
TRIBUNALE DI PAVIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 372/2024



CONTRO

DEBITORI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: *Arch. GIOVANNI RENZI*



CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO UNICO - IMMOBILI IN ROSASCO (PV)

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Gli esecutati sono proprietari della quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà.

REGIME PATRIMONIALE

Nell'atto di provenienza gli esecutati hanno dichiarato di essere in regime di stato libero.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. gen /part. 516/107 in data 18.01.2007 a favore di [REDACTED] - a carico del sig. **DEBITORE** per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e **DEBITRICE** per la quota di ½ del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di euro 320.000,00 (capitale euro 160.000,00) contratto per un mutuo fondiario da estinguersi in 30 anni.

N.B.: l'iscrizione grava sulle particelle 501 sub 3 e 503 sub 1 (graffati), 501 sub 2, 501 sub 1, che, in seguito a VARIAZIONI CATASTALI infra descritte, hanno originato le attuali particelle 1268 subb. 1, 2, 3 e 4 (graffati), oggetto di pignoramento.

Trascrizioni:

pignoramento - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano ai nn. gen /part. 3872/2380 in data 22.04.2010 [REDACTED] **EL** [REDACTED] Vigevano in data 10.02.2010 n. 379 di repertorio, a carico del Sig. **DEBITRICE**, per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e **DEBITORE**, per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

N.B.: la trascrizione grava sulle particelle 501 sub 3 e 503 sub 1 (graffati), 501 sub 2, 501 sub 1, che, in seguito a VARIAZIONI CATASTALI infra descritte, hanno originato le attuali particelle 1268 subb. 1, 2, 3 e 4 (graffati), oggetto di pignoramento.

Rettifica a trascrizione reg, part. 2380 del 22.04.2010.

Pignoramento Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano ai nn. gen /part. 8941/5622 in data 31.08.2010 - A favore di [REDACTED] - Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario di Vigevano in data 10.02.2010 n. 379 di repertorio, a carico del Sig. **DEBITRICE**, per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e **DEBITORE**, per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

Pignoramento - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano ai nn. gen /part. 8291/6264 in data 16.09.2024 - [REDACTED] a carico del Sig. **DEBITRICE**, per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e **DEBITORE**, per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

N.B.: la trascrizione grava sulle particelle 1268 sub 1, 2, 3 e 4 (graffati), del foglio 17, che hanno avuto origine per VARIAZIONI CATASTALI infra descritte, dalle particelle 501 sub 3 e 503 sub 1 (graffati), 501 sub 2, 501 sub 1.

Pignoramento - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano ai nn. gen /part. 9905/7223 in data 17.10.2025 - [REDACTED] Atto Giudiziario Tribunale di Pavia - UNEP in data 02.10.2025 n. 7612 di repertorio, a carico del Sig. **DEBITRICE**, per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e **DEBITORE**, per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

N.B.: Il titolo e la nota sono in estensione alla trascrizione nn. 8291/6264 del 16.09.2024. Il giudice dell'esecuzione, una volta evinta la presenza di un locale deposito, invita il creditore all'estensione del pignoramento.



STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

| | |
|--|--------------|
| Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile libero): | €. 85.000,00 |
| Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero): | €. 77.000,00 |
| Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile libero): | €. 80.000,00 |

INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione degli immobili di € 94.500,00 un abbattimento di € 9.500,00, pari al 15% ca, per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, un ulteriore abbattimento di € 3.000,00 per spese di regolarizzazione urbanistica ed infine una decurtazione di € 5.000,00 per spese di smaltimento rifiuti.

CRITICITA' VARIE

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare, che la scheda dell'immobile, presente agli **atti risulta NON essere corrispondente allo stato di fatto**. Il bagno/latrina presente al primo piano sul balcone in realtà non esiste

La toponomastica catastale non risulta corretta. Per tutti gli immobili, l'indirizzo corretto è Via Marconi 22 – 24.

La rappresentazione del lotto sul foglio mappale non risulta corretta relativamente all'edificio fronte strada, di cui una parte non è in proprietà.

Inoltre, in sede di sopralluogo, in tutto il complesso è stata rilevata la presenza di vecchi mobili e rifiuti, che devono essere smaltiti.



Il sottoscritto **Arch. Giovanni Renzi**, libero professionista, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Milano al numero 6820, iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della CCIAA di Milano al numero 1660 e iscritto come perito presso il Tribunale di Milano al nr. 9337, ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. dott. Rocca nella causa – RGE 372/2024 - promossa da [REDACTED] **DEBITORI**, avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 16.10.2024 e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze a seguito dei sopralluoghi effettuati in data 13.01.2025 e 28.01.2026, alla presenza del signor Paolo Silvano – mio collaboratore di studio –.

