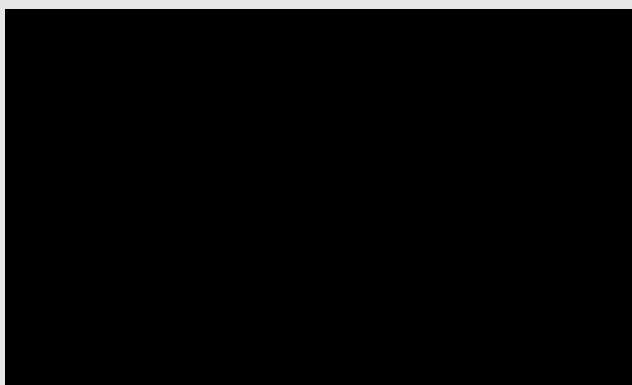


**TRIBUNALE DI PAVIA**

Sezione Prima Civile  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**E.I. N. 302/2025 RGE**

promossa da



**G.E. DOTT.SSA CLARIS APPIANI**

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

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

---

➤ **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- quota di proprietà dei beni pignorati:

- INTERO (1/2 + 1/2);

- regime patrimoniale dei debitori eseguiti al momento dell'acquisto:

- DI STATO LIBERO;

- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 23/09/2010 ai n.ri 9282/2103 a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A.;

- TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 29/08/2025 ai n.ri 8500/6253 a

- stato di possesso del bene:

- LIBERO, IN STATO DI ABBANDONO;

- determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA € 36.000,00

- 15% riduzione forfettaria € 5.400,00

- regolarizzazione edilizia-catastale € 10.000,00

- **PREZZO BASE D'ASTA € 20.600,00**

- criticità varie:

- MANCANO REQUISITI PER ABITABILITÀ.

**Beni in MORTARA, via Ottaviano Del Conte n. 2****> LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

Piena proprietà in capo ai debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno, del seguente bene immobile facente parte di fabbricato di remota edificazione (ante 1° settembre 1967) di totali tre piani fuori terra e precisamente:

- **alloggio uso abitativo posto a piano secondo (terzo fuori terra), composto da quattro vani e servizi (cucinino e bagno) oltre disimpegno (originario balcone).** Sono comprese le proporzionali quote delle parti dell'edificio comuni per legge, così come pervenute in virtù dei titoli più avanti citati, nulla escluso e senza riserva alcuna. In particolare le clausole, i patti e le condizioni riportate nell'atto autentificato nelle firme dal Notaio Luigi Ligori, in data 26/10/1987 rep. n. 35715 registrato a Mortara il 12/11/1987 al n. 112 mod. 2 V, trascritto a Vigevano in data 18/11/1987 ai nn. 7409/5425, che qui si intenda integralmente riportato e trascritto. Si evidenzia che l'alloggio, nello stato attuale, risulta difforme dal titolo autorizzativo e privo dei requisiti igienico-sanitari ai fini dell'abitabilità oltreché in uno stato manutentivo pessimo, con precisazione che nella valutazione si è, tra altro, tenuto conto dei costi di ristrutturazione e/o ripristino.

Il tutto sito nel Comune di Mortara (PV) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **17**; Particella **2661 sub. 5**; Cat. A/3; Cl. 2; 5 vani; sup. catastale tot. 103 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 284,05; via Ottaviano Del Conte n. 2, piano: 2; (costituita dalla soppressione della particella Ceu sez. Fig. 17 P.IIa 748 sub. 5 per allineamento mappe).

*Intestazione catastale:*

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2;

nota: l'intestazione risulta errata; quella corretta è "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" nata a

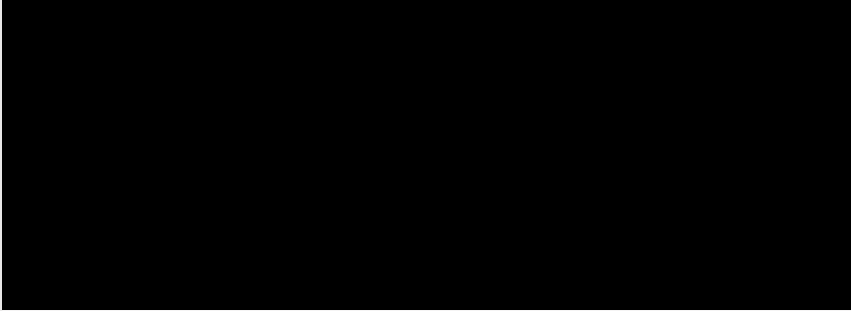


*Coerenze (da titolo provenienza):*

via Del Conte; via San Dionigi, vano scala di accesso.

