricato residenziale in linea su due livelli composto da due vani e ripostiglio/sottoscala a piano terra, scala di collegamento con il piano primo distribuito con due locali, disimpegno e w.c.; con annesso sedime di corte.

Accesso: dalla pubblica via tramite esistenti anditi e cortili di terzi come sino ad oggi praticato.

Si segnala preliminarmente che sono stati arbitrariamente intrapresi interventi edilizi, sospesi da diversi anni, che hanno unito l'alloggio in oggetto con quello del contermino (mapp. 231), non oggetto di questa E.I.

Il fabbricato, privo di finiture e impianti fruibili e in evidente stato di abbandono, versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione ed è da considerarsi inagibile e inabitabile.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di **Pieve del Cairo** come segue:

- **foglio 7 mapp. 230**, P.T.-1, Frazione Gallia snc, cat. A/3, cl. 1, vani 5, superficie catastale totale mq. 86, RC€ 142,03.

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Pavia IDENTIFICA

l'attuale proprietà:

-, nato a il, C.F. –
proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo (rif. titolo di provenienza):

via Maestra; proprietà di terzi mappale 231; proprietà di terzi mappale 226.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

Storia Catastale:

➤ **Pieve del Cairo - Catasto Fabbricati - foglio 7 mapp. 230**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 12/11/2014 Pratica n. PV0180065 in atti dal 12/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 104590.1/2014).

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 09/03/2011 Pratica n. PV0116922 in atti dal 09/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 73762.1/2011).

Dati derivanti da: Variazione del 15/10/2009 Pratica n. PV0263005 in atti dal 15/10/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 64148.1/2009).

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/11/1997 in atti dal 03/11/1997 (n. B02886.1/1997).

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data **19/11/2025** gli immobili in oggetto, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con rifiuti e macerie da smaltire, privi di finiture e impianti e del tutto inagibili, risultavano liberi.

L'accesso è avvenuto con l'assistenza del Custode nominato che ha congiuntamente provveduto a verificare lo stato dei luoghi.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 19 luglio 2025 con i Repertori aggiornati al 18/07/2025.

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: nessuna*

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

3.2.1 *Iscrizioni:*

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 12/03/2010 ai n.ri 2212/522, per complessivi Euro 204.000,00 (capitale Euro 102.000,00 – durata anni 30), a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO), C.F. 00799960158, in forza di atto di mutuo in data 04/03/2010 n. 173946/37163 di rep. notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano a carico di nato a

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

3.2.2 *Pignoramenti:*

- **pignoramento** immobiliare trascritto in data 01/08/2012 ai n.ri 6843/4972, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 19.07.2012 n. 2354 di rep. Tribunale di Vigevano, a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A., con sede in Torino, C.F. 00799960158, contro

Il pignoramento colpisce la piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

- **pignoramento** immobiliare trascritto in data 07/07/2025 ai n.ri 6568/4832, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 24.06.2025 n. 4685 di rep. Tribunale di Pavia, a favore di PENELOPE SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), C.F. 04934510266, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Davide Cassini e Alberto Comunetti, contro

Il pignoramento colpisce la piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: si ribadisce che il fabbricato in oggetto, privo di finiture ed impianti e in stato di totale abbandono, è da ritenersi inagibile e inabitabile.

4.2. Altre spese:

Internamente si rileva la presenza di rifiuti e macerie che necessitano di cernita, sgombero e smaltimento secondo le vigenti normative. Nella valutazione finale si quantifica un costo per smaltimenti, eccedenti il normale stato d'uso già compreso nella decurtazione del 15%, di **Euro 2.000,00**; al contempo, in relazione all'attuale stato dei luoghi, si precisa che sono state compiute esclusivamente attente ed accurate rilevazioni visive e pertanto si fa espressa riserva sugli eventuali vizi e/o difetti occulti o occultati che non è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo, con particolare riferimento ad eventuali interventi di bonifica, allo stato non apparenti.

4.3. Cause in corso: nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

4.4. Servitù:

nel titolo di provenienza del 04/03/2010 n. 173.945/37.162 di rep. notaio Enrico Chidi Daelli di Milano [All. 4], viene specificato che *“si richiamano i diritti derivanti dalla costituzione di servitù attiva di passaggio pedonale e carraio costituiti con atto in data 30 maggio 1978 n. 7714/2353 di rep. Notaio Ugo Reitano di Mede, registrato a Corteolona il 19 giugno 1978 al n. 996 vol. 98 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il 28 giugno 1978 ai numeri 3663/3116”*. In particolare col citato titolo di provenienza del 1978 [All. 5], viene costituita servitù di passaggio pedonale carraio e con autoveicoli a carico del mapp. 49/a del fg. 7 di C.T. e a favore del mapp. 49/b; tale servitù si esercita in coerenza di nord del mapp. 49/a su una striscia di terreno adiacente i fabbricati esistenti ed annessi al mapp. 49/a per una profondità di metri tre.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Vigevano, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: a tutto il 18 luglio 2025, l'unità immobiliare risultano di piena proprietà del sig., C.F., in forza di atto di compravendita del 4 marzo 2010 n. 173.945/37.162 di rep. notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano, registrato a Milano 6 in data 10/03/2010 al n. 5551 Serie 1T e trascritto a Vigevano in data 12/03/2010 ai n.ri 2211/1414, contro C.F.

Valore dichiarato Euro 107.000.000.

