
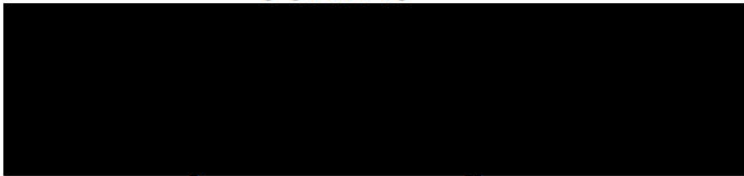


---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 121/2025 R.G.E.**

 <b>CONTRO</b> 
---

**Immobile sito in Pieve Albignola (PV)  
Frazione Cascinotto Mensa n.7**

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesca Claris Appiani

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



**Arch. Federico Davide**  
Corso Genova, 28  
27029 Vigevano - PV  
Tel/fax. +39 0381 325785  
Mobile: +39 393 8336285  
Pec: federico.ifestudio@pec.it



## Sommario

PREMESSA.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA .....	4
3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:.....	5
4. STATO DI POSSESSO.....	6
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	6
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	12
7. PRECEDENTI PROPRIETARI .....	13
8. PRATICHE EDILIZIE .....	13
9. DESCRIZIONE DEL BENE.....	14
10. SPECIFICHE PROPRIETÁ:.....	16
11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI.....	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	18
13. PREZZO BASE D'ASTA .....	19
<b>Allegati.....</b>	<b>20</b>
RILIEVO FOTOGRAFICO.....	21
VALORI OMI .....	24
ESTRATTO PGT E NTA.....	25
VISURA IPOTECARIA.....	27
ATTO DI PROVENIENZA.....	29
VISURE CATASTALI.....	39
PLANIMETRIE CATASTALI.....	46
ESTRATTO DI MAPPA .....	47



## PREMESSA

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto arch. Federico Davide veniva nominato dal giudice dott. Francesca Claris Appiani per la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, cui faceva seguito il Verbale di Giuramento trasmesso in via telematica in data 12/05/2025.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il custode giudiziario nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, ha effettuato l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima in data 13/10/2025.

Dopo aver effettuato le misurazioni necessarie, verificato lo stato di usura e consistenza dei beni, completate le opportune verifiche presso l'Ufficio delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Vigevano, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Pieve Albignola (PV) e dopo aver esaminato il fascicolo e gli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:

<b>BENE SITO NEL COMUNE DI PIEVE ALBIGNOLA (PV) Lotto UNICO</b>
---

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**1.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE**  
(Quota di 1000/1000 [REDACTED] nel Comune di PIEVE ALBIGNOLA (PV), in Frazione Cascinotto Mensa civico 7.

La proprietà è costituita da abitazione a schiera sviluppata su un totale di 3 livelli collegati da scala interna, composta da ingresso su soggiorno-pranzo e angolo cottura al piano terra, da disimpegno, servizio igienico e camera da letto al piano primo e da mansarda e servizio igienico al piano secondo sottotetto.

Completa la proprietà una porzione di sedime di proprietà esclusiva su due fronti anteriore e posteriore ed un rustico su due livelli non collegati internamente, composta da locale uso sgombero al piano terra e da deposito al piano primo.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a:	<b>mq</b>	<b>87,15</b>
La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a:	<b>mq</b>	<b>61,90</b>
La superficie lorda del rustico è pari a:	<b>mq</b>	<b>49,60</b>
La superficie lorda del rustico è pari a:	<b>mq</b>	<b>38,40</b>

Il tutto riportato in Catasto FABBRICATI del comune di PIEVE ALBIGNOLA(PV) come segue:

Sez	Foglio	Particella	Sub	Zon a cens	Piano	Cat	Classe	Vani	Superfici e mq	Rendita €	Indirizzo
	16	38	-	-	T-1	A/ 4	1	3	79	71,27	FRAZIONE CASCINOTTO MENZA CIVICO 7



I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- Costituzione del 21/05/1996, in atti dal 02/10/1999 (NC-PART.348 OMESSA-CLASS.P.F.98-99, n. 244.1/1996)
- Variazione toponomastica del 12/11/2014, in atti dal 12/11/2014 (n. 103483/2014)
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

*Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:*

- a nord: part. 94
- ad est: part. 39
- a sud: part. 45
- ad ovest: part.37

## 1.2 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI TERRENO INCOLTO USO ORTO (Quota di 1000/1000

\_\_\_\_\_ ta nel Comune di PIEVE ALBIGNOLA(PV), in Frazione

Cascinotto Mensa civico 7

La proprietà è costituita da una porzione di terreno incolto uso orto, posto in prossimità dell'abitazione principale e raggiungibile attraverso strada comune catastalmente identificata alla part. 94

La superficie complessiva del terreno è pari a: **mq 60,00**

Il tutto riportato in Catasto TERRENI del comune di PIEVE ALBIGNOLA(PV) come segue:

Sez	Foglio	Part.	Partita	Qualità	Classe	Superficie	Redd. Agrario	Redd. Dominicale	Indirizzo
	16	87	1195	Semin irriguo	2	60 mq	0,46	0,87	FRAZIONE CASCINOTTO MENZA CIVICO 7 8

