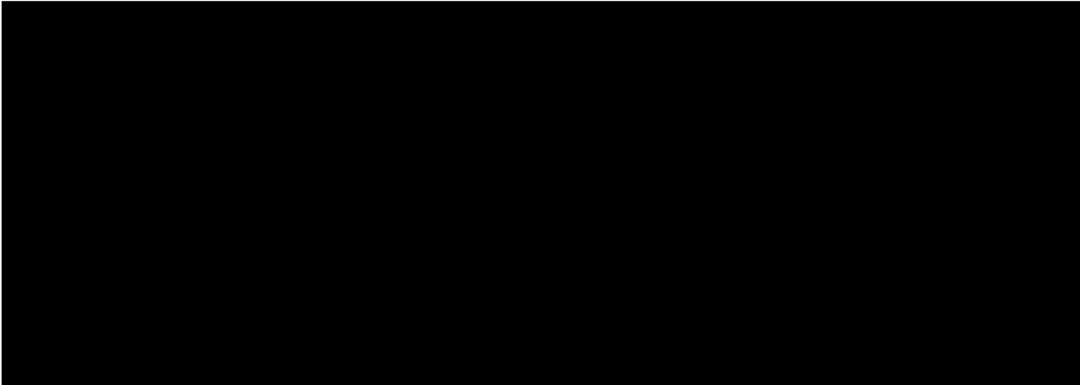


# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Procedura n. 51/2025 R.G.ES.

Esecuzione Immobiliare promossa da:



Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Alessandro MAIOLA**

## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Arch. Riccardo Genta  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pavia al n° 637  
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 436  
Studio in Pavia Viale Venezia n° 2F  
Tel. 0382/1754376 – Fax. 0382/1755038  
E- mail: riccardo.genta@studiogenta.it

**Data udienza: 10/03/2026**

Giudice: Dott. Alessandro Maiola  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



## CONCLUSIONI DEFINITIVE

### 1. I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....

I beni oggetto di vendita si identificano in:

COMUNE DI CASSOLNOVO (PV) Via Montebello n. 45

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

Casa d'abitazione PT-1-S1

fg. 21 p.la 1193 graffato particella 1117, natura A/4 appartamento di tipo popolare, consistenza 5,0 vani

### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....

I beni oggetto di vendita si identificano in una casa di civile abitazione del tipo a corte, a due piani fuori terra (PT-1), uno interrato (PS1) ed annessi due piccoli sedimi di corte, il tutto sito in Comune di Cassolnovo (PV) Via Montebello n. 45.

### 3. DATI CATASTALI ATTUALI .....

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del COMUNE DI CASSOLNOVO (PV) Via Montebello n. 45 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

Fg. 21 Part. 1117 - 1193

Cat. A/4 Cl. 2 Cons. 5,0 vani Sup. cat. Totale Mq. 106 Rendita €. 178,18 Via Montebello n. 45 S1-PT-1

### 4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.....

I beni oggetto di vendita si identificano in una casa di civile abitazione del tipo a corte, a due piani fuori terra (PT-1), uno interrato (PS1) ed annessi due piccoli sedimi di corte, il tutto sito in Comune di Cassolnovo (PV) Via Montebello n. 45.

L'unità residenziale è composta:

- al piano terra da un piccolo ingresso, il soggiorno-pranzo con la scala di collegamento agli altri piani, il locale cucina e l'annesso bagno non disimpegnato, un attiguo ripostiglio con accesso dal sedime a corte antistate l'immobile oltre ad un piccolo sedime a corte non accessibile direttamente dalla proprietà
- al piano primo da due camere non disimpegnate, un piccolo ripostiglio e un balcone
- al piano interrato da un unico vano cantina

### 5. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI .....

#### Stato di possesso

Unità Immobiliare - Catasto Fabbricati

Fg. 21 Part. 1117 - 1193

Cat. A/4 Cl. 2 Cons. 5,0 vani Sup. cat. Totale Mq. 106 Rendita €. 178,18 Via Montebello n. 45 S1-PT-1

#### Stato di occupazione

I beni esecutati risultavano, al momento del sopralluogo, occupati dal signor [REDACTED] dai suoi familiari con un contratto di locazione ad uso abitativo, opponibile alla procedura, stipulato con sottoscrizione delle parti in data 01/02/2018, registrato all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Novara – Ufficio Territoriale di Borgomanero al n. 518 serie 3T C.I.C. TSK18T000518000MD, della durata di anni 3 (01/02/2018 – 31/01/2021), con tacito rinnovo salvo disdetta, al canone annuo di euro 2.400,00.