NOTE:

➤ ai fini della L. n. 151/75, il sig. dichiara di essere di stato civile libero.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

a in forza di atto di compravendita del 25/11/1997 n. 94504/15390 di rep. notaio Ugo Reitano di Mede, registrato a Mede il 15/12/1997 al n. 834 serie 1V e trascritto a Vigevano in data 22.12.1997 ai n.ri 9974/7016 contro , avente per oggetto l'originaria consistenza dell'immobile con i precedenti identificativi catastali, fg. 7 mappale 146.

7. PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

Con riferimento al **P.G.T.** del Comune di Pieve del Cairo [stralcio in allegati] gli immobili in oggetto sono inseriti nelle “Aree di tessuto urbano consolidato residenziali” – regolamentate dall’art. 40 delle NTA.

Le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all’articolo 10bis della LR12/05 e s.m.i. Esse sono aree dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, e sulle quali è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere, intercluse o di completamento.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Fabbricato di remota costruzione. Consultato l’Ufficio Tecnico del Comune di Pieve del Cairo non sono emerse pratiche edilizie relative all’immobile oggetto di E.I., come da dichiarazione dell’Ufficio Tecnico del Comune di Pieve del Cairo che si allega [All. 11].

7.3. Accertamento di conformità urbanistico-catastale:

La scheda catastale dell’appartamento identifica la sagoma ma non la distribuzione interna con l’ulteriore precisazione che l’alloggio è stato unito a quello del contermino (mapp. 231) non oggetto di questa E.I. Si precisa inoltre che il rustico frontistante è stato demolito. Nelle valutazioni si è già tenuto conto dell’effettivo stato dei luoghi e della necessità di operare intervento di ristrutturazione con conseguente adeguamento urbanistico-catastale.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

Il fabbricato è ubicato nella periferica Frazione Gallia, lungo la Strada Provinciale per Gallivola e dista circa 4 Km dal centro del Comune di Pieve del Cairo. Il tessuto urbano circostante è caratterizzato da radi insediamenti residenziali con la prevalenza di edifici

bassi, in linea, di derivazione rurale o al servizio dell'attività agricola tuttora attiva.

La frazione non dispone di servizi pubblici, ad eccezione della chiesa adiacente agli immobili, o di attività commerciali. La dotazione di parcheggi in strada è scarsa.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Pieve del Cairo, comune agricolo di 1.783 abitanti (ISTAT 01/01/2025) della bassa Lomellina, alla sinistra del Po, è collegato ai principali centri della Lomellina e del vicino Alessandrino, da servizio pubblico di autobus e dista Km. 23 da Tortona, Km. 34 da Vigevano e Km. 35 da Pavia, capoluogo di Provincia.

Il casello autostradale di Castelnuovo Scrivia (A 7 Mi-Ge), dista 14 km. Il centro di Milano dista circa Km. 65.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di beni ubicati nel Comune di Pieve del Cairo (PV), Frazione Gallia, costituiti da una porzione di un tipico fabbricato residenziale di derivazione rurale, in linea su due livelli, in fregio alla pubblica via con retrostante porzione di sedime esclusivo; l'accesso, in fregio al cortile interno, avviene dalla pubblica via indi transitando in servitù attiva sui sedimi di terzi. L'appartamento in oggetto, originariamente distribuito con due vani e ripostiglio/sottoscala a piano terra, scala di collegamento con il piano primo distribuito con due locali, disimpegno e w.c., è stato arbitrariamente unito, tramite demolizione di muri divisorii (vedi foto 9-10-19-20), con l'analoga porzione del conterminare, mapp. 231, non oggetto di questa E.I.

Il retrostante rustico in corpo staccato, posto al limite sud-ovest del cortiletto esclusivo, è stato demolito.

L'alloggio, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, sprovvisto di servizi, finiture e impianti fruibili, è **inagibile e inabitabile** e, nelle valutazioni che seguono, si è tenuto in debito conto delle attuali condizioni.

Superfici di riferimento:

- ✓ Superficie lorda (P.T. + P.1), circa: **mq. 78,00**
- ✓ Superficie cortile pertinenziale, circa: **mq. 107,00**
- ✓ Superficie Commerciale complessiva: **mq. 83,00**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

Nel caso specifico si è ritenuto di ragguagliare il cortile pertinenziale nella misura del 5%.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata e/o a corpo per accessori e pertinenze.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore minimo per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Nella valutazione si tiene in debita considerazione che l'immobile è da considerarsi

assolutamente inagibile e che occorrerà separare l'unità immobiliare in oggetto da quella contermina (mapp. 231).

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**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio Tecnico di: Pieve del Cairo -PV-.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Appartamento su due livelli con cortile di pertinenza INAGIBILE (fg. 7 mapp. 230)	mq. 83,00	a corpo	compresi	EURO 20.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 20.000,00** (Euro ventimila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 20.000,00** (Euro ventimila/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura, per eventuale rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto all'asta:

€ 3.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

nessuna

Spese smaltimento rifiuti (eccedenti il normale stato d'uso

già compreso nel 15%):

€ 2.000,00

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: **vedi note 7.3**

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova: **€ 15.000,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 19 febbraio 2026

il C.T.U. *Dott. Arch. Roberto Barrese*

ALLEGATI:

1. Copia relazione senza nomi
2. FOTO
3. Ispezione ipotecaria
4. Titolo di Provenienza del 2010
5. Titolo di Provenienza del 1978
6. Estratto di Mappa evidenziato
7. Visura storica
8. Scheda Catastale
9. OMI 1_2025
10. Stralcio di P.G.T. con N.A.
11. Comunicazione U.T. Comune di Pieve del Cairo