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- FRAZIONAMENTO del 17/04/1986 in atti dal 15/01/1988, con il quale sono stati soppressi e/o variati i seguenti immobili:

*Foglio 16 Particella 99*

*Foglio 16 Particella 94*

*Foglio 16 Particella 92*

*Foglio 16 Particella 88*

*Foglio 16 Particella 29*

*Foglio 16 Particella 98*

*Foglio 16 Particella 91*



*Foglio 16 Particella 96*  
*Foglio 16 Particella 89*  
*Foglio 16 Particella 100*  
*Foglio 16 Particella 93*  
*Foglio 16 Particella 86*  
*Foglio 16 Particella 101*  
*Foglio 16 Particella 97*  
*Foglio 16 Particella 95*  
*Foglio 16 Particella 90*

*Coerenze in contorno all'autorimessa, partendo da Nord ed in senso orario:*

- a nord: part.29
- ad est: part.88
- a sud: part.94
- part.86

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita, nello specifico, da abitazione a schiera sviluppata su un totale di 3 livelli collegati da scala interna, composta da ingresso su soggiorno-pranzo e angolo cottura al piano terra, da disimpegno, servizio igienico e camera da letto al piano primo e da mansarda e servizio igienico al piano secondo sottotetto.

Completa la proprietà una porzione di sedime di proprietà esclusiva su due fronti anteriore e posteriore ed un rustico su due livelli non collegati internamente, composta da locale uso sgombero al piano terra e da deposito al piano primo, oltre ad una porzione di terreno uso orto ubicata in prossimità dell'immobile principale.

L'edificio risulta edificato su un lotto di forma rettangolare censito al NCT al fg. 16 part. 38, confinante a Nord con la particella 94, ad Est con la part.39, a Sud con la part.45, ad Ovest con la particella 37.

All'atto del sopralluogo l'intera proprietà oggetto di stima si presentava complessivamente in mediocri condizioni di manutenzione generale: si segnala l'assenza di alcuni serramenti esterni, in particolare quello della cucina al piano terra, quello della scala al piano primo e quello della camera da letto al piano primo (in tutti i casi sono presenti solo i falsi telai). Inoltre il bagno al piano secondo è privo di sanitari e di porte, e la scala stessa priva dei parapetti e delle protezioni anti caduta.

Infine, le pessime condizioni in cui riversa la copertura (assito staticamente non più idoneo e manto parzialmente divelto) hanno comportato un vistoso degrado derivante da infiltrazione dell'acqua meteorica, in corrispondenza del plafone del piano mansardato. I pannelli in gesso



rivestito che ricoprono l'ordito della copertura, di conseguenza, presentano muffe e alterazioni cromatiche diffuse, rendendo di fatto insalubre l'ambiente.

### **3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:**

Il lotto in cui risulta edificato il fabbricato in oggetto risulta inserito nella frazione Cascinotto Mensa Mensa del comune di Pieve Albignola (PV), piccolo comune della provincia di Pavia, in un contesto periferico a carattere residenziale il cui tessuto urbano è costituito in prevalenza da bassi edifici unifamiliari, in una zona esterna al centro abitato e prevalentemente priva di attività commerciali di prima necessità e da mezzi di trasporto pubblici urbani e di collegamento con i comuni limitrofi.

A tale proposito si segnala che la presenza di uffici postali e dei servizi di prima necessità è da localizzarsi entro un raggio di 1.300 m, prevalentemente in corrispondenza del comune di Pieve Albignola.

Pieve Albignola è un comune italiano della Regione Lombardia, appartenente alla Provincia di Pavia. Geograficamente, si colloca a circa 45 km a sud-ovest del capoluogo regionale, Milano, e a circa 20 km a sud-ovest del capoluogo provinciale, Pavia, posizionandosi come un centro della Bassa Lomellina, un'area storicamente caratterizzata da una forte vocazione agricola.

Il territorio comunale si estende su una superficie di circa 17,7 km<sup>2</sup> e confina con i comuni di Corana, Dorno, Sannazzaro de' Burgondi e Zinasco. La sua geografia è fortemente influenzata dalla vicinanza a importanti corsi d'acqua: il confine meridionale è segnato dal corso del fiume Po, mentre il limite orientale è definito dal torrente Terdoppio. Questa prossimità ai fiumi ha plasmato non solo il paesaggio, ma anche la storia e l'economia del luogo.

#### **Morfologia del Territorio**

Dal punto di vista morfologico, il centro abitato di Pieve Albignola sorge in una posizione peculiare, "quasi sul ciglio del terrazzo che domina la valle alluvionale del Po", sulla riva sinistra del fiume. Questa collocazione, a un'altitudine media di 85 metri sul livello del mare, ha offerto vantaggi strategici nel corso dei secoli, ma ha anche esposto la comunità a significativi rischi idrogeologici, come verrà approfondito nella sezione storica. Il paesaggio circostante è quello tipico della pianura lombarda, caratterizzato da un'atmosfera tranquilla e da un contesto naturale di pregio.