Beni in ROSASCO (PV) LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Unità residenziale (1/1) in Comune di ROSASCO (PV) – Via Marconi 22 – 24 – unità ad uso residenziale posta su due piani posta in zona centrale del comune di ROSASCO; l'unità (in catasto descritta da tre schede catastali) è formato da: a piano terra da tre locali (una cucina) sul fronte strada e altri tre locali (compresa un'altra cucina) un ripostiglio, una latrina e un portico; al piano primo per mezzo di due scale (una posizionata presso i locali su strada e una nel corpo prospiciente il cortile) sono presenti due locali più una cucina nel corpo verso strada e altri due locali più un bagno e una soffitta nel corpo che è posizionato sul cortile. E' presente poi un passo carraio e un balcone. E' inoltre presente il mappale 1139 accatastato come bene comune non censibile che è un piccolo edificio con un locale a piano terra e una scala con un fienile aperto al primo piano. Il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 325,76. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

- I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia
Comune di ROSASCO (PV) – intestati a :

DEBITORI, proprietari per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà.

e contraddistinti come:

Fg. 17, mapp. 1268 sub 1, Via Marconi 16, PT, cat. A/3, cl. 1, cons. 3 vani, sup. catast. Tot. 63 mq, escluse aree scoperte 63 mq, R.C. 85,22;

Fg. 17, mapp. 1268 sub 2, Via Marconi 16, PT-1, cat. A/3, cl. 1, cons. 4 vani, sup. catast. Tot. 85 mq, escluse aree scoperte 84 mq, R.C. 113,62;

Fg. 17, mapp. 1268 subb 3-4 graffati, Via Marconi 16, PT-1, cat. A/4, cl. 2, cons. 6 vani, sup. catast. Tot. 161 mq, escluse aree scoperte 159 mq, R.C. 167,33

Fg. 17, mapp. 1268 sub 5, Via Matteotti snc, PT, bene comune non censibile;

N.B.: compete alla proprietà il sub 5 al foglio 17 mapp. 1268, bene comune non censibile.

Ai sensi della circolare n.2 del 20/01/84 del Ministero delle Finanze, i beni comuni non censibili sono porzioni che non possiedono autonoma capacità reddituale, comuni ad alcuni o a tutte le u.i. per destinazione, ovvero, per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa. Tali porzioni vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed ivi contraddistinte da riferimenti catastali, ma non possono avere una iscrizione formale in partita, perché non costituiscono unità immobiliare.

Presumibilmente in ragione di ciò il sub.5 non è stato oggetto dell'atto di pignoramento, ma si deve intendere ad ogni effetto compreso tra i beni staggiti.

Inoltre non risulta catastalmente corretta la toponomastica. Per tutti gli immobili, l'indirizzo corretto è Via Marconi 22 – 24.

Fg. 17, mapp. 1139, Via Marconi 16, PT-1, cat. C/2, cl. U, bene comune censibile – partita speciale 0, cons. 55 mq, sup. catast. Tot. 55 mq, R.C. 51,13;

N.B.: la partita speciale 0 indica che l'immobile è stato accatastato come BENE COMUNE CENSIBILE.

La circolare n. 2 del 20 gennaio 1984, della Direzione Generale del catasto e dei servizi tecnici erariali, definisce "beni comuni censibili" quelle unità immobiliari urbane che, ancorché dotate di autonoma capacità reddituale, forniscono servizi comuni o sono fruibili da più unità immobiliari, e come tali vengono dichiarate.



Il mappale 1139 non risultava tra gli immobili in origine pignorati. Di conseguenza, data la sua autonoma capacità reddituale e l'impossibilità di procedere ad una separazione dell'immobile dal complesso dei beni pignorati, è stata richiesta l'estensione del pignoramento.

Anche in questo caso non risulta catastalmente corretta la toponomastica. L'indirizzo corretto è Via Marconi 22 – 24.

Allegato 1: visure catastali

Coerenze in corpo:

Nord: Via Marconi; Est: mapp 1105; Sud: mapp. 1187; Ovest: mapp. 1112.

