

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Procedura n. 19/2025 R.G.ES.

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

(Avv. Giancarlo Catavello)

contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Francesca CLARIS APPIANI**

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: 05/05/2026

Giudice: Dott.ssa Francesca Claris Appiani
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 SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) Via Aurelio Saffi n. 15

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

Foglio 28, mapp. 3604, sub. 22, Via Saffi n. 15, P5-S1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, mq. 81, rc euro 174,30

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

I beni oggetto di vendita si identificano in:

COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) Via Aurelio Saffi n. 15

Appartamento di civile abitazione posto al piano quinto di un edificio condominiale a destinazione residenziale denominato "Condominio Saffo", ed un locale cantina posto al piano interrato, il tutto sito in Comune di Sannazzaro de' Burgondi Via Aurelio Saffi n. 15.

3.DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto di vendita si identificano in:

COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) Via Aurelio Saffi n. 15

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

Foglio 28, mapp. 3604, sub. 22, Via Saffi n. 15, P5-S1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, mq. 81, rc euro 174,30

4.DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.....

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Sannazzaro de' Burgondi (PV) Via Aurelio Saffi n. 15 e sono parte di un edificio condominiale ad uso residenziale denominato "Condominio Saffo", a sei piani fuori terra (PT_1°_2°_3°_4°_5°) ed un piano interrato destinato a cantine. L'appartamento è costituito da un corridoio/ingresso, soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno notte, due camere e un bagno, oltre a due balconi scoperti; la cantina posta al piano interrato è composta da un unico locale con ingresso al corridoio comune.

Altezza dei locali, da piano pavimento ad intradosso solaio:

Appartamento (Piano quinto) ml. 3,00 - ml. 2,60 (ingresso/corridoio)

Cantina (Piano interrato) ml. 2,30

N.B. All'atto del sopralluogo non è stato possibile visionare e rilevare la cantina in quanto chiusa a chiave.

5.STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI

Stato di possesso

COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) Via Aurelio Saffi n. 15

I beni esegutati risultano intestati, al Catasto Fabbricati del Comune di Sannazzaro de' Burgondi, in capo ai signori [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni e giuridicamente liberi alla vendita in quanto, all'atto del sopralluogo, risultavano disabitati.

6.PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al presente Rapporto di Stima pervennero agli esegutati [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni, da [REDACTED], in forza di atto di vendita a rogito [REDACTED], n. 185719 di Rep. e n. 12661 di Racc., registrato a Vigevano il 21/03/2007 al n. 945 serie 1T, trascritto in data 22/03/2007 ai nn. 3829/2281.

7.VINCOLI GIURIDICI.....

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] - Anno 2007



Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è difforme dagli elaborati depositati presso il Catasto; in particolare si evidenzia:

la rimozione del tavolato di separazione tra il vano soggiorno-pranzo e il cucinino

l'apertura del vano porta di accesso diretto dal soggiorno-cucina-pranzo alla camera 1 e il tamponamento provvisorio, con pannelli di cartone, del vano di porta di accesso alla camera 1 dal disimpegno notte.

Per la regolarizzazione urbanistico _ edilizia delle difformità accertate occorre procedere alla redazione e il successivo deposito, presso l'Amministrazione Comunale di Sannazzaro de' Burgondi, di una Segnalazione Certificata Inizio Lavori (S.C.I.A.) in sanatoria il cui costo, unitamente alla sanzione pecuniaria e ai diritti comunali, si quantifica forfettariamente in euro 1.500,00 oltre IVA e accessori (si specifica che nella quantificazione della sanzione amministrativa è stato considerato il valore minimo della sanzione stessa pari a euro 516,00).

Non è stato possibile verificare la conformità edilizia della pianta del locale cantina allo stato dei luoghi.

Accertamento conformità catastale

La planimetria catastale del bene pignorato di cui al Fg. 28 Part. 3604 sub. 22 appare difforme rispetto all'unità immobiliare così come rilevata durante il sopralluogo. Dopo l'avvenuta approvazione della pratica edilizia di sanatoria occorrerà redarre e presentare pratica di variazione catastale con procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni; l'importo per la redazione ed il deposito del succitato aggiornamento catastale è quantificabile in euro 500,00 oltre IVA e accessori.