La posizione geografica di Pieve Albignola rappresenta un elemento a doppia valenza. Storicamente, la prossimità al Po è stata fonte di vulnerabilità, come testimonia la catastrofica alluvione del 1705 che distrusse gran parte dell'abitato. Tuttavia, nel contesto contemporaneo, caratterizzato da una crescente attenzione alla sostenibilità e alla valorizzazione paesaggistica, questa stessa vicinanza al "grande fiume" e al più ampio ecosistema del Parco del Ticino si trasforma in un asset strategico. La geografia del comune, da fattore di rischio storico, evolve in un potenziale motore per lo sviluppo di un turismo sostenibile, del



cicloturismo e di attività ricreative legate alla natura, delineando una dicotomia tra un passato di vulnerabilità e un futuro di opportunità.

### **Analisi della Popolazione Residente**

L'analisi dei dati demografici di Pieve Albignola rivela una chiara e persistente tendenza allo spopolamento, un fenomeno comune a molte aree rurali italiane. Le diverse fonti, pur presentando lievi discrepanze, concordano su un calo progressivo del numero di residenti nel corso degli ultimi decenni.

I dati censuari mostrano una popolazione di 957 abitanti nel 1991, scesa a 922 nel 2001 e ulteriormente a 916 nel 2011. Un dato puntuale del 30 aprile 2010 registrava 934 residenti. Le stime più recenti, relative agli anni 2020, indicano una popolazione che oscilla tra gli 840 e gli 854 abitanti, con una fonte che menziona "circa 850 anime". Un unico dato, che riporta "circa 1.600 abitanti", appare come un evidente outlier, probabilmente frutto di un errore o di un riferimento a un'area geografica più vasta, e pertanto non è considerato attendibile nel contesto di questa analisi.

### **La Rete Stradale e Autostradale**

Pieve Albignola occupa una posizione geograficamente vantaggiosa rispetto alla principale rete infrastrutturale del Nord Italia, pur non avendo un accesso autostradale diretto sul proprio territorio. Attualmente, il casello più comodo per raggiungere il comune è quello di Casei Gerola, situato sull'Autostrada A7 "Serravalle" (Milano-Genova). Altri svincoli di riferimento si trovano sull'Autostrada A21 (Torino-Piacenza), come quelli di Voghera e Tortona.

## **4. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 13 Ottobre 2025, l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

## **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*5.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **nessuna***

*5.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuna**.*

*5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **nessuno***

*5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna***

### **5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

*4.1.1 Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario** della durata di 30 anni stipulato in data 13/03/2006, rep. 15299/7797, a rogito del Notaio MINA



PAOLA, per un capita [REDACTED] iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano al n. 32577/12 del 28/03/2006

#### 5.2.2 *Trascrizioni:*

**Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria di Vigevano il 02/12/2011 ai nn.11351/7548 emesso dal Tribunale di PAVIA in data 09/09/2011 n.rep.2689

**Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria di Vigevano il 26/03/2025 ai nn.2751/2051 emesso dal Tribunale di PAVIA in data 27/02/2025 n. rep.1750

### 5.3 **Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali**

5.3.1 Con riferimento al PGT del Comune di Pieve Albignola, ed in particolare dall'analisi del Piano delle Regole, l'immobile risulta inserito all'interno dell'Ambito prevalentemente residenziale aperto, a bassa densità edilizia – TR3, il tutto regolamentato dall'art.74 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato).

#### 5.3.1.1 *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:*

Trattasi di fabbricato di antica costruzione, realizzato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente oggetto di lavori di ristrutturazione.

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di PIEVE ALBIGNOLA è stato possibile ricavare i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia N. 849 prat. ed. 14/1987 per la realizzazione di una nuova recinzione
- Denuncia di ultimazione dei lavori 31/07/1987 n.prot.1743
- DIA presentata in data 22/04/2006 prat. n.09/06 prot. n.1648 relativa a lavori di ristrutturazione edificio residenziale consistenti nella modifica del corpo scala, nella realizzazione di un balcone sul fronte posteriore, nella modifica della soletta tra il piano terra e primo e tra il piano primo e il piano secondo.



Oltre a quelli precedentemente indicati, non risultano agli atti ulteriori titoli edilizi.

Dall'analisi degli elaborati grafici allegati all'ultimo stato autorizzato e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta **non regolare**, in quanto si evidenzia:

- Al piano terra la demolizione della parete perimetrale del fabbricato verso il fronte posteriore dell'edificio e la realizzazione di una nuova parete perimetrale in posizione più avanzata, in corrispondenza della proiezione del balcone soprastante.
- Al piano secondo sono state realizzate due pareti divisorie a delimitazione di un locale ad uso servizio igienico, completamente piastrellato ma privo di sanitari.