**Eventuali osservazioni o discrepanze con l'Atto di Pignoramento**

Si precisa, come riportato nel quadro "D" della nota di trascrizione del pignoramento, che in



**2. STATO DI POSSESSO**

Al sopralluogo, effettuato in data 09/02/2026 congiuntamente al custode nominato, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava LIBERA, completamente arredata e in stato di abbandono, oltreché in pessime condizioni igienico-sanitarie.

**3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezione ipotecaria del 15/01/2026 con repertori aggiornati in pari data.

**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:*

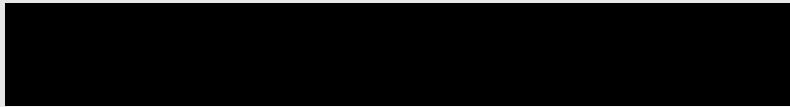
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano in data **23/09/2010 ai n.ri 9282/2103** in forza di concessione di mutuo per atto Notaio [REDACTED] del 16/09/2010 repertorio n. 65156/15275, per totali Euro € 157.500,00 (capitale Euro 105.000,00) a favore di



pignoramento ai tempi identificato a C.F. Fig. 17 P.lla 748 sub 5.

*3.2.2 Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Vigevano in data **29/08/2025 ai n.ri 8500/6253** in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Pavia del 28/07/2025 rep. 5608 a favore di



[REDACTED] proprietà per 1/2, che colpisce la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento.

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: non determinabili; non risulta costituito un condominio. Eventuali spese insolute relative alla compartecipazione per manutenzione parti comuni, sono da considerarsi ricomprese nella deduzione del 15%.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.

Ulteriori informazioni: *nessuna*.

**5. PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si omette per effetto della DGR Regione Lombardia n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b

dell'allegato).

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

A tutto il giorno 15/01/2026 (agg. repertori) l'unità immobiliare in oggetto risulta di piena proprietà dei debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno; pervenuta come segue:

- per atto di compravendita a rogito [REDACTED] rep. 65155/15274 del 16/09/2010 trascritto a [REDACTED] formalità a favore del debitore

[REDACTED]  
in regime di separazione dei beni.

- A xxxxxxxxxxxxxxxx, come sopra generalizzata, l'unità immobiliare in oggetto pervenne:

- in forza di Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

- si segnala ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ per [REDACTED] del 11/06/2009 rep. 48493/12640, trascritta a Vigevano il 18/06/2009 al n. 4051 di formalità a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/4 di piena proprietà e xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/4 di piena proprietà contro xxxxxxxxxxxxxxxx.

- In forza di Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Mortara il 19/02/2009 al n. 60/652, trascritta a Vigevano il 06/04/2009 al n. 2238 di formalità, a favore di xxxxxxxxxxxx per i diritti di 3/4 di piena proprietà contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a San Giorgio Di Lomellina (PV) il 25/09/1929, deceduta il

25/08/2008 per i diritti di 3/4 di piena proprietà;

- si segnala ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ per Notaio [REDACTED]

11/06/2009 rep. 48493/12640, trascritta a Vigevano il 18/06/2009 al n. 4052 di formalità a

[REDACTED]

- A xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, come sopra generalizzati, il bene in oggetto è  
pervenuto per atto di compravendita a rogito [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Regime patrimoniale (ai sensi della L. 151 del 19/05/1975): i debitori eseguiti erano, al  
momento dell'acquisto, LIBERI DI STATO.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica

In riferimento ai vigenti strumenti urbanistici comunali, il fabbricato di cui fa parte l'unità  
immobiliare in oggetto risulta ricompreso in "Nucleo di antica formazione (NAF) - Ambito  
storico-testimoniale" disciplinato dall'art. 17 delle Norme d'Attuazione del Piano delle  
Regole (vedi in allegati).

### 7.2. Pratiche edilizie e amministrative

A seguito di richiesta di accesso agli atti al competente U.T. comunale in data 30/12/2025, è  
stato accertato che il fabbricato con l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato  
edificato in epoca anteriore al 1948 e che la prima pratica reperita (del 1948) è relativa a  
intervento su altra unità immobiliare facente parte di detto fabbricato, originariamente di due

piani fuori terra; l'unica pratica relativa all'unità pignorata è la seguente:

- Pratica Edilizia n. 81/1962 - autorizzazione di opere edilizie prot. 8257 del 06/07/1962 per "sopraelevazione del fabbricato posto in via S. Dionigi, angolo via Dal Conte"; si precisa che nell'allegata tavola di progetto vengono rappresentati i due piani esistenti e il nuovo terzo piano (planimetrie), oltreché una sezione. Non sono rappresentati prospetti.