Non è stato possibile verificare la conformità catastale della pianta del locale cantina allo stato dei luoghi.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta da un trilocale di medie dimensioni, distribuito su un unico livello, in un sufficiente stato manutentivo e con ambienti dotati di un livello di finitura medio. L'appartamento non evidenzia particolari problematiche e, nel complesso, necessita di interventi manutentivi ordinari di pulizia generale, ritinteggiatura dei locali e riverniciatura dei parapetti balconi oltre ad una verifica degli impianti in essere.

MILLESIMI E SPESE CONDOMINIALI

Le quote di comproprietà sugli spazi ed enti comuni della palazzina: 42,00/1000

Le spese condominiali ordinarie insolite ammontano a €. 15.161,19, così suddivise:

- per la gestione consuntiva annualità 2024/2025 €. 13.278,05
- per la gestione preventiva annualità 2025/2026 €. 1.883,14

Le spese condominiali straordinarie insolite (deliberate nell'assemblea ordinaria del 19/07/2025) ammontano a €. 562,59, così suddivise:

- per il progetto di sostituzione della caldaia €. 142,59
- per l'incremento del fondo di gestione del condominio €. 420,00

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).....

L'unità immobiliare oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo era disabitata e pertanto "giuridicamente libera alla vendita".

11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....

Attuali proprietari dal 16/03/2007

[REDACTED]
[REDACTED]



in forza di atto di vendita a rogito [REDACTED] n. 185719 di Rep. e n. 12661 di Racc., registrato a Vigevano il 21/03/2007 al n. 945 serie 1T.

Precedenti proprietari dal 19/02/2004 al 15/03/2007

[REDACTED]
[REDACTED]

in forza di atto di compravendita del 19/02/2004 a rogito Notaio [REDACTED], n. 164946/9813 di Rep., registrato a Vigevano il 01/03/2001 al n. 547 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 02/03/2004 al n. 1938 di R.G. e n. 1163 di R.P..

12.DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

13.SUPERFICI.....

14.SUPERFICI COMMERCIALI

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Appartamento P5° + Cantina PS1	84,71

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

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

LOTTO UNO

COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) Via Aurelio Saffi n. 15

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

Appartamento + accessori

Fg. 28 Part. 3604 sub. 22

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

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 68.600,00 – €. 12.300,00 = Euro 56.300,00

arrotondamento per la vendita €. **56.500,00**

diconsieuro CINQUANTASEIMILACINQUECENTO/00



BENI IN COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV)

Descrizione degli immobili oggetto di vendita

1. I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"Nell'interesse di [REDACTED]
[REDACTED]... è intenzione pignorare gli immobili siti in Comune di Sannazzaro de' Burgondi (PV), Via Aurelio Saffi n. 15 e contraddistinti al NECU di Pavia al Catasto Fabbricati: Foglio p.lla 3604 sub. 22, p.5-S1, cat. A/3, vani 4,5, classe 3, rendita euro 174,30"

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita si identificano in un appartamento di civile abitazione posto al piano quinto di un edificio condominiale a destinazione residenziale denominato "Condominio Saffo", ed un locale cantina posto al piano interrato, il tutto sito in Comune di Sannazzaro de' Burgondi Via Aurelio Saffi n. 15.

3. DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del **COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV)** Via Aurelio Saffi n. 15 come segue:

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. 3604 sub. 22 Cat. A/3 Cl. 3 Cons. 4,5 vani Sup. cat. Totale Mq. 81 Rendita
€. 174,30 Via Aurelio Saffi n. 15 P5-S1

Intestati

[REDACTED]
[REDACTED]

Coerenze appartamento P5

A nord, a linea spezzata, unità immobiliare (appartamento) di altra proprietà e vano scala comune

Ad est affaccio su cortile comune

A sud affaccio su area di altra proprietà

A ovest, a linea spezzata, affaccio su passaggio carraio comune e unità immobiliare (appartamento) di altra proprietà

Coerenze accessori PS1

A nord unità immobiliare (cantina) di altra proprietà



Ad est corridoio cantine comune
A sud unità immobiliare (cantina) di altra proprietà
Ad ovest passaggio carraio comune

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Sannazzaro de' Burgondi (PV) Via Aurelio Saffi n. 15 e sono parte di un edificio condominiale ad uso residenziale denominato "Condominio Saffo", a sei piani fuori terra (PT_1°_2°_3°_4°_5°) ed un piano interrato destinato a cantine.