### 6. PROVENIENZA DEI BENI .....



## 7.VINCOLI GIURIDICI.....

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

### Accertamento conformità urbanistico - edilizia

Nell'atto [redacted] di Milano in data 28/05/2009, la parte venditrice [redacted] del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, che "il fabbricato [redacted] anteriormente al 1° settembre 1967 e che, successivamente a tale data, non sono state a detto fabbricato apportate modifiche strutturali, né cambi di destinazione, né sono state in esso eseguite altre opere soggette a provvedimenti autorizzativi, fatta eccezione per le opere per le quali sono state rilasciate dal Comune di Cassolnovo:

- concessione edilizia in data 18 febbraio 1999 protocollo n. 1371 – pratica edilizia n. 164/1998;
- concessione edilizia in data 19 aprile 2004 protocollo n. 3423 – pratica edilizia n. 70/2004, e successive varianti per le quali è stata inoltrata al predetto Comune denuncia di inizio attività in data 6 dicembre 2004 protocollo n. 10210 – pratica edilizia n. 340/2004”.

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassolnovo per l'acquisizione delle pratiche edilizie sopra citate e di eventuali ulteriori pratiche edilizie (autorizzazioni, permessi, agibilità, ecc...) concernenti il bene esecutato, hanno dato esito negativo. In particolare non sono state ritrovate autorizzazioni riguardanti l'unità immobiliare di cui al foglio 21 particella 1117 graffata 1193 mentre si è accertato, per presa visione, che le concessioni edilizie citate nell'atto di acquisto sono inerenti altri immobili posti in Via Montebello n. 45 di proprietà dei venditori.

In considerazione di quanto sopra riportato, non avendo a disposizione alcun elaborato grafico rilasciato in forma ufficiale, si ritiene di considerare la planimetria catastale acquisita agli atti, quale documento depositato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio e Servizi Catastali di Pavia il 11/10/1988 prot. n. 908/88, come atto di riferimento ufficiale, comprovante lo stato dei luoghi alla suddetta data.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo risulta conforme alla scheda catastale.

Corre l'obbligo di segnalare però che, al di là della verificata corrispondenza dei documenti ufficiali alla realtà dei luoghi, alcuni locali abitativi per cui è perizia non rispettano i requisiti igienico-sanitari posti a garanzia delle più adeguate condizioni di salute e benessere nelle abitazioni. Nello specifico si evidenzia che:

- l'accesso al servizio igienico avviene direttamente dal locale cucina senza essere disimpegnato da idoneo corridoio o antibagno
- l'altezza del vano cucina pari a ml. 2,47 non rispetta la misura minima interna degli spazi abitativi (camere dal letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo, studio) pari a ml. 2,70
- entrambi i vani sopra citati sono privi di qualsivoglia impianto fisso di riscaldamento.

Infine sono da considerarsi verosimilmente difformi dalle vigenti normative gli impianti esistenti, ad iniziare dalla mancata installazione della bombola a gas per l'alimentazione dei fornelli nella cucina.

### Accertamento conformità catastale

#### **Catasto Terreni**

La mappa di Catasto Terreni relativa all'unità immobiliare in esecuzione presenta una irregolarità rispetto allo stato dei luoghi. La particella 978, che a C.T. corrisponde alle particelle 1117 – 1193 di C.E.U., risulta raffigurata come un unico immobile, comprendendo nella sagomatura anche il piccolo sedime a corte, scoperto, antistante il ripostiglio esterno. Per correggere l'errore occorre redarre e presentare un tipo mappale con procedura Pregeo di rettifica della sagomatura; l'importo per la redazione ed il deposito del succitato aggiornamento catastale è quantificabile in euro 1.200,00 oltre IVA e accessori.

