

TRIBUNALE DI PAVIA

**Sezione Prima Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

E.I. N. 176/2025 RGE

promossa da

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA

(Avv. Gabriele Pittarelli - Avv. Irene Persico)

contro

debitore esecutato + altri 1

G.E. DOTT. MAIOLA ALESSANDRO

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

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

➤ CONCLUSIONI DEFINITIVE

- quote di proprietà del bene pignorato:
 - 1/2 + 1/2 UNITAMENTE PER L'INTERO;
- regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto:
 - SEPARAZIONE DEI BENI;
- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 14/07/2016 ai n.ri 5833/817 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.;
 - TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 14/05/2025 ai n.ri 4500/3347 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.
- stato di possesso del bene:
 - ABITATO dal debitore esecutato e dal fratello;
- determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA	€ 76.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 11.400,00
- regolarizzazione catastale	€ 5.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 59.600,00
- criticità varie (ostative la vendita):
 - NESSUNA.

Beni in GAMBOLÒ (PV) via Colombara n. 28**➤ LOTTO UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:**

Piena proprietà in capo ai debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno, dei seguenti beni immobili:

- fabbricato abitativo disposto su due piani fuori terra collegati da scala interna, composto da due locali, ripostiglio, bagno e locale caldaia, a piano terra; tre locali e servizio, a piano primo; antistante cortile di pertinenza di proprietà esclusiva.

Trattasi di edificio libero su tre lati, di remota edificazione (antecedente il 1° settembre 1967), oggetto di interventi edilizi negli anni 1997, 1998 per modifiche interne ed esterne, come in seguito meglio precisato. L'abitazione, disposta su due piani fuori terra (T-1) risulta così distribuita: ingresso/vano scala, cucina/pranzo, locale caldaia, soggiorno, bagno (in parte sottoscala), ripostiglio, a piano terra; tre camere e servizio, a piano primo. L'accesso a detto fabbricato si pratica dalla via Colombara, indi su corte esclusiva. Si precisa che al sopralluogo in diversi locali e nel vano scala sono state rilevate evidenti macchie da infiltrazioni e/o umidità causa lo stato manutentivo del fabbricato e/o l'uso; inoltre si evidenzia che i due servizi (p. terra e primo) non possiedono i requisiti minimi in relazione alle normative igienico-sanitarie (in particolare per l'altezza interna). Di tali difetti/difformità se ne è tenuto in debito conto nella valutazione finale.

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

- Foglio **26**; P.lla **4030 sub. 3**; Cat. A/3; Cl. 2; 6,5 vani; sup. catastale tot. 129 m²; RC Euro 315,56; via Colombara n. 26 Piano T-1.

Intestazione catastale:

- la debitrice eseguita, nata a Vigevano (PV) il 23/06/1980 codice fiscale

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- il debitore esecutato, nato a Vigevano (PV) il 22/05/1975 codice fiscale

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Coerenze da nord in senso orario (da titolo di provenienza):

proprietà di terzi, via Colombara, residua proprietà xxxxxxxxxxxxxx, proprietà di terzi.

Eventuali osservazioni o discrepanze con l'Atto di Pignoramento.

Nulla da rilevare.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo effettuato in data 20/02/2026 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dal debitore esecutato (comproprietario per la quota di 1/2) e dal fratello.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione ipotecaria del 21/04/2026 con i Repertori aggiornati al 20/04/2026.

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 **14/07/2016 ai n.ri 5833/817** a garanzia di mutuo fondiario per atto Notaio Antonio Trotta del 29/06/2016 repertorio n. 138109/52649, per totali Euro € 240.000,00 (capitale Euro 120.000,00) a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. a carico della debitrice esecutata, nata a Vigevano (PV) il 23/06/1980 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e il debitore esecutato, nato a Vigevano (PV) il 22/05/1975 codice fiscale

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento a C.F. Fg. 26 P.lla 4030 sub. 3.

3.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Vigevano in data **14/05/2025 ai n.ri 4500/3347** in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Pavia del 09/04/2025 rep. 3097, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. a carico della debitrice esecutata, nata a Vigevano (PV) il 23/06/1980 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e il debitore esecutato, nato a Vigevano (PV) il 22/05/1975 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento a C.F. Fg. 26 P.lla 4030 sub. 3.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: non comunicate; ordinarie spese per la conduzione e il mantenimento di tale tipologia di immobile uso abitativo, di remota edificazione, con riscaldamento autonomo. Evidenti segni da umidità/infiltrazioni.

Altre spese: nessuna.