### 5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In riferimento all'immobile residenziale, dall'analisi della scheda catastale relativa e dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si evidenziano le seguenti difformità:

#### 1. Piano terra:

1.1 è stata demolita la parete divisoria centrale,

1.2 è stata parzialmente demolita la parete perimetrale di separazione con il fronte posteriore del fabbricato. E' stata realizzata una seconda parete in posizione più avanzata adibita ad angolo cottura con realizzazione di porta di accesso alla corte e adiacente finestra.

1.3 La scala è stata ricostruita con una forma differente rispetto a quanto indicato.

#### 2. Piano primo:

2.1 sono state realizzate delle pareti divisorie a delimitazione di un servizio igienico e di una camera da letto,

2.2 E' stata realizzata una finestra sul fronte posteriore dell'edificio ed un balcone

#### 3. Piano secondo

3.1 E' presente anche un secondo livello collegato da scala interna, che riprende lo sviluppo di quella indicata in planimetria.

3.2 In questo livello sono state realizzate due pareti divisorie a delimitazione di un servizio igienico privo di sanitari.

**Per quanto concerne le difformità catastali, quelle elencate ai punti 1.1, 1.3, 3.1 sono da considerarsi regolari da un punto di vista urbanistico in quanto denunciate nella DIA n.09/06 prot. 1648 presentata in data 22/04/2006.**

**Per le restanti difformità è necessario approfondire gli scenari possibili con cui ci si potrebbe confrontare, in relazione alle prescrizioni vigenti relative all'attuale**



**legislazione urbanistica, suddividendo per comodità le diverse tipologie di difformità ed analizzandone in modo capillare le peculiarità.**

#### **Difformità al Piano Terra**

- Descrizione: Parziale demolizione della parete perimetrale posteriore; costruzione di una nuova parete perimetrale in posizione più avanzata con creazione di porta e finestra.
- Analisi Tecnica: Questo intervento è particolarmente significativo. La demolizione di una parete perimetrale e la sua ricostruzione in posizione avanzata configura un aumento della volumetria e una modifica della sagoma dell'edificio. Tali opere incidono inevitabilmente sugli elementi portanti dell'edificio, comportando chiare implicazioni strutturali.
- Classificazione Giuridica: L'intervento si qualifica come "ristrutturazione edilizia pesante" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001, in quanto ha portato a un organismo edilizio in parte diverso dal precedente, con modifiche di volume, sagoma e prospetti. In assenza di titolo, si tratta di un abuso che originariamente avrebbe richiesto il rilascio di un Permesso di Costruire (articolo 10, D.P.R. 380/2001).

#### **Difformità al Piano Mansardato**

- Descrizione: creazione di un servizio igienico (privo di sanitari).
- Analisi Tecnica: La creazione di un nuovo locale, anche se non completato, non aumenta la superficie utile dell'immobile dal momento che l'intero piano risulta regolarmente denunciato: trattasi di difformità di lieve entità.
- Classificazione Giuridica: Anche questo intervento si configura come "ristrutturazione edilizia". La criticità principale, oltre alla mancanza del titolo edilizio e all'impatto strutturale, risiede nel potenziale cambio di destinazione d'uso del volume, da soffitta/sottotetto non abitabile a superficie accessoria o, se ne avesse i requisiti, abitabile. La possibilità di regolarizzare tale spazio sarà strettamente dipendente dal rispetto dei parametri fissati dalla normativa regionale sul recupero dei sottotetti, come approfondito nella Sezione 5.

**Successivamente è doveroso analizzare le possibilità di regolarizzazione possibili ed i relativi oneri finanziari da sostenere:**

#### **Percorso 1: Permesso di Costruire in Sanatoria (Art. 36, D.P.R. 380/2001)**

- Applicabilità: Questa è la procedura obbligatoria per sanare gli abusi di maggiore entità, quali quelli realizzati in assenza di Permesso di Costruire o in totale difformità da esso. Sarà la via da percorrere per le opere eseguite al piano terra, che hanno comportato un aumento di volume e una modifica della sagoma.
- Requisito della "Doppia Conformità" Classica: Per ottenere il titolo in sanatoria, sarà necessario dimostrare, tramite una relazione tecnica asseverata da un professionista



abilitato, che l'intervento era conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della sua realizzazione sia alla data di presentazione dell'istanza. Ciò implica una complessa ricostruzione storica delle normative e degli strumenti urbanistici comunali.

- Sanzione Pecuniaria (Oblazione): Il rilascio del permesso è subordinato al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione che sarebbe stato dovuto per la realizzazione dell'intervento.

## **Percorso 2: SCIA o Permesso in Sanatoria Semplificato (Art. 36-bis, D.P.R. 380/2001 - Novità "Salva Casa")**

- Applicabilità: Questa nuova procedura è stata introdotta per abusi considerati "minori", come le parziali difformità dal Permesso di Costruire o dalla SCIA. È il percorso più indicato e vantaggioso per le opere realizzate al piano secondo (nuova distribuzione interna).
- Requisito della "Conformità Semplificata": Come anticipato, il requisito è meno stringente e richiede la conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e alla disciplina edilizia vigente all'epoca della realizzazione dell'abuso.
- Sanzione Pecuniaria: La sanzione è commisurata alla gravità dell'abuso. Per le parziali difformità da Permesso di Costruire, è pari al doppio del contributo di costruzione. Per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA, si applica una sanzione pecuniaria determinata dal responsabile del procedimento, compresa tra 1.032 euro e 10.328 euro.