#### **Catasto Fabbricati**

La planimetria catastale del bene pignorato è conforme all'unità immobiliare così come rilevata durante il sopralluogo.

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....

L'edificio abitativo, edificato presumibilmente negli anni '40 del secolo scorso e rimaneggiato in epoche successive, è composto da un'abitazione di medie dimensioni, distribuita sui tre livelli (zona giorno a piano terra, zona notte al piano primo e accessorio al piano interrato), che si presenta in uno stato manutentivo tra il sufficiente e lo scadente, con ambienti dotati di un livello di finitura popolare e con alcuni locali trascurati che, come già scritto, non rispettano i requisiti igienico-sanitari.

Sul soffitto del servizio igienico è presente un'ampia macchia nera di muffa presumibilmente causata da una perdita di acqua dalla copertura, macchia simile presente anche in un angolo di soffitto della camera 2; la muratura perimetrale del



soggiorno-pranzo (lato ponente), per un'altezza di circa 50/80 cm da terra, risulta parzialmente scrostata e sfarinata a causa di possibile presenza di umidità da risalita. Da segnalare infine anche l'insalubrità del locale cantina che versa in un pessimo stato manutentivo, quasi totalmente occupato da mobili, materiali e oggetti personali ammassati ovunque ad impedire un corretto passaggio.

L'unità immobiliare richiede un preliminare lavoro di sgombero della cantina e lo smaltimento del materiale accatastato, di una pulizia completa degli ambienti, di sanificazione e ritinteggiatura generale oltre al ripristino/risanamento degli intonaci che risultano ammalorati. Occorre creare un angolo cottura nel soggiorno-pranzo, trasformando l'attuale cucina in disimpegno bagno e è necessario prevedere sostanziali opere di revisione di tutti gli impianti tecnologici, con l'obbligo di riscaldare il servizio igienico.

## 9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (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 concorsuali.

## 10. STATO DELL'IMMOBILE (stato giuridico).....

[REDACTED] a, al momento del sopralluogo, effettuato in data 19/02/2024, ai suoi famigliari con un contratto di locazione opponibile alla

## 11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del COMUNE DI CASSOLNOVO (PV) Via Montebello n. 45 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

Fg. 21 Part. 1117 - 1193

Cat. A/4 Cl. 2 Cons. 5,0 vani Sup. cat. Totale Mq. 106 Rendita €. 178,18 Via Montebello n. 45 S1-PT-1

Intestati

[REDACTED]

in forza di successione in morte [REDACTED] (ceduta in data 17/12/2007) registrata a Vigevano il 08/04/2008 n. 50 di rep. vol. 658 e trascritta a Vigevano il 23/06/2009 ai nn. 6353/4124

Precedenti proprietari dal 01/06/1971 al 16/12/2007

[REDACTED]

registrata a Vigevano il

## 12. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....

## 13. SUPERFICI.....

## 14. SUPERFICI COMMERCIALI .....

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Casa d'abitazione PT-1-S1	105,05



15.CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA.....

16.VALUTAZIONE DEI BENI – UNICO LOTTO.....

COMUNE DI CASSOLNOVO (PV) Via Montebello n. 45  
Quota di 1/1 di casa d'abitazione PT-1-S1

### **PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – LOTTO UNICO**

Valore della quota di 1/1 dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 49.000,00 – €. 8.500,00= **Euro 40.500,00**

diconsieuro Quarantamilacinquecento/00



# BENI IN COMUNE DI CASSOLNOVO (PV)

## Descrizione degli immobili oggetto di vendita

### 1. I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"Omissis ... **OLYMPIA SPV S.r.l.** e per essa la mar [REDACTED] ut supra rappresentata ed assistita, **DICHIARA** di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni, unitamente ai loro frutti civili, accessori e pertinenze, del quale viene offerta la descrizione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 555 c.p.c.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

1/1 diritto di proprietà su **Comune di Cassolnovo (PV)**

**fg. 21 p.lla 1193 graffato particella 1117, natura A/4 appartamento di tipo popolare, consistenza 5,0 vani".**

### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita si identificano in una casa di civile abitazione del tipo a corte, a due piani fuori terra (PT-1), uno interrato (PS1) ed annessi due piccoli sedimi di corte, il tutto sito in Comune di Cassolnovo (PV) Via Montebello n. 45.