STORIA CATASTALE

La particella 1268 sub 1 ha avuto origine dalla soppressione della particella 501 sub 1 stesso foglio per allineamento mappe. VARIAZIONE del 30.06.2014 prat. N. PV0076417 in atti dal 30.06.2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 33517.1/2014);

La particella 1268 sub 2 ha avuto origine dalla soppressione della particella 501 sub 2 stesso foglio per allineamento mappe. VARIAZIONE del 30.06.2014 prat. N. PV0076417 in atti dal 30.06.2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 33518.1/2014);

La particella 1268 subb 3 e 4 graffati hanno avuto origine dalla soppressione delle particelle 501 sub 3 e 503 sub 1 stesso foglio per allineamento mappe. VARIAZIONE del 30.06.2014 prat. N. PV0076417 in atti dal 30.06.2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 33519.1/2014);

La particella 1268 sub 5 ha avuto origine dalla soppressione della particella 503 sub 2 stesso foglio per allineamento mappe. VARIAZIONE del 30.06.2014 prat. N. PV0076417 in atti dal 30.06.2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 33520.1/2014);

La particella 1139 ha avuto origine per COSTITUZIONE del 28.11.2006 pratica PV0224820 in atti dal 28.11.2006 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2006)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità ad uso residenziale sita nel comune di ROSASCO, Via Marconi 22 – 24 , situata in zona centrale dell'agglomerato urbano.

L'abitazione necessita di importante ristrutturazione dei locali interni sia per stato degli stessi che per la non regolarità con quanto segnalato in catasto. In particolare la latrina al primo piano non è presente e il balcone risulta tutt'uno. I locali presentano un livello di finitura e di manutenzione scarsi essendo in abbandono da anni e pieno di materiale da portare in discarica.

La situazione reale dello stato dei luoghi NON corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto

Caratteristiche zona: centrale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Caratteristiche zona: il comune di ROSASCO (544 abitanti ca.) è situato nella parte occidentale della Lomellina, nei pressi della riva sinistra del fiume Sesia

L'economia è fondamentalmente agricola con prevalente coltivazione del riso e del mais. Il centro abitato dista circa 20 km da Vercelli, 15 Km da Mortara 23 km da Casale Monferrato, 29 km da Vigevano e 55 km da Pavia.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Principali collegamenti pubblici (Km): per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico, la stazione ferroviaria più vicina è quella di ROBBIO (6 Km) sulla linea ferroviaria Vercelli-Pavia, è inoltre servito dall'autolinea " " di Novara.

L'autostrada più vicina è l'A26, uscita Vercelli est (15 km ca.).

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente



- 4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. gen /part. 516/107 in data 18.01.2007 a favore di [REDACTED] - a carico del sig. **DEBITORE** per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e **DEBITRICE** per la quota di ½ del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di euro 320.000,00 (capitale euro 160.000,00) contratto per un mutuo fondiario da estinguersi in 30 anni.

N.B.: l'iscrizione grava sulle particelle 501 sub 3 e 503 sub 1 (graffati), 501 sub 2, 501 sub 1, che, in seguito a VARIAZIONI CATASTALI sopra descritte, hanno originato le attuali particelle 1268 subb. 1, 2, 3 e 4 (graffati), oggetto di pignoramento.

4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano ai nn. gen /part. 3872/2380 in data 22.04.2010 - [REDACTED] - Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario di Vigevano in data 10.02.2010 n. 379 di repertorio, a carico del Sig. **DEBITRICE**, per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e **DEBITORE**, per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

N.B.: la trascrizione grava sulle particelle 501 sub 3 e 503 sub 1 (graffati), 501 sub 2, 501 sub 1, che, in seguito a VARIAZIONI CATASTALI sopra descritte, hanno originato le attuali particelle 1268 subb. 1, 2, 3 e 4 (graffati), oggetto di pignoramento.

Rettifica a trascrizione reg, part. 2380 del 22.04.2010.

Pignoramento Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano ai nn. gen /part. 8941/5622 in data 31.08.2010 - [REDACTED] - Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario di Vigevano in data 10.02.2010 n. 379 di repertorio, a carico del Sig. **DEBITRICE**, per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e **DEBITORE**, per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano ai nn. gen /part. 8291/6264 in data 16.09.2024 - [REDACTED] - con [REDACTED] Atto Giudiziario Tribunale di Pavia - UNEP in data 20.08.2024 n. 6571 di repertorio, a carico del Sig. **DEBITRICE**, per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e **DEBITORE**, per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

N.B.: la trascrizione grava sulle particelle 1268 sub 1, 2, 3 e 4 (graffati), del foglio 17, che hanno avuto origine per VARIAZIONI CATASTALI sopra descritte, dalle particelle 501 sub 3 e 503 sub 1 (graffati), 501 sub 2, 501 sub 1.

Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano ai nn. gen /part. 9905/7223 in data 17.10.2025 - A favore [REDACTED] - Atto Giudiziario Tribunale di Pavia - UNEP in data 02.10.2025 n. 7612 di repertorio, a carico del Sig. **DEBITRICE**, per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e **DEBITORE**, per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

N.B.: Il titolo e la nota sono in estensione alla trascrizione nn. 8291/6264 del 16.09.2024. Il giudice dell'esecuzione, una volta evinta la presenza di un locale deposito, invita il creditore all'estensione del pignoramento.



4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: avendo eseguito una verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ROSASCO si è potuto constatare che l'immobile risulta costruito antecedentemente al 1/09/1967.

Agli atti non sono state riscontrate pratiche edilizie nelle due richieste inviate al Comune di Rosasco (inviata il 25/11/2024 e il 27/1/2026)

Lo stato attuale NON è conforme a quanto risulta a Catasto e in Comune. In particolare la latrina al primo piano non è presente e il balcone risulta tutt'uno

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT, l'unità è segnalata come "TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – Vecchio nucleo" (Art. 36 Nta).

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale: le piantine catastali NON sono aggiornate.

La toponomastica catastale non risulta corretta. Per tutti gli immobili, l'indirizzo corretto è Via Marconi 22 – 24.

La rappresentazione del lotto sul foglio mappale non risulta corretta relativamente all'edificio fronte strada di cui una parte non è in proprietà.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna*

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: *Nessuna*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *Nessuna*

Altre spese: *Nessuna.*

Cause in corso: *Nessuna ad esclusione della presente*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Immobile di cui al fg 17 mapp 1268 sub. 2

TITOLARI: DEBITORI, proprietari per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà, proprietario dal 20.12.2006 ad oggi

Pubb. Uff. : Notaio Antonio Trotta in Vigevano

Data: 20.12.2006 Rep. n°: 119615/39496

Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 18.01.2007 N° gen./part. 515/354

TITOLARI: *****, proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, proprietaria per titoli anteriori al ventennio.

Immobile di cui al fg. 17 mapp. 1268 subb 1, 3 e 4 (graffati)

TITOLARI: DEBITORI, proprietari per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà, proprietario dal 20.12.2006 ad oggi

Pubb. Uff. : Notaio Antonio Trotta in Vigevano

Data: 20.12.2006 Rep. n°: 119615/39496

Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 18.01.2007 N° gen./part. 515/353

TITOLARI: *****, proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Proprietaria per titoli anteriori al ventennio.

Immobile di cui al fg. 17 mapp. 1139

TITOLARI: DEBITORI, proprietari per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà, proprietario dal 20.12.2006 ad oggi

Pubb. Uff. : Notaio Antonio Trotta in Vigevano

Data: 20.12.2006 Rep. n°: 119615/39496

Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 18.01.2007 N° gen./part. 515/353



N.B.: nell'atto di compravendita viene specificato che viene compravenduta: "quota di proprietà – omissis – sul porticato in lato sud posto su due piani al piano terra e primo al mapp. 1139".

La predette unità sono comuni alla porzione del fabbricato al mapp. 501/2, 501/3 e 503/1 che, pertanto, sono divenute interamente di proprietà di parte acquirente.

TITOLARI: ***** e ***** , proprietari per le rispettive quote di comproprietà per titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

Avendo eseguito una verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ROSASCO si è potuto constatare che l'immobile risulta costruito antecedentemente al 1/09/1967.

Agli atti non sono state riscontrate pratiche edilizie nelle due richieste inviate al Comune di Rosasco (inviata il 25/11/2024 e il 27/1/2026)

Lo stato attuale NON è conforme a quanto risulta a Catasto e in Comune. In particolare la latrina al primo piano non è presente e il balcone risulta tutt'uno

8. PRATICHE CATASTALI

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare, che la scheda dell'immobile, presente agli **atti risulta NON essere corrispondente allo stato di fatto.** Il bagno/latrina presente al primo piano sul balcone in realtà non esiste

La toponomastica catastale non risulta corretta. Per tutti gli immobili, l'indirizzo corretto è Via Marconi 22 – 24.