**In considerazione infine degli interventi che hanno modificato la struttura portante dell'edificio (parziale demolizione parete perimetrale posteriore al piano terra), è necessario approfondire anche il capitolo legato alle necessarie verifiche Strutturali e l'iter per l'ottenimento della Conformità Sismica necessari al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.**

Qualsiasi intervento che modifichi elementi strutturali di un edificio, infatti, è soggetto alla normativa tecnica per le costruzioni, contenuta principalmente nel Capo IV della Parte II del D.P.R. 380/2001 e nelle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018). Tali norme impongono il deposito dei calcoli strutturali e, a seconda della zona sismica e della tipologia di intervento, l'ottenimento di una preventiva autorizzazione sismica da parte dell'ufficio tecnico regionale competente (ex Genio Civile).

**Ai fini del rilascio del titolo edilizio in sanatoria (ai sensi degli artt. 36 o 36-bis), è indispensabile dimostrare la sicurezza strutturale dell'opera nello stato in cui si trova: per tali motivazioni un tecnico abilitato (ingegnere o architetto) deve redigere una perizia giurata, corredata da calcoli statici e sismici, che attesti la sicurezza dell'edificio e la sua conformità alle norme tecniche vigenti al momento della costruzione o, in caso di interventi di adeguamento, a quelle attuali (NTC 2018). Il recente "Decreto Salva**



**Casa" ha introdotto la possibilità, per le difformità minori, di attestare la conformità alle norme tecniche vigenti all'epoca dell'abuso.**

### **Procedura Operativa**

Il percorso da seguire per la regolarizzazione degli aspetti strutturali è il seguente:

1. **Nomina di un Ingegnere Strutturista:** È necessario incaricare un professionista qualificato per effettuare un'analisi completa della struttura dell'edificio, con particolare attenzione alle parti modificate abusivamente.
2. **Valutazione della Sicurezza:** L'ingegnere dovrà eseguire una valutazione della sicurezza strutturale secondo le NTC 2018. Questo processo potrebbe richiedere indagini diagnostiche sui materiali e sulle geometrie strutturali (es. carotaggi, prove pacometriche).
3. **Deposito al Genio Civile:** La relazione di calcolo, gli elaborati grafici e l'asseverazione di conformità dovranno essere depositati presso l'ufficio tecnico regionale competente. La procedura specifica (autorizzazione, deposito o preavviso) dipende dalla rilevanza dell'intervento e dalla classificazione sismica del Comune.
4. **Eventuali Opere di Adeguamento:** Qualora le verifiche di sicurezza dessero esito negativo, sarà obbligatorio progettare e realizzare opere di consolidamento, miglioramento o adeguamento sismico. In questo caso, il rilascio del titolo edilizio in sanatoria sarà "condizionato" alla preventiva esecuzione di tali lavori.

### **Tabella Riassuntiva delle Azioni**

Per fornire un quadro sinottico delle procedure da intraprendere, si riporta la seguente tabella riassuntiva.