### 3. DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del **COMUNE DI CASSOLNOVO (PV)** Via Montebello n. 45 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

Fg. 21 Part. 1117

1193

Cat. A/4 Cl. 2 Cons. 5,0 vani Sup. cat. Totale Mq. 106 Rendita €. 178,18 Via Montebello n. 45  
S1-PT-1

[REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Coerenze in corpo



A nord unità immobiliare di altra proprietà (part. 2265 di C.T.) e cortile di altra proprietà (part. 2481 di C.T.) ad uso comune

Ad est unità immobiliare di altra proprietà (part. 2481 di C.T.) prima come abitazione e poi come cortile ad uso comune

A sud unità immobiliare di altra proprietà (part. 2263 di C.T.)

Ad ovest unità immobiliari di altra proprietà (part. 2711 e 2500 di C.T.)

#### 4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni oggetto di vendita si identificano in una casa di civile abitazione del tipo a corte, a due piani fuori terra (PT-1), uno interrato (PS1) ed annessi due piccoli sedimi di corte, il tutto sito in Comune di Cassolnovo (PV) Via Montebello n. 45.

L'unità residenziale è composta:

- al piano terra da un piccolo ingresso, il soggiorno-pranzo con la scala di collegamento agli altri piani, il locale cucina e l'annesso bagno non disimpegnato, un attiguo ripostiglio con accesso dal sedime a corte antistate l'immobile oltre ad un piccolo sedime a corte non accessibile direttamente dalla proprietà
- al piano primo da due camere non disimpegnate, un piccolo ripostiglio e un balcone
- al piano interrato da un unico vano cantina

Altezza locali	Piano terra – Soggiorno	H = 2,80 ml
	Cucina e bagno	H = 2,47 ml
	Ripostiglio	H = 3,05 ml media
	Piano primo	H = 3,00 ml
	Piano interrato	H = 2,75 ml media

#### 5. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI

##### 1. Stato di possesso

Unità Immobiliare - Catasto Fabbricati

Fg. 21 Part. 1117

1193

Cat. A/4 Cl. 2 Cons. 5,0 vani Sup. cat. Totale Mq. 106 Rendita €. 178,18 Via Montebello n. 45 S1-PT-1

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni



## 2. Stato di occupazione

sultavano, al momento del sopralluogo, occupati dal sign. [REDACTED]  
[REDACTED] coi famigliari con un contratto di locazione ad uso abitativo, opponibile alla  
procedura, stipulato con sottoscrizione delle parti in data 01/02/2018, registrato all'Agenzia  
delle Entrate - Direzione Provinciale di Novara – Ufficio Territoriale di Borgomanero al n. 518  
serie 3T C.I.C. TSK18T000518000MD, della durata di anni 3 (01/02/2018 – 31/01/2021), con  
tacito rinnovo salvo disdetta, al canone annuo di euro 2.400,00.

## 6. PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al presente Rapporto di S [REDACTED] per la  
quota di 1/1 di piena proprietà, da [REDACTED] tto di  
compravendita immobiliare a rogito no [REDACTED] /3875,  
registrato a Milano 6 Atti Pubblici in dat

## 7. VINCOLI GIURIDICI

### 7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:	Nessuna
Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:	Nessuna
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:	Nessuna

### 7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 7.2.1 Iscrizioni contro

7.2.1 A Nota del 23/06/2009 Reg. Gen. 6756 Reg. Part. 1276

Atto notarile pubblico

[REDACTED]  
Repertorio n. 9193/3876 del 28/05/2009

Ipoteca volontaria derivante da: *concessione a garanzia di mutuo fondiario*

Immobili siti in Cassolnovo (PV):

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

C.F. foglio 21 particella 1117 Abitazione di tipo popolare

1193



## 7.2.2 Trascrizioni contro

7.2.2 A Nota del 19/02/2025 Reg. Gen. 1378 Reg. Part. 1006

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo

Repertorio 259 del 28/01/2025

Atto esecutivo o cautelare: *verbale di pignoramento immobili*

Immobili siti in Cassolnovo (PV):