### **7.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali**

#### *7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia*

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967 come sopra precisato; dalle verifiche effettuate al sopralluogo in raffronto con la documentazione reperita (P.E. 1962 e planimetria catastale 1985), si sono rilevate le seguenti difformità:

aumento di superficie utile di circa 2 mq. nella zona ingresso e di circa 10 mq. da originario balcone ad attuale corridoio; diversa distribuzione interna con modifica muratura perimetrale camera (rif. pln catastale, locale 4) con variazione della superficie lorda in diminuzione (circa 5 mq.); modifica aperture esterne lato via S. Dionigi con conseguente insufficienza dei rapporti aeroilluminanti che alla luce delle attuali normative, rendono l'alloggio non abitabile; modifica tramezze bagno e cucinino; diversa disposizione porte interne camere (rif. pln catastale, locale 3-4) e tamponamento porta cucinino (ora lavanderia); si precisa che nel progetto originario (1962 per realizzazione piano terzo) la porzione di ballatoio indicata come "balcone" risulta allo stato di fatto chiusa con una vetusta vetrata la cui realizzazione non è possibile collocare temporalmente così come la mancata realizzazione del muro perimetrale della camera.

Per l'eventuale regolarizzazione edilizia, si dovrà concertare con i preposti uffici, la modalità più idonea e in caso di non sanabilità si dovrà provvedere alla rimessa in pristino (es. rimozione vetrata di chiusura attuale corridoio, ex balcone) come da P.E. originaria, con

un costo minimo presunto di circa Euro 10.000,00 (diecimila). Si precisa che nella valutazione si è, tra altro, tenuto conto dei costi di ristrutturazione e/o ripristino.

#### *7.3.2 Accertamento di conformità Catastale*

La scheda catastale (differente dallo stato legittimato con la P.E. del 1962) rappresenta lo stato di fatto dell'unità in oggetto, fatta eccezione per alcune difformità (spostamento porte camere, apertura cucinino) come sopra descritte; alla luce di quanto sopra esposto, si dovrà pertanto provvedere alla rettifica della planimetria catastale con costi ricompresi al punto precedente.

#### *7.3.3 Intestazione*

Dalle attuali risultanze catastali il bene oggetto di pignoramento risulta correttamente intestato ai debitori esecutati, per il diritto di proprietà della quota di 1/2 ciascuno.

### **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

#### *8.1 Caratteristiche della zona*

Immobile in zona centrale (nucleo storico) sito all'angolo tra le vie San Dionigi e Ottaviano Del Conte, alle spalle della Basilica di San Lorenzo e della piazza Mons. Dughera, nel pieno centro storico della città. Il contesto si caratterizza per un tessuto edilizio di antica formazione a destinazione mista residenziale-commerciale con fabbricati condominiali ad appartamenti per i piani superiori e compresenza di diverse attività commerciali per i piani terra. In prossimità sono presenti tutti i principali servizi pubblico-privati.

#### *8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti*

Le zone adiacenti sono caratterizzate dalla presenza del municipio, delle citate chiese, da piazza Silvabella e da diversi esercizi commerciali di vicinato. Un servizio di pubblico trasporto permette il collegamento con il resto della città. Mortara è collegata ai comuni limitrofi di Vigevano (circa 13 km.) e Robbio (circa 10 km.) da un servizio di autobus e ferroviario (stazione sulle linee Alessandria-Milano e Novara-Vercelli-Pavia). Caselli

autostradali più vicini: Casale M.to Nord (A 26) e Gropello Cairoli (A7) a circa 25 km.;

Pavia, capoluogo di provincia, dista circa 30 km.

### 8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di appartamento uso abitativo posto a piano secondo (terzo fuori terra), composto da quattro vani e servizi (cucinino e bagno) oltre disimpegno, accessibile da scala comune esterna, posta nel cortile. Sono comprese le proporzionali quote delle parti dell'edificio comuni per legge, così come pervenute in virtù dei titoli più avanti citati, nulla escluso e senza riserva alcuna. In particolare le clausole, i patti e le condizioni riportate nell'atto autenticato nelle firme dal Notaio Luigi Ligori, in data 26/10/1987 rep. n. 35715 registrato a Mortara il 12/11/1987 al n. 112 mod. 2 V, trascritto a Vigevano in data 18/11/1987 ai nn. 7409/5425, che qui si intenda integralmente riportato e trascritto. Si evidenzia che l'alloggio, nello stato attuale, risulta privo dei requisiti igienico-sanitari ai fini dell'abitabilità e in uno stato manutentivo pessimo; di tali condizioni si è tenuto conto nella valutazione.

Il tutto sito nel Comune di Mortara (PV) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 17; Particella **2661 sub. 5**; Cat. A/3; Cl. 2; 5 vani; sup. catastale tot. 103 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 284,05; via Ottaviano Del Conte n. 2, piano: 2; (costituita dalla soppressione della particella Ceu sez. Fg. 17 P.lla 748 sub. 5 per allineamento mappe).

*Coerenze (da titolo provenienza):*

via Del Conte; via San Dionigi, vano scala di accesso.