La rappresentazione del lotto sul foglio mappale non risulta corretta relativamente all'edificio fronte strada di cui una parte non è in proprietà.

| DESCRIZIONE |
|-------------|
|-------------|

Abitazione (1/1) in Comune di ROSASCO (PV) – Via Marconi 22-24 – ; l'unità (in catasto descritta da tre schede catastali) è formato da: a piano terra da tre locali (una cucina) sul fronte strada e altri tre locali (compresa un'altra cucina) una latrina, un ripostiglio e un portico; al piano primo per mezzo di due scale (una posizionata presso i locali su strada e una nel corpo prospiciente il cortile) sono presenti due locali più una cucina e un locale latrina nel corpo verso strada e altri due locali più un bagno e una soffitta nel corpo che è posizionato sul cortile. E' presente poi un passo carraio e un balcone. E' inoltre presente il mappale 1139 accatastato come bene comune non censibile che è un piccolo edificio con un locale a piano terra e una scala con un fienile aperto al primo piano. Il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 325,76. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia

Comune di ROSASCO (PV) – intestati a:

DEBITORI, proprietari per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà.

e contraddistinti come:

Fg. 17, mapp. 1268 sub 1, Via Marconi 16, PT, cat. A/3, cl. 1, cons. 3 vani, sup. catast. Tot. 63 mq, escluse aree scoperte 63 mq, R.C. 85,22;

Fg. 17, mapp. 1268 sub 2, Via Marconi 16, PT-1, cat. A/3, cl. 1, cons. 4 vani, sup. catast. Tot. 85 mq, escluse aree scoperte 84 mq, R.C. 113,62;

Fg. 17, mapp. 1268 subb 3-4 graffati, Via Marconi 16, PT-1, cat. A/4, cl. 2, cons. 6 vani, sup. catast. Tot. 161 mq, escluse aree scoperte 159 mq, R.C. 167,33

Fg. 17, mapp. 1268 sub 5, Via Matteotti snc, PT, bene comune non censibile;

N.B.: compete alla proprietà il sub 5 al foglio 17 mapp. 1268, bene comune non censibile.

Ai sensi della circolare n.2 del 20/01/84 del Ministero delle Finanze, i beni comuni non censibili sono porzioni che non possiedono autonoma capacità reddituale, comuni ad alcuni o a tutte le u.i. per destinazione, ovvero, per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa. Tali porzioni vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed



ivi contraddistinte da riferimenti catastali, ma non possono avere una iscrizione formale in partita, perché non costituiscono unità immobiliare.

Presumibilmente in ragione di ciò il sub.5 non è stato oggetto dell'atto di pignoramento, ma si deve intendere ad ogni effetto compreso tra i beni staggiti.

Inoltre non risulta catastalmente corretta la toponomastica. Per tutti gli immobili, l'indirizzo corretto è Via Marconi 22 – 24.

Fig. 17, mapp. 1139, Via Marconi 16, PT-1, cat. C/2, cl. U, bene comune censibile – partita speciale 0, cons. 55 mq, sup. catast. Tot. 55 mq, R.C. 51,13;

N.B.: la partita speciale 0 indica che l'immobile è stato accatastato come **BENE COMUNE CENSIBILE**.

La circolare n. 2 del 20 gennaio 1984, della Direzione Generale del catasto e dei servizi tecnici erariali, definisce "beni comuni censibili" quelle unità immobiliari urbane che, ancorché dotate di autonoma capacità reddituale, forniscono servizi comuni o sono fruibili da più unità immobiliari, e come tali vengono dichiarate.

Il mappale 1139 non risultava tra gli immobili in origine pignorati. Di conseguenza, data la sua autonoma capacità reddituale e l'impossibilità di procedere ad una separazione dell'immobile dal complesso dei beni pignorati, è stata richiesta l'estensione del pignoramento.

Anche in questo caso non risulta catastalmente corretta la toponomastica. L'indirizzo corretto è Via Marconi 22 – 24.

Allegato 1: visure catastali

Coerenze in corpo:

Nord: Via Marconi; Est: mapp. 1105; Sud: mapp. 1187; Ovest: mapp. 1112.

| Destinazione | Superficie Lorda mq | coeff. | Superficie Commerciale mq | Condizioni |
|-------------------------------------|------------------------|--------|------------------------------|------------|
| abitazione piano terra (vs strada) | 66,59 | 1,0 | 66,59 | scarse |
| abitazione piano 1 (vs strada) | 66,59 | 1,0 | 66,59 | scarse |
| balconi | 10,69 | 0,3 | 4,47 | scarse |
| cortile | 151,00 | 0,1 | 15,10 | scarse |
| abitazione piano terra (vs cortile) | 74,68 | 1,0 | 74,68 | scarse |
| abitazione piano 1 (vs cortile) | 74,68 | 1,0 | 74,68 | scarse |
| portico | 20,33 | 0,3 | 6,10 | scarse |
| bene comune n.c. | 55,00 | 0,2 | 11,00 | scarse |
| Androne passo carraio | 21,84 | 0,3 | 6,55 | scarse |