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

C.F. foglio 21 particella 1117      Abitazione di tipo popolare

1193

## 7.3 Accertamento conformità urbanistico-edilizia e/o catastale

### 7.3.1 Accertamento conformità

Nell'atto d'acquisto dell'unità [redacted] Milano in data 28/05/2009, la parte venditori [redacted] dichiara, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, che *"il fabbricato del quale fa parte il bene in contratto è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e che, successivamente a tale data, non sono state a detto fabbricato apportate modifiche strutturali, né cambi di destinazione, né sono state in esso eseguite altre opere soggette a provvedimenti autorizzativi, fatta eccezione per le opere per le quali sono state rilasciate dal Comune di Cassolnovo:*

- *concessione edilizia in data 18 febbraio 1999 protocollo n. 1371 – pratica edilizia n. 164/1998;*
- *concessione edilizia in data 19 aprile 2004 protocollo n. 3423 – pratica edilizia n.*



*70/2004, e successive varianti per le quali è stata inoltrata al predetto Comune denuncia di inizio attività in data 6 dicembre 2004 protocollo n. 10210 – pratica edilizia n. 340/2004”.*

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassolnovo per l'acquisizione delle pratiche edilizie sopra citate e di eventuali ulteriori pratiche edilizie (autorizzazioni, permessi, agibilità, ecc...) concernenti il bene esecutato, hanno dato esito negativo. In particolare non sono state ritrovate autorizzazioni riguardanti l'unità immobiliare di cui al foglio 21 particella 1117 graffata 1193 mentre si è accertato, per presa visione, che le concessioni edilizie citate nell'atto di acquisto sono inerenti altri immobili posti in Via Montebello n. 45 di proprietà dei venditori.

In considerazione di quanto sopra riportato, non avendo a disposizione alcun elaborato grafico rilasciato in forma ufficiale, si ritiene di considerare la planimetria catastale acquisita agli atti, quale documento depositato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio e Servizi Catastali di Pavia il 11/10/1988 prot. n. 908/88, come atto di riferimento ufficiale, comprovante lo stato dei luoghi alla suddetta data.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo risulta conforme alla scheda catastale.

Corre l'obbligo di segnalare però che, al di là della verificata corrispondenza dei documenti ufficiali alla realtà dei luoghi, alcuni locali abitativi per cui è perizia non rispettano i requisiti igienico-sanitari posti a garanzia delle più adeguate condizioni di salute e benessere nelle abitazioni. Nello specifico si evidenzia che:

- l'accesso al servizio igienico avviene direttamente dal locale cucina senza essere disimpegnato da idoneo corridoio o antibagno
- l'altezza del vano cucina pari a ml. 2,47 non rispetta la misura minima interna degli spazi abitativi (camere dal letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo, studio) pari a ml. 2,70
- entrambi i vani sopra citati sono privi di qualsivoglia impianto fisso di riscaldamento.

Infine sono da considerarsi verosimilmente difformi dalle vigenti normative gli impianti esistenti, ad iniziare dalla malsicura installazione della bombola a gas per l'alimentazione dei fornelli nella cucina.

### **7.3.2 Accertamento conformità catastale**

#### **Catasto Terreni**

La mappa di Catasto Terreni relativa all'unità immobiliare in esecuzione presenta una irregolarità rispetto allo stato dei luoghi. La particella 978, che a C.T. corrisponde alle particelle 1117 – 1193 di C.E.U., risulta raffigurata come un unico immobile,



comprendendo nella sagomatura anche il piccolo sedime a corte, scoperto, antistante il ripostiglio esterno. Per correggere l'errore occorre redarre e presentare un tipo mappale con procedura Pregeo di rettifica della sagomatura; l'importo per la redazione ed il deposito del succitato aggiornamento catastale è quantificabile in euro 1.200,00 oltre IVA e accessori.

### **Catasto Fabbricati**

La planimetria catastale del bene pignorato è conforme all'unità immobiliare così come rilevata durante il sopralluogo.