Cause in corso: 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 20/04/2026 (aggiornamento repertori) l'immobile oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà ai debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno e unitamente per l'intero; così pervenuto:

- per atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Trotta del 29/06/2016 rep. 138108/52648, trascritto ai nn. 5832/4007 in data 14/07/2016 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a

Vigevano (PV) il 29/04/1934, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx avente per oggetto l'immobile pignorato. Si rileva che in detto atto viene riportato quanto segue: *“la parte venditrice precisa e la parte acquirente prende atto che, in forza della presente vendita, viene a costituirsi, ai sensi dell'articolo 1062 c.c., a carico della proprietà qui compravenduta (mappale 4030 sub. 3) e a favore della proprietà della venditrice al mappale 4030 sub. 1 e 2, servitù di posa e manutenzione di due pozzetti per la raccolta delle acque piovane. Le parti convengono di non consentirsi reciprocamente alcuna facoltà di edificazione sul confine esistente fra le rispettive proprietà”*.

- a MORGANTINO Cristina, come sopra generalizzata, per atti antecedenti il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica.

In riferimento ai vigenti strumenti urbanistici comunali, il fabbricato in oggetto risulta azzonato in *“zone del tessuto consolidato - zone residenziali 1 (ex zone omogenee B1)* disciplinate dagli artt. 32 e 34 delle Norme del PdR.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in epoca remota, antecedente il 1° settembre 1967; dalle ricerche effettuate presso il competente U.T. comunale sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi/ pratiche edilizie:

- Autorizzazione a nuove costruzioni n. 864 del 28 aprile 1958 per *“costruire una casa di abitazione con stalla”*;
- Denuncia Inizio Attività n. 14428 di prot. in data 24 settembre 1997 relativa a *“formazione servizio, sostituzione pavimenti, adeguamento impianti, diversa distribuzione spazi interni”*;
- Denuncia Inizio Attività n. 2429 di prot. in data 11 febbraio 1998 relativa a *“modifiche interne”*;
- Permesso di Costruire - P.E. n. 71/2003 del 20 novembre 2003 relativo alla ristrutturazione

del fabbricato al civico n. 26 (confinante) ma con il quale è stata realizzata la recinzione a divisione degli attuali due cortili (in origine unico cortile).

7.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia.

Dai riscontri effettuati al sopralluogo del 20/02/2026 con la documentazione reperita (P.E. e planimetria catastale), si sono rilevate le seguenti difformità: diversa sagoma del tetto rispetto alla pratica del 1958 (originarie 4 falde rispetto alle attuali 3); diversa dimensione e posizione aperture esterne e trasformazione porta esterna ripostiglio p.t. in finestra; il bagno a p.t. e il servizio a p.1° non hanno i requisiti minimi prescritti dalle normative igienico-sanitarie (in particolare per l'altezza interna rispettivamente di circa 190 cm. e 195 cm.); modifiche interne con diverse dimensioni locale ripostiglio e soggiorno per spostamento tramezza, oltre formazione porta per accesso ripostiglio; diverse dimensioni locale caldaia e cucina (rif. pratica 1958) per spostamento tramezza; minima differenza altezza interna piano primo.

Mancanza requisiti di Abitabilità date le attuali deficienze igienico-sanitarie dei bagni.

Per la regolarizzazione edilizia si dovrà provvedere a idonea pratica a sanatoria, con un costo minimo presunto di circa Euro 5.000,00.

7.3.2 Accertamento di conformità Catastale.

La scheda catastale reperita presso i competenti uffici, non rappresenta lo stato di fatto dell'unità a seguito delle difformità come sopra descritte. Si dovrà pertanto provvedere all'aggiornamento della planimetria con costi ricompresi al punto precedente.

7.3.3 Intestazione.

L'intestazione catastale identifica correttamente l'attuale proprietario, debitore esecutato.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona

Il fabbricato in oggetto è sito in zona semi-periferica a sud della città, circoscritta dalle vie

Corbetta, Roma e Libertà; la zona è caratterizzata da un tessuto edilizio residenziale semi-rado di remota edificazione con recenti interventi di edilizia residenziale. Non vi sono nelle vicinanze esercizi commerciali né servizi in genere; il centro cittadino dista circa 1 km.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici

Prevalentemente a destinazione residenziale senza particolari edifici pubblici o privati da segnalare. I pubblici uffici ed esercizi commerciali sono per la maggior parte situati nel centro cittadino e comunque raggiungibili anche a piedi. Il Comune di Gambolò, centro urbano di circa 9.800 abitanti, dista circa sette km. da Vigevano, dodici da Mortara e trenta da Pavia, raggiungibili con autolinee di pubblico trasporto; la stazione ferroviaria più vicina è quella di Vigevano, (Milano-Alessandria); il casello autostradale più vicino è quello di Gropello Cairoli A7 MI-GE distante circa diciassette Km.