ABITAZIONE

Superficie Lorda complessiva: mq. **541,40**

Superficie Commerciale complessiva: mq. **325,76**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: copertura a falda recente in pessimo stato
Fondazioni: non valutabili
Strutture verticale: muratura portante – integra
Travi: non valutabili - integre



Componenti Edilizie

| | |
|-----------------------|---|
| Cancello carraio: | portone in legno |
| Infissi esterni: | serramenti in legno con vetro singolo |
| Infissi interni: | porte in legno |
| Pareti esterne: | in muratura – intonacate e tinteggiate |
| Pavim. interna: | marmette, cotto e battuto di cemento; piastrelle di ceramica monocottura in bagno |
| Porta d'ingresso: | porta in legno non blindata |
| Tramezzatura interna: | forati in laterizio - Finitura: intonaco di cemento |

Caratteristiche Impianti

| | |
|------------------------|--|
| Ascensore: | non presente |
| Elettrico: | sottotraccia - tensione di rete: 220 V – |
| Fognario | presente |
| Idrico: | sottotraccia |
| apparecchi alimentati: | elementi idrosanitari . |
| Montacarichi: | nessuno |
| Termico: | presente non funzionante |
| Condizionamento: | assente |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti tra €/mq. 200,00 e €/mq. 300,00. Da cui $L1a = \text{€/mq. } 200,00$.

Consultando il bollettino dell'agenzia del territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) troviamo valori utilizzabili (tra 720 e 770 euro a mq.) **in uno stato conservativo normale** (per cui detrarremo € 300 dal valore medio) mentre sul "borsino immobiliare" (per immobili di seconda fascia) troviamo valori tra 495 e 604 €/mq da cui detrarremo € 200 per lo stato in cui versa l'immobile. Da cui una media dei valori $L2a = \text{€/mq. } 372,5$.

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): sono stati trovati immobili in vendita sulle riviste Attico, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Toscano Case, Trovo Casa e Casa per Casa tutti editi da ottobre 2025; anche sul web (nei siti immobiliare.it, Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it, gabetti.it ad esempio) sono stati cercati e trovati immobili paragonabili a quelli in oggetto. Gli immobili cercati sono appartamenti in zona a ROSASCO. I valori rilevati (1 solo paragonabile) quindi sono di €/mq. 550 a cui vanno dedotti il 15% per le normali trattative; . $L3a = \text{€/mq. } 467,50$.

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero immobili comparabili. Sono state trovate altre due esecuzioni immobiliari con un valore medio di €/mq. 121,57

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

Appartamento $L_a = (200 + 372,5 + 467,5 + 121,57)/4 = \text{€} 290,39$ arrotondato a €/mq. 290



9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di : Vigevano.

Ufficio tecnico di ROSASCO

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, altre Esecuzioni immobiliari in ROSASCO.

9.3. Valutazione delle superfici

| Immobile | Superficie [mq] | Valore unitario | Valore immobile | Valore complessivo arrotondato |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|
| Abitazione | 325.76 | € 290,00 | € 94.470,40 | € 94.500,00 |
| Valore complessivo del lotto: | | | | € 94.500,00 |
| Valore della quota di 1/1: | | | | € 94.500,00 |

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese

condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (ca. 15%):

€ 9.500

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

€ 0

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 5.000

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

NESSUNO

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

NESSUNA

Spese tecniche di regolarizzazione per certificazione energetica:

NESSUNA

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ 3.000

9.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile libero):

€ 85.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero):

€ 77.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile libero):

€ 80.000,00

N.B. L'IMMOBILE RISULTA LIBERO. IL NUOVO CUSTODE E' L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE. Per tali motivi non si è espresso il valore dell'immobile occupato (normalmente circa il 15% in meno).

Allegati:

- Planimetrie catastali
- Stralcio P.G.T.
- Visure catastali
- Mappa catastale
- Documentazione fotografica
- Ricerca prezzi immobili sulla piazza di ROSASCO
- Documentazione Comunale
- Ricevute di invio alle parti (solo per tribunale)

Cassolnovo, 9 febbraio 2026

il C.T.U.
Arch. Giovanni Renzi