L'appartamento è costituito da un corridoio/ingresso, soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno notte, due camere e un bagno, oltre a due balconi scoperti; la cantina posta al piano interrato è composta da un unico locale con ingresso al corridoio comune.

Altezza dei locali, da piano pavimento ad intradosso solaio:

Appartamento (Piano quinto)	ml. 3,00 - ml. 2,60 (ingresso/corridoio)
Cantina (Piano interrato)	ml. 2,30

N.B.

All'atto del sopralluogo non è stato possibile visionare e rilevare la cantina in quanto chiusa a chiave.

5. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI

I beni esegutati risultano intestati, al Catasto Fabbricati del Comune di Sannazzaro de' Burgondi, in capo ai signori [REDACTED] ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni e giuridicamente liberi alla vendita in quanto, all'atto del sopralluogo, risultavano disabitati.

6. PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al presente Rapporto di Stima pervennero agli esegutati [REDACTED]

[REDACTED] in data 16/03/2007, n. 185719 di Rep. e n. 12661 di Racc., registrato a Vigevano il 21/03/2007 al n. 945 serie 1T, trascritto in data 22/03/2007 ai nn. 3829/2281.



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
Servitù:	Nessuna

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

7.2.1 Iscrizioni contro

7.2.1 A Nota del 22/03/2007 Reg. Gen. 3830 Reg. Part. 796

Atto Notarile Pubblico

[REDACTED] (PV)

Repertorio 185720/12662 del 16/03/2007

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

Immobili siti in Sannazzaro de' Burgondi (PV):

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Particella 1015 subalterno 22 Abitazione tipo economico vani 4,5 Via Aurelio

Saffi P.5

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

7.2.2 Trascrizioni contro

7.2.2 A Nota del 04/02/2025 Reg. Gen. 859 Reg. Part. 619

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia

Repertorio 9256 del 13/12/2024

Atto esecutivo o cautelare: *verbale di pignoramento immobili*

Immobili siti in Pavia (PV):

Immobile n. 1



Catasto Fabbricati

Fg. 28 Particella 3604 subalterno 22 Abitazione tipo economico vani 4,5 Via Aurelio Saffi n. 15 P.S1-5

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

7.3 Accertamento conformità urbanistico-edilizia e/o catastale

7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia

Nell'atto d'acquisto dell'immobile a rogito [REDACTED] in data 16/03/2007, la parte venditrice (sigg. [REDACTED]) attestavano, ai sensi e per gli effetti della Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m. e i., che "l'immobile di cui all'art. 1 del presente atto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state apportate modifiche o ristrutturazioni per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo ... omissis".

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sannazzaro de' Burgondi per l'acquisizione di eventuali pratiche edilizie (autorizzazioni, permessi, agibilità, ecc...) depositate e concernenti i beni eseguiti, hanno dato esito negativo.

In considerato 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 in data 10/06/1963, come atto di riferimento ufficiale, comprovante lo stato dei luoghi alla suddetta data.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è difforme dagli elaborati depositati presso il Catasto; in particolare si evidenzia:

- la rimozione del tavolato di separazione tra il vano soggiorno-pranzo e il cucinino
- l'apertura del vano porta di accesso diretto dal soggiorno-cucina-pranzo alla camera 1 e il tamponamento provvisorio, con pannelli di cartone, del vano di porta di accesso alla camera 1 dal disimpegno notte.



Per la regolarizzazione urbanistico _ edilizia delle difformità accertate occorre procedere alla redazione e il successivo deposito, presso l'Amministrazione Comunale di Sannazzaro de' Burgondi, di una Segnalazione Certificata Inizio Lavori (S.C.I.A.) in sanatoria il cui costo, unitamente alla sanzione pecuniaria e ai diritti comunali, si quantifica forfettariamente in euro 1.500,00 oltre IVA e accessori (si specifica che nella quantificazione della sanzione amministrativa è stato considerato il valore minimo della sanzione stessa pari a euro 516,00).

Non è stato possibile verificare la conformità edilizia della pianta del locale cantina allo stato dei luoghi.