## **8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'edificio abitativo, edificato presumibilmente negli anni '40 del secolo scorso e rimaneggiato in epoche successive, è composto da un'abitazione di medie dimensioni, distribuita sui tre livelli (zona giorno a piano terra, zona notte al piano primo e accessorio al piano interrato), che si presenta in uno stato manutentivo tra il sufficiente e lo scadente, con ambienti dotati di un livello di finitura popolare e con alcuni locali trascurati che, come già scritto, non rispettano i requisiti igienico-sanitari.

Sul soffitto del servizio igienico è presente un'ampia macchia nera di muffa presumibilmente causata da una perdita di acqua dalla copertura, macchia simile presente anche in un angolo di soffitto della camera 2; la muratura perimetrale del soggiorno-pranzo (lato ponente), per un'altezza di circa 50/80 cm da terra, risulta parzialmente scrostata e sfarinata a causa di possibile presenza di umidità da risalita. Da segnalare infine anche l'insalubrità del locale cantina che versa in un pessimo stato manutentivo, quasi totalmente occupato da mobili, materiali e oggetti personali ammassati ovunque ad impedire un corretto passaggio.

L'unità immobiliare richiede un preliminare lavoro di sgombero della cantina e lo smaltimento del materiale accatastato, di una pulizia completa degli ambienti, di sanificazione e ritinteggiatura generale oltre al ripristino/risanamento degli intonaci che risultano ammalorati. Occorre creare un angolo cottura nel soggiorno-pranzo, trasformando l'attuale cucina in disimpegno bagno e è necessario prevedere sostanziali opere di revisione di tutti gli impianti tecnologici, con l'obbligo di riscaldare il servizio igienico.

L'accesso all'edificio principale avviene dalla Via Montebello attraverso cortile comune.

Situato a nord-ovest del capoluogo di provincia di Pavia, al confine con la provincia di Novara, in un territorio agricolo, il Comune di Cassolnovo ha una superficie territoriale di 31,50 kmq., conta 6.700 abitanti circa, ospita tutti i principali servizi primari (farmacie, ufficio postale, banche, scuole d'infanzia



e primaria, piscina, palestra, ecc...) ed è collegato agli altri centri urbani per mezzo delle strade provinciali S.P. 206 (Vigevano a 5,00 km) e S.P. 192 (Mortara 17,00 km).

E' servita da corse giornaliere di linea bus extraurbano gestito dalla società Autoguidovie sulla tratta Vigevano-Novara.

## 9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (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 concorsuali.

## 10. STATO DELL'IMMOBILE (stato giuridico)

Le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 19/02/2024, erano occupate dal signor Dumitru Gheorghe Vulturus e dai suoi famigliari con un contratto di locazione opponibile alla procedura.

## 11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del **COMUNE DI CASSOLNOVO (PV)** Via Montebello n. 45 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

Fg. 21 Part. 1117

1193

Cat. A/4 Cl. 2 Cons. 5,0 vani Sup. cat. Totale Mq. 106 Rendita €. 178,18 Via Montebello n. 45 S1-PT-1

in data 17/12/2007)

registrata a Vigevano il 08/04/2008 n. 50 di rep. vol. 658 e trascritta a Vigevano il 23/06/2009 ai nn. 6353/4124



Precedenti proprietari dal 01/06/1971 al 16/12/2007

rata a Vigevano il

08/04/2008 n. 49 di rep. vol. 405 e trascritta a Vigevano il 18/11/1971 ai nn. 5930/4766.

## 12. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di vendita si identificano in una casa di civile abitazione del tipo a corte, a due piani fuori terra (PT-1), uno interrato (PS1) ed annessi due piccoli sedimi di corte, il tutto sito in Comune di Cassolnovo (PV) Via Montebello n. 45.