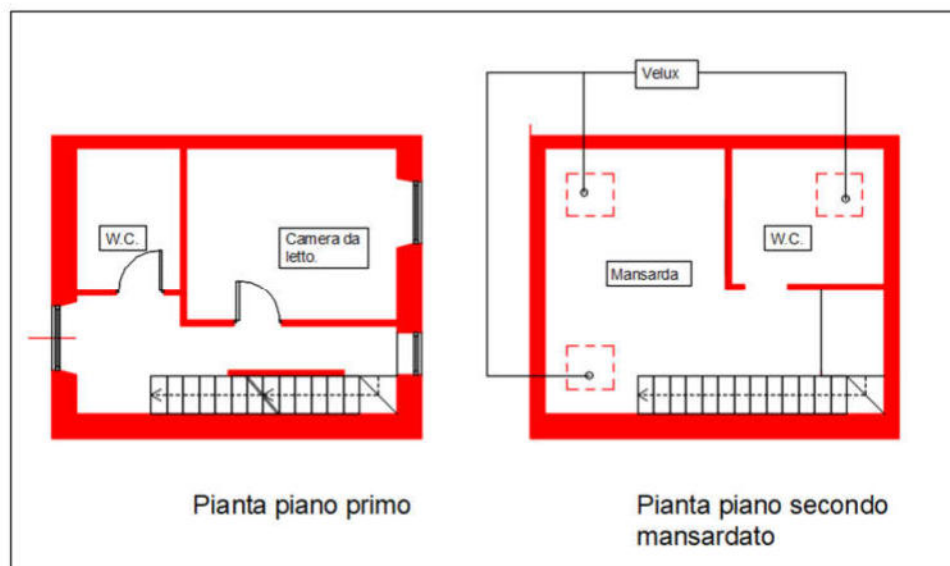
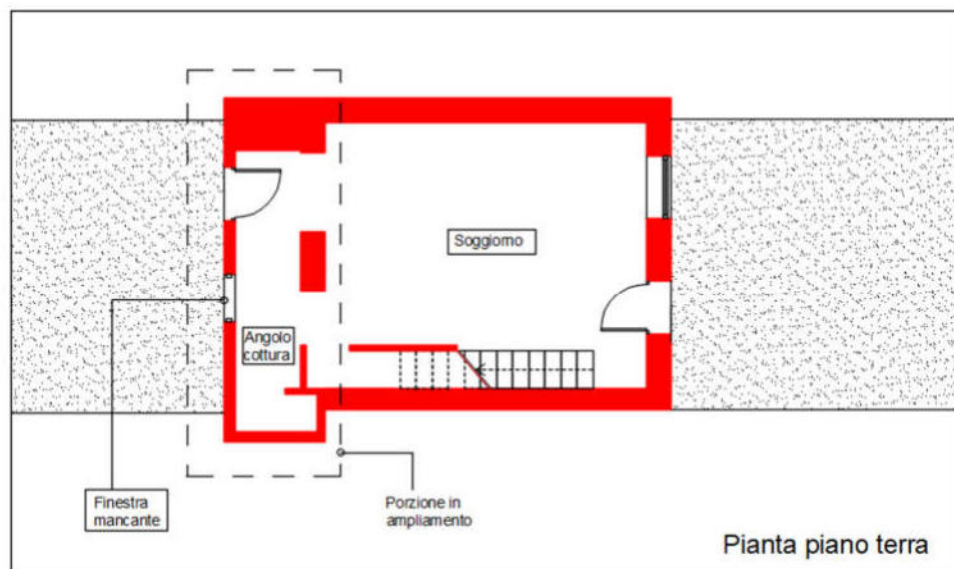
<b>Difformità Rilevata</b>	<b>Piano</b>	<b>Classificazioni Giuridica</b>	<b>Procedura di Sanatoria Raccomandata</b>	<b>Articolo di Riferimento (D.P.R. 380/01)</b>	<b>Requisito di Conformità</b>	<b>Note Critiche e Azioni Prioritarie</b>
Demolizione e avanzamento parete perimetrale	Terra	Ristrutturazione Edilizia Pesante	Permesso di Costruire in Sanatoria	Art. 36	Doppia Conformità Classica	Priorità 1. Richiede verifica strutturale e sismica. Altamente probabile necessità di opere di consolidamento. Rischio di non conformità urbanistica.
Creazione servizio igienico in mansarda	Mansarda	Ristrutturazione Edilizia	SCIA in Sanatoria	Art. 36 bis	Conformità semplificata	

**Il costo previsto per una regolarizzazione con le modalità fino a qui elencate è variabile e difficilmente ipotizzabile se non a seguito di approfondite analisi tecniche che esulano da quanto previsto dalla presente relazione di stima. In linea di massima, per fornire**



all'eventuale acquirente un quadro economico orientativo, è possibile ipotizzare una forbice di valori che oscillano da un minimo di € 5.000,00 ad un massimo di € 10.000,00.

Si allega uno schema grafico della suddivisione interna dei locali rilevata in sede di sopralluogo: si precisa che il disegno rappresentato è fuori scala, ed è da ritenersi puramente indicativo dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.



5.3.3 *Intestazione*: l'intestazione presso l'U.T.E. di **PIEVE ALBIGNOLA IDENTIFICA** l'attuale proprietà:

## 6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non facendo l'edificio parte di un complesso condominiale, si elencano a seguito le spese di gestione relative all'immobile in oggetto, così suddivise:



Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: ..... € 0,00  
 Spese fisse annue preventivate per la gestione 2024/2025..... € 0,00  
 Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:  
 ..... € 0,00  
 Spese condominiali da deliberare:..... € 0,00  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ..... € 0,00  
 Altre spese: ..... nessuna  
 Cause in corso: ..... nessuna nota

## 7. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

[REDACTED] per la quota  
 di 1000/1000 del diritto di piena proprietà.

[REDACTED] quota dell'intero in piena proprietà ed in regime di  
 [REDACTED] ili in comune di Pieve Albignola, catastalmente censiti  
 al NCEU al Foglio 16 Particella 38, ed al NCT al Foglio 16 Particella 87 è pervenuta per atto  
 di compravendita del 13/03/2006 Numero di repertorio 15298/7796 a rogito del notaio MINA  
 PAOLA con Sede a MILANO trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

[REDACTED]  
 immobili erano pervenuti per atto di compravendita a rogito del notaio dott. Gallotti Giuseppe  
 stipulato in data 18/06/1986 rep.n.20772/10521 trascritto presso la Conservatoria dei Registri  
 Immobiliari di Vigevano in data 16/07/1986 nn. 4138/3193 dalla società [REDACTED]

[REDACTED] nità oggetto di

## 8. PRATICHE EDILIZIE

### 8.1 Pratiche edilizie e amministrative:

Trattasi di fabbricato di antica costruzione, realizzato in data antecedente al 01/09/1967 e  
 successivamente oggetto di lavori di ristrutturazione.