8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di fabbricato abitativo di remota edificazione (antecedente il 1° settembre 1967), disposto su due piani fuori terra collegati da scala interna, libero su tre lati e oggetto di interventi edilizi negli anni 1997, 1998 per modifiche interne ed esterne; così distribuito: ingresso/vano scala, cucina/pranzo, locale caldaia, soggiorno, bagno (in parte sottoscala), ripostiglio, a piano terra; tre camere e servizio, a piano primo. L'accesso a detto fabbricato si pratica dalla via Colombara, indi su corte esclusiva. Si precisa che al sopralluogo in diversi locali e nel vano scala sono state rilevate evidenti macchie da infiltrazioni e/o umidità causa lo stato manutentivo del fabbricato e/o l'uso; inoltre si evidenzia che i due servizi (p. terra e primo) non possiedono i requisiti minimi in relazione alle normative igienico-sanitarie (in particolare per l'altezza interna). Mancanza requisiti di Abitabilità date le attuali deficienze igienico-sanitarie dei bagni. Di tali difetti/diformità se ne è tenuto in debito conto nella valutazione finale.

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

livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità.

ACCESSORI / PERTINENZE (catastalmente distinti): *nessuna*.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Le finiture interne e la fruibilità dell'immobile, sono da considerarsi mediocri; il grado di manutenzione è da considerare scadente in conseguenza delle infiltrazioni/umidità riscontrate.

Caratteristiche edilizie fabbricato

<i>Fondazioni:</i>	cls semplice e/o armato.
<i>Struttura:</i>	muratura portante in pietra e/o laterizio.
<i>Solai:</i>	latero-cemento e/o altro materiale.
<i>Copertura:</i>	a falde inclinate con struttura in legno e tegole in laterizio, gronda in cemento/pietra, canali in lamiera, pluviali in materiale plastico.
<i>Facciate esterne:</i>	intonacate e tinteggiate; zoccolatura in cemento strollato.
<i>Cortile:</i>	sul fronte, in cemento e ammalorato (diverse fessurazioni).

Caratteristiche abitazione

<i>Infissi esterni:</i>	porta di ingresso in legno a due ante con specchiatura in vetro (con inferriata); finestre in legno con vetro singolo e/o vetro camera, tapparelle in pvc; finestra locale caldaia (p.T.) in ferro e vetro.
<i>Infissi interni:</i>	porte interne a battente, in legno e vetro; porta locale caldaia, a soffietto in materiale plastico.
<i>Pavimenti:</i>	per tutti i locali, piastrelle in gres/ceramica.
<i>Rivestimenti:</i>	pareti di wc e zona cucina, con piastrelle in ceramica.
<i>Plafoni:</i>	intonacati e tinteggiati.
<i>Pareti interne:</i>	tramezze e murature portanti in laterizio, intonacate e tinteggiate; evidenti segni di umidità con danni a intonaco e mattoni, parete vano scala confinante con altro fabbricato fatiscente, oltre pareti

degli altri locali (es. cucina, caldaia, servizi, camere).

Scala interna: gradini in cls e graniglia, ringhiera in ferro, corrimano in legno.

Caratteristiche impianti

Impianti da verificare ed eventualmente adeguare alle vigenti normative; il fabbricato è servito da reti di acqua, luce e gas; allaccio alla rete fognaria.

Termico: impianto autonomo con caldaia a gas posta nel locale a p.T., termosifoni in ghisa; non funzionante.

Elettrico: standard sottotraccia con contatore e quadro posti nel vano scala; punti luce, prese e interruttori per ogni locale.

Idrico: impianto di adduzione e scarico; *apparecchi sanitari alimentati:* bagno sottoscala a piano terra con lavabo, vaso e vano doccia; servizio a piano primo con lavabo, vaso, bidè. Attacchi acqua e gas per cucina.

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. Nel caso specifico,

come sopra precisato, il fabbricato in oggetto risulta in stato manutentivo e conservativo precari causa l'immobile adiacente; di questa condizione se ne è tenuto in debito conto nella valutazione finale. 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; ufficio tecnico Comune di Gambolò; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare prov. di Pavia; altre fonti: operatori settore edilizio e immobiliare della zona.

9.3 Valutazione delle superfici

immobile	sup. comm. m ²	valore m ²	valore access.	valore totale €
Fabbricato abitativo di due piani fuori terra, oltre cortile esclusivo.	137,00	a corpo	--	76.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 76.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione di valore del 15% per incentivo acquisto all'asta, per assenza garanzie di vizi, per eventuale smaltimento di beni mobili:	€ 11.400,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	nessuna
Decurtazione per lo stato di possesso:	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuna
Spese per smaltimento beni mobili:	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale:	€ 5.000,00

9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di

fatto in cui si trovano: **€ 59.600,00**

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, li 04/05/2026

il C.T.U.

Arch. Fabio Malandra

Allegati:

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