L'unità residenziale è composta:

- al piano terra da un piccolo ingresso, il soggiorno-pranzo con la scala di collegamento agli altri piani, il locale cucina e l'annesso bagno non disimpegnato, un attiguo ripostiglio con accesso dal sedime a corte antistate l'immobile oltre ad un piccolo sedime a corte non accessibile direttamente dalla proprietà
- al piano primo da due camere non disimpegnate, un piccolo ripostiglio e un balcone
- al piano interrato da un unico vano cantina

Altezza locali	Piano terra – Soggiorno	H = 2,80 ml
	Cucina e bagno	H = 2,47 ml
	Ripostiglio	H = 3,05 ml media
	Piano primo	H = 3,00 ml
	Piano interrato	H = 2,75 ml media

### ***Caratteristiche edilizie visibili esterne del fabbricato residenziale***

<u>Tetto:</u>	tetto a falde con manto di tegole in coppi e struttura in legno
<u>Canali e pluviali:</u>	in lamiera e in pvc
<u>Balcone (ballatoio):</u>	mensole di sostegno e soletta di calpestio in cemento tinteggiato, parapetto in ringhiera di ferro verniciato, gocciolatoio in lastra di serizzo e pavimentazione in piastrelle per esterni
<u>Fondazioni:</u>	non visibili, presumibilmente in mattoni pieni
<u>Facciate esterne:</u>	intonacate al civile e tinteggiate.



## ***Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare***

- Pavimenti: tutti i locali, ad esclusione del bagno e del ripostiglio, hanno pavimenti in piastrelle di cemento graniglia, posa normale; il servizio igienico è pavimentato con piastrelle in ceramica quadrate delle dimensioni di cm 33x33, colore grigio, posa normale; il ripostiglio è pavimentato in battuto di cemento
- Pareti e soffitti: tutte le pareti, ove non rivestite, ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati.
- Rivestimenti: la parete attrezzata della cucina e il bagno sono rivestiti in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 33x33 sino ad un'altezza di cm 170.
- Serramenti interni: portine in legno vecchia fattura del tipo ad anta con specchiatura e vetri opacizzati; porta ingresso rampa scala piano primo in pvc del tipo a soffietto, porta ingresso rampa scala piano interrato in legno pieno vecchia fattura del tipo ad anta cieca.
- Serramenti esterni: finestre e porte balcone in legno vecchia fattura del tipo a doppia anta con specchiatura e vetri singoli, senza oscuranti.  
Porta di primo ingresso del tipo in legno vecchia fattura del tipo a doppia anta cieca.  
Porta ingresso ripostiglio del tipo a serranda (chiusura avvolgibile) in lamiera di ferro, parzialmente sverniciata.

## **CARATTERISTICHE IMPIANTI**

Impianto elettrico: Impianto del tipo sottotraccia con tubi in PVC, placche in pvc. **Stato di manutenzione pessimo.**

Impianto idrosanitario: del tipo sottotraccia e parzialmente esterno (tubazioni di alimentazione acqua calda sanitaria bagno), alimentazione diretta dalla rete idrica comunale, rete di distribuzione in tubi di ferro tipo Mannesmann. Boiler elettrico (posto nel locale cucina) per la produzione di acqua calda sanitaria. **Stato di manutenzione mediocre.**

### **Apparecchi idrosanitari**

Nel bagno sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica di colore bianco completi di reti di distribuzione, di miscelatori in acciaio e scarichi: vaso con cassetta scarico esterna, bidet, lavabo a colonna e piatto doccia. **Stato di manutenzione sufficiente.**

Impianto di riscaldamento: Impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale a gas (posta nel locale cucina), corpi scaldanti (radiatori) in alluminio. Funzionalità non verificata. **Stato di manutenzione sufficiente.**

Si segnala la presenza, nel locale soggiorno-pranzo, di una vecchia stufa, non più a norma di legge, e della quale non è stato possibile verificare la funzionalità



### **CANTINA - Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare**

Pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto (a volta) intonacati al rustico e tinteggiati ma fortemente ammalorati.