La tabella di seguito è relativa alle verifiche di massima effettuate durante il sopralluogo (rif. destinazione locali come da P.E.):

piano	destinazione	sup. pavimento m <sup>2</sup>	esposizione	condizioni
2	ABITAZIONE			molto scadenti
	ingresso	7,50	est	“
	w.c.	3,50	est	“
	cuoci vivande	3,50	--	“

	corridoio vetrato	11,50	est	“
	tinello/soggiorno	34,00	ovest	“
	camera	13,00	ovest	“
	camera	13,50	ovest	“

Altezza interna alloggio h. 300 cm. circa.

- Sup. lorda alloggio (escluso corridoio ex balcone):                      circa    mq. 90,00
- Sup. commerciale complessiva:    circa    mq. 93,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i parametri dettati dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 s.m.i. e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra cui: l'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.

**ACCESSORI/PERTINENZE** (catastralmente distinti): *nessuno*.

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

L'alloggio risulta in pessimo stato manutentivo, con finiture mediocri e gli impianti sono da rifare e/o adeguare alle vigenti normative in materia. L'unità immobiliare risulta non abitabile per mancanza di requisiti.

#### **Caratteristiche edilizie fabbricato**

- Copertura:*                      a falde con solaio in latero-cemento e manto di copertura in tegole; canali e pluviali in lamiera verniciata.
- Fondazioni:*                      calcestruzzo semplice e/o armato (c.a.).
- Solai:*                              tradizionali in latero-cemento.
- Strutture verticali:*            in c.a. con tamponamenti in laterizio/murature portanti.
- Facciate:*                        intonacate e tinteggiate nei colori correnti; fasce marcapiano.

*Scala comune:* esterna, coperta, con rampe parte in lastre di pietra e putrelle, parte in cls con gradini in pietra; ringhiera in ferro.

*Accesso al cortile:* cancello carraio/pedonale in ferro.

#### **Caratteristiche edilizie alloggio**

*Portoncino d'ingresso:* portoncino con pannellatura in legno e serratura di sicurezza (forzato per accesso).

*Infissi esterni:* finestre in pvc con vetro-camera e tapparelle in materiale plastico.

*Porte interne:* a battente, in legno tamburato (rovinato).

*Pavimenti interni:* ceramica/gres per tutti i locali; abbinato zoccolino battiscopa.

*Rivestimenti interni:* bagno con piastrelle in ceramica vari formati e colori; pareti attrezzate lato cucina.

*Murature interne:* in laterizio, intonacate a civile e tinteggiate (ove non rivestite).

*Plafoni:* intonacati a civile e tinteggiati.

*Balcone/disimp.:* pavimentazione in ceramica/gres; vetrata in ferro e vetro su muretto in laterizio.

#### **Caratteristiche impianti appartamento**

*Termico:* autonomo con caldaia a muro posta in zona cucina; termosifoni in ghisa; *non funzionante.*

*Elettrico:* impianto in parte sottotraccia; ogni locale è dotato di punti luce, prese e interruttori; *impianto tv:* non verificato; *impianto citofonico:* non presente.

*Idro-sanitario:* impianto in parte sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* bagno con mobile lavabo, vaso, doccia.

Si fa espressa riserva sulla conformità normativa di tutti gli impianti.

## STIMA

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

#### 9.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo basata essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia); rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene. Si precisa che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

#### 9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate: servizi catastali e ispezioni ipotecarie; U.T. comunale; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari; F.I.A.I.P. Pavia; altre fonti: operatori immobiliari della zona.

#### 9.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore a mq.	Valore access.	Valore Totale
Alloggio a piano terzo di quattro locali e servizi, allo stato non abitabile.	m <sup>2</sup> 93,00	a corpo	---	<b>€ 36.000,00</b>

VALORE COMPLESSIVO LOTTO: **€ 36.000,00**

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione di valore del 15% per incentivo acquisto all'asta, per assenza garanzie per vizi e difetti, per eventuali spese insolite nel biennio anteriore la vendita e

per eventuale smaltimento di beni mobili:	<b>€ 5.400,00</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	<b>nessuna</b>
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	<b>nessuna</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-edilizia e/o catastale:	<b>€ 10.000,00</b>

### **9.5 PREZZO BASE D'ASTA**

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 20.600,00**

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.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 11/03/2026

il C.T.U.  
*Arch. Fabio Malandra*

#### **Allegati:**

1. Perizia privacy.
2. Atto provenienza.
3. Ispezioni ipotecarie.
4. Visure Catastali.
5. Estratto di mappa.
6. Planimetria catastale.
7. Pratiche Edilizie reperite.
8. Stralcio P.G.T. e Norme.
9. Fotografie.
10. Valori immobiliari OMI e Borsino Imm.re.