7.3.2 Accertamento conformità catastale

La planimetria catastale del bene pignorato di cui al Fg. 28 Part. 3604 sub. 22 appare difforme rispetto all'unità immobiliare così come rilevata durante il sopralluogo. Dopo l'avvenuta approvazione della pratica edilizia di sanatoria occorrerà redarre e presentare pratica di variazione catastale con procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni; l'importo per la redazione ed il deposito del succitato aggiornamento catastale è quantificabile in euro 500,00 oltre IVA e accessori.

Non è stato possibile verificare la conformità catastale della pianta del locale cantina allo stato dei luoghi.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta da un trilocale di medie dimensioni, distribuito su un unico livello, in un sufficiente stato manutentivo e con ambienti dotati di un livello di finitura medio. L'appartamento non evidenzia particolari problematiche e, nel complesso, necessita di interventi manutentivi ordinari di pulizia generale, ritinteggiatura dei locali e riverniciatura dei parapetti balconi oltre ad una verifica degli impianti in essere.

Situato nel territorio a forte vocazione agricola della Lomellina, nel confine di ponente della provincia di Pavia, il Comune di Sannazzaro De' Burgondi ha una superficie territoriale di 23,33 kmq, conta 5.100 abitanti circa, ospita tutti i servizi primari ed è collegato ai principali centri urbani, quali Alessandria (30 km) e il capoluogo di provincia Pavia (37 km), per mezzo di rete di strade provinciali e statali; il casello autostradale di Castelnuovo Scrivia (A7 Milano Genova) dista circa 10 km.. Per quanto concerne il sistema di trasporto pubblico Sannazzaro De' Burgondi è servito da



corse giornaliere sulle linee direzione Pavia e Milano (STAV).

MILLESIMI E SPESE CONDOMINIALI

Le quote di comproprietà sugli spazi ed enti comuni della palazzina: 42,00/1000

Le spese condominiali ordinarie insolite ammontano a €. 15.161,19, così suddivise:

- per la gestione consuntiva annualità 2024/2025 € 13.278,05
- per la gestione preventiva annualità 2025/2026 € 1.883,14

Le spese condominiali straordinarie insolite (deliberate nell'assemblea ordinaria del 19/07/2025) ammontano a €. 562,59, così suddivise:

- per il progetto di sostituzione della caldaia € 142,59
- per l'incremento del fondo di gestione del condominio € 420,00

La palazzina residenziale denominata "Condominio SAFFO" di Sannazzaro de' Burgondi (PV) è attualmente amministrato dal [REDACTED]

[REDACTED]

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)

L'unità immobiliare oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo era disabitata e pertanto "giuridicamente libera alla vendita".

11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari dal 16/03/2007

[REDACTED]

in forza di atto di vendita a rogito [REDACTED], n. 185719 di Rep. e n. 12661 di Racc., registrato a Vigevano il 21/03/2007 al n. 945 serie 1T.



Precedenti proprietari dal 19/02/2004 al 15/03/2007

in forza di atto di compravendita del 19/02/2004 a rogito [REDACTED] n. 164946/9813 di Rep., registrato a Vigevano il 01/03/2001 al n. 547 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 02/03/2004 al n. 1938 di R.G. e n. 1163 di R.P..

12. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Sannazzaro de' Burgondi (PV) Via Aurelio Saffi n. 15 e sono parte di un edificio condominiale ad uso residenziale denominato "Condominio Saffo", a sei piani fuori terra (PT_1°_2°_3°_4°_5°) ed un piano interrato destinato a cantine.

L'appartamento è costituito da un corridoio/ingresso, soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno notte, due camere e un bagno, oltre a due balconi scoperti; la cantina posta al piano interrato è composta da un unico locale con ingresso al corridoio comune.

Altezza dei locali, da piano pavimento ad intradosso solaio:

Appartamento (Piano quinto) ml. 3,00 - ml. 2,60 (ingresso/corridoio)

Cantina (Piano interrato) ml. 2,30

Caratteristiche edilizie esterne del fabbricato

Fondazioni: Non visibili, si presume in cemento armato continue e a plinti

Strutture portanti verticali: Pilastri in c.a. e muratura di mattoni pieni e forati

Tetto: A falde inclinate multiple con manto di copertura in lastre di fibrocemento e gronde piane in cemento intonacate e tinteggiate

Facciate esterne: Intonaco civile tinteggiato su tutte le facciate con inserti parziali in piastrelle

Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare

Pavimenti: Soggiorno, disimpegno notte e corridoio sono pavimentati con piastrelle in ceramica dim. cm. 40 x 40, posa diagonale; le camere sono pavimentate con piastrelle in ceramica dim. cm. 33 x 33 fugate, posa diagonale; il bagno è pavimentato in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20 fugate, posa diagonale.