## **13. SUPERFICI**

BENI IN COMUNE DI CASSOLNOVO (PV) – Via Montebello n. 45

### **Casa di civile abitazione PT - P1 - PS1**

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Pav. [mq]</b>	<b>Sup. lorda [mq]</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizione</b>
PT	Ingresso	0,86	1,72	Nord	sufficiente
PT	Soggiorno-pranzo	23,34	27,98	Nord-sud	sufficiente
PT	Cucina	7,10	9,97	Est	insufficiente
PT	Bagno	3,28	4,16	Ovest	insufficiente
PT	Scala	/	5,87	Cieco	sufficiente
PT	Ripostiglio	3,14	4,56	Nord	insufficiente
P1	Camera 1	16,02	19,57	Nord-ovest	sufficiente
P1	Ripostiglio	0,97	1,84	Cieco	sufficiente
P1	Camera 2	9,95	13,43	Sud	sufficiente
P1	Balcone	/	1,92	Nord	sufficiente
PS1	Cantina	20,81	26,35	Sud	insufficiente
PS1	Scala	/	9,57	Cieco	insufficiente
PT	Sedime	/	5,38	/	sufficiente
PT	Sedime	/	3,01	/	sufficiente
		<b>85,47</b>	<b>135,33</b>		

## **14.SUPERFICI COMMERCIALI**

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

1. la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;
2. il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);
3. il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
4. il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza;



5. dal 30% al 50% della superficie delle terrazze (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

BENI IN COMUNE DI CASSOLNOVO (PV) – Via Montebello n. 45

### Casa di civile abitazione PT - P1 - PS1

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]
PT	Ingresso	0,86	1,72	1,00	1,72
PT	Soggiorno-pranzo	23,34	27,98	1,00	27,98
PT	Cucina	7,10	9,97	1,00	9,97
PT	Bagno	3,28	4,16	1,00	4,16
PT	Scala	/	5,87	1,00	5,87
PT	Ripostiglio	3,14	4,56	0,25	1,14
P1	Camera 1	16,02	19,57	1,00	19,57
P1	Ripostiglio	0,97	1,84	1,00	1,84
P1	Camera 2	9,95	13,43	1,00	13,43
P1	Balcone	/	1,92	0,30	0,58
PS1	Cantina	20,81	26,35	0,50	13,17
PS1	Scala	/	9,57	0,50	4,78
PT	Sedime	/	5,38	0,10	0,54
PT	Sedime	/	3,01	0,10	0,30
					<b>105,05</b>

## 15.CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA

### Critero di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia-Territorio, Agenzie Immobiliari e Scenario Immobiliare (F.I.M.A.A.).

N.B.: Il valore al metro quadro dell'unità immobiliare pari ad €/mq. 465,00 è stato quantificato applicando al valore minimo del Bollettino OMI dell'Agenzia delle Entrate riferito ad "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo ottimo, nella zona (€/mq. 750,00), un coefficiente di



differenziazione in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, dell'epoca di edificazione/ultimo intervento manutentivo, della qualità, della consistenza e della distribuzione degli ambienti nonché degli interventi manutentivi da eseguirsi e sommariamente elencati al capitolo 8 "Altre informazioni per gli utenti".

## 16. VALUTAZIONE DEI BENI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati possano essere alienati in **un unico lotto**.

BENI IN COMUNE DI CASSOLNOVO (PV) – Via Montebello n. 45

IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO (arrotondato)	VALORE DI DIRITTO	QUOTA PROPR.
CASA DI CIVILE ABITAZIONE PT-1-S1	Mq. 105,05	€. 49.000,00	€. 49.000,00	1/1
		<b>TOTALE</b>	<b>€. 49.000,00</b>	

Adeguamenti e correzioni di stima:

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

TOT. €. 49.000,00X 15%

€. 7.300,00

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese per opere edili di messa in pristino

nessuna

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

nessuna

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente

nessuna

Spese tecniche di regolazione urbanistica

nessuna

Spese tecniche di regolazione catastale

€. 1.200,00

TOT. €. 8.500,00

### PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – LOTTO UNICO

Valore della quota di 1/1 dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 49.000,00 – €. 8.500,00= **Euro 40.500,00**

diconsieuro **Quarantamilacinquecento/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 07/03/2026



L'Ausiliario del Giudice  
*Arch. Riccardo Genta*

**Allegati:**

Visure catastali  
Estratto di mappa di CT  
Planimetria catastale  
Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano  
Atto di proprietà  
Contratto di locazione  
Documentazione fotografica  
Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI  
Planimetria dei beni