A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di PIEVE ALBIGNOLA è stato possibile ricavare i seguenti titoli edilizi:

Concessione edilizia N. 849 prat. ed. 14/1987 per la realizzazione di una nuova recinzione

Denuncia di ultimazione dei lavori 31/07/11987 n.prot.1743

DIA presentata in data 22/04/2006 prat. n.09/06 prot. n.1648 relativa a lavori di ristrutturazione edificio residenziale consistenti nella modifica del corpo scala, nella realizzazione di un balcone sul fronte posteriore, nella modifica della soletta tra il piano terra e primo e tra il piano primo e il piano secondo.

Oltre a quelli precedentemente indicati, non risultano agli atti ulteriori titoli edilizi.

## 9. DESCRIZIONE DEL BENE

**9.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE**  
(Quota di 1000/1000 [REDACTED] sita nel Comune di PIEVE ALBIGNOLA (PV), in Frazione Cascinotto Mensa civico 7.

La proprietà è costituita da abitazione a schiera sviluppata su un totale di 3 livelli collegati da scala interna, composta da ingresso su soggiorno-pranzo e angolo cottura al piano terra, da disimpegno, servizio igienico e camera da letto al piano primo e da mansarda e servizio igienico al piano secondo sottotetto.

Completa la proprietà una porzione di sedime di proprietà esclusiva su due fronti anteriore e posteriore ed un rustico su due livelli non collegati internamente, composta da locale uso sgombero al piano terra e da deposito al piano primo.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a:	<b>mq</b>	<b>87,15</b>
La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a:	<b>mq</b>	<b>61,90</b>
La superficie lorda del rustico è pari a:	<b>mq</b>	<b>49,60</b>
La superficie lorda del rustico è pari a:	<b>mq</b>	<b>38,40</b>

Il tutto riportato in Catasto FABBRICATI del comune di PIEVE ALBIGNOLA(PV) come segue:

Sez	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
	16	38	-	-	T-1	A/4	1	3	79	71,27	FRAZIONE CASCINOTTO MENZA CIVICO 7

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:



- Costituzione del 21/05/1996, in atti dal 02/10/1999 (NC-PART.348 OMESSA-CLASS.P.F.98-99, n. 244.1/1996)
- Variazione toponomastica del 12/11/2014, in atti dal 12/11/2014 (n. 103483/2014)
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

*Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:*

- a nord: part. 94
- ad est: part. 39
- a sud: part. 45
- ad ovest: part.37

**9.2 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI TERRENO INCOLTO USO ORTO** (Quota di 1000/1000  
 Comune di PIEVE ALBIGNOLA(PV), in Frazione

La proprietà è costituita da una porzione di terreno incolto uso orto, posto in prossimità dell'abitazione principale e raggiungibile attraverso strada comune catastalmente identificata alla part. 94

La superficie complessiva del terreno è pari a: **mq 60,00**

Il tutto riportato in Catasto TERRENI del comune di PIEVE ALBIGNOLA(PV) come segue:

Sez	Foglio	Part.	Partita	Qualità	Classe	Superficie	Redd. Agrario	Redd. Dominicale	Indirizzo
	16	87	1195	Semin irriguo	2	60 mq	0,46	0,87	FRAZIONE CASCINOTTO MENZA CIVICO 7 8

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- FRAZIONAMENTO del 17/04/1986 in atti dal 15/01/1988, con il quale sono stati soppressi e/o variati i seguenti immobili:

*Foglio 16 Particella 99*

*Foglio 16 Particella 94*

*Foglio 16 Particella 92*

*Foglio 16 Particella 88*

*Foglio 16 Particella 29*

*Foglio 16 Particella 98*

*Foglio 16 Particella 91*

*Foglio 16 Particella 96*



Foglio 16 Particella 89  
 Foglio 16 Particella 100  
 Foglio 16 Particella 93  
 Foglio 16 Particella 86  
 Foglio 16 Particella 101  
 Foglio 16 Particella 97  
 Foglio 16 Particella 95  
 Foglio 16 Particella 90

Coerenze in contorno all'autorimessa, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: part.29
- ad est: part.88
- a sud: part.94
- part.86

## 10. SPECIFICHE PROPRIETÀ:

Si procede al calcolo delle superfici nette di ogni subalterno in considerazione dell'esposizione dei locali ed in relazione dello stato di conservazione interno rilevato in sede di sopralluogo:

### 10.1 – Abitazione

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Pavimento mq</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizione</i>
<b>Abitazione</b>			
Soggiorno-cucina-PT	35,66	Nord-Sud	Discrete
Disimpegno - P1	7,90	Nord-Sud	Discrete
Servizio igienico-P1	5,20	Est	Discrete
Camera da letto P1	13,15	Nord-Sud	Buone
<b>Rustico</b>			
Rustico PT	19,20	Sud	Sufficienti
Rustico P1	19,20	Sud	Sufficienti

- Altezza interna dei locali residenziali: cm 300.

**Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/98.**



Abitazione					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguaglio %	Superficie Commerciale mq
Abitazione	1	T/1	87,15	100	87,15
Corte esclusiva	2	T	100,15	10	10,02
Rustico	1	T/1	49,60	25	12,40
<b>Totale mq</b>					<b>109,57</b>

## 10.2 Terreno pertinenziale uso orto (Part.1195)

Terreno pertinenziale part. 1195					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguaglio %	Superficie Commerciale mq
Terreno incolto	1	T	60,00	10	6,00
<b>Totale mq</b>					<b>6,00</b>

## 11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

- Copertura:** A falde in ordito ligneo – pessime condizioni di manutenzione, con porzioni divelte che causano infiltrazioni.
- Fondazioni:** non rilevabili.
- Scala:** in calcestruzzo di cemento armato con alzata e pedata in ceramica – buone condizioni
- Ascensore:** *Non presente*
- Solai:** solai in latero-cemento – discrete condizioni.
- Strutture verticali:** Muratura – discrete condizioni.
- Pareti esterne:** in muratura tradizionale con intonaco civile e tinteggiatura - discrete condizioni.
- Manto di copertura:** tegole in cotto.

### Componenti Edilizie

- Accessi:** Accesso pedonale direttamente dal fronte strada dal civico 7
- Infissi esterni:** in legno con vetri singoli. Porta d'ingresso blindata – buone condizioni. E' da segnalare l'assenza di alcuni serramenti esterni
- Soglie e davanzali:** in serizzo – sufficienti condizioni.
- Porte interne:** porte in tamburato a battente cieco – sufficienti condizioni
- Pavimenti interni:** in gres porcellanato - sufficienti condizioni.



<i>Rivestimenti interni:</i>	in ceramica nella cucina e nel servizio igienico – sufficienti condizioni.
<i>Balconi:</i>	balcone pavimentato in klinker e parapetto in muratura di mattoni – scarse condizioni.
<i>Plafoni:</i>	intonacati e tinteggiati – scarse condizioni.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati in laterizio spess. cm 10 intonacate a civile e tinteggiatura – sufficienti condizioni.
<i>Box:</i>	non presente.

### **Caratteristiche Impianti**

<i>Campanello:</i>	Citofono di ingresso – non funzionante.
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia, prese e punti luce in numero più che adeguato - <i>tensione di rete:</i> 220 V – a norma, <i>impianto tv:</i> impianto interno sottotraccia – funzionanti
<i>Idrico:</i>	sottotraccia - <i>rete di distribuzione:</i> tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati:</i> lavello cucina; <i>bagno:</i> lavabo, vasca da bagno, wc., bidet e attacco lavatrice, – funzionante
<i>Telefonico:</i>	non presente
<i>Termico:</i>	autonomo con corpi radianti in ghisa – funzionalità non verificabile
<i>Climatizzazione:</i>	assente.
<i>Rete fognaria:</i>	fossa biologica collegata alla rete fognaria comunale.
<i>Impianto di allarme</i>	non presente

La disposizione dei locali, l'arieggiamento e la fruibilità dell'alloggio, sono da considerarsi buoni. Lo stato di conservazione generale è da definirsi buono.

## **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **12.1 Criteri di stima**

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale calcolata.

### **12.2 Fonti di informazione**

Ufficio tecnico erariale di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio tecnico del Comune di Pieve Albignola.

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



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

### 12.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup./mq	Valore Totale
Abitazione	87,15	500,00 €	43.575,00 €
Corte esclusiva	10,02	500,00 €	5.007,50 €
Rustico	12,40	500,00 €	6.200,00 €
Terreno pertinenziale (part.1195)	6,00	500,00 €	3.000,00 €
<b>Totale valore commerciale</b>			<b>€ 57.782,50</b>
<b>Totale valore commerciale della quota di 100/100</b>			<b>€ 57.782,50</b>
<b>Totale valore commerciale della quota di 100/100 arrotondato</b>			<b>€ 57.800,00</b>

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese:	<b>€ 8.670,00</b>
Decurtazione per lo stato di possesso:	<b>€ 0,00</b>
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	<b>€ 0,00</b>
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	<b>€ 10.000,00</b>

### 13. PREZZO BASE D'ASTA

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato del lotto: .....	<b>€ 57.800,00</b>
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima: .....	<b>- € 18.670,00</b>
Totale: .....	<b>€ 39.130,00</b>
<b>TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO:.....</b>	<b>€ 39.100,00</b>

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, li 17/10/2025

il C.T.U.

Arch. Davide Federico  
  




## Allegati

- Documentazione fotografica
- Stralcio valori OMI
- Stralcio P.G.T. e N.T.A.
- Visura ipotecaria
- Atto di provenienza
- Visura N.C.E.U.
- Copia schede catastali
- Copia EDM
- Titoli edilizi

Vigevano, li 17/10/2025

il C.T.U.

*Arch. Davide Federico*