Intonaci: Tutti i locali hanno pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati.



<u>Rivestimenti:</u>	Il bagno presenta pareti rivestite sino ad un'altezza di ml. 2,00 con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 40; la parete attrezzata è rivestita in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20 per un'altezza di ml. 0,80.
<u>Zoccolino:</u>	altezza cm. 8, in piastrelle di ceramica.
<u>Infissi interni:</u>	Portine interne in legna naturale verniciato con vetri all'inglese ad un'anta, con apertura a ventola, complete di ferramenta, serrature con chiavi e maniglie in ottone. Porta di primo ingresso semiblindata del tipo tamburato con impiallacciatura sulle due facce in legno naturale lucido completa di ferramenta, serratura con chiavi e maniglia (ditta DIERRE).
<u>Infissi esterni:</u>	I serramenti di finestre e porte finestre sono in pvc bianco, completi di doppi vetri e maniglie di chiusura , avvolgibili esterni in pvc grigi e cassonetto interno in legno, zanzariere.
<u>Soglie e davanzali:</u>	Davanzali e contorni finestre in lastre di pietra, spessore cm. 3.
<u>Balconi:</u>	Pavimentati in piastrelle per esterni delle dimensioni di cm. 25 x 12,5 (balcone 1) e di cm. 15 x 7,5 (balcone 2), posate a correre, zoccolatura con le medesime piastrelle altezza cm. 12, parapetti in ferro verniciato.

Caratteristiche impianti

<u>Impianto elettrico:</u>	Impianto non visibile probabilmente del tipo sottotraccia con cavi elettrici in tubi di PVC, apparecchi di comando da incasso, interruttori, prese elettriche e placche in pvc (ditta Vimar) Interruttore automatico magnetotermico differenziale posizionato all'ingresso dell'appartamento. Conformità non verificata. Impianto funzionante, stato di manutenzione sufficiente.
<u>Impianto idrosanitario:</u>	Impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato Mannesmann con allacciamento alla rete idrica comunale. Conformità non verificata. Impianto funzionante.
<u>Apparecchi idrosanitari:</u>	Sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica dura bianca completi di reti di distribuzione, rubinetterie in acciaio e scarichi: lavabo semincasso, vaso a sedile con cassetta di scarico esterna, bidet, doccia con box in plastica.
<u>Impianto di riscaldamento:</u>	Impianto centralizzato a gas metano, corpi scaldanti (radiatori) in ghisa e valvole termostatiche Conformità non verificata. Non verificato il funzionamento
<u>Impianto di produzione acqua calda:</u>	La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua



elettrico posizionato nel bagno (Ditta Ariston).

L'immobile è dotato di impianto videocitofonico.

13. SUPERFICI

BENI IN COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) – Via Aurelio Saffi n. 15

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Esposizione	Condizione
P5°	Corridoio-ingresso	7,34	8,52	cieco	sufficienti/buone
P5°	Soggiorno-cucina-pranzo	21,13	25,06	sud-ovest	sufficienti/buone
P5°	Camera 1	16,28	19,67	est	sufficienti/buone
P5°	Disimpegno notte	2,25	2,58	cieco	sufficienti/buone
P5°	Bagno	5,32	6,40	est	sufficienti/buone
P5°	Camera 2	14,24	16,25	est	sufficienti/buone
P5°	Balcone 1	/	4,06	sud	mediocre
P5°	Balcone 2	/	3,00	est	mediocre
PS1	Cantina*	6,73	8,23	cieco	/
		73,29	93,77		

***Locale non rilevato, superficie desunta dalla planimetria catastale**

14. SUPERFICI COMMERCIALI

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

- **Vani principali e accessori diretti**

La superficie commerciale viene calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari).

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm , mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto - Circolare n. 40 del 20.4.1939) mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio, i locali di uso esclusivo annessi e integrati con



l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è conteggiata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è conteggiata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

- **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale viene calcolata misurando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Superficie omogeneizzata

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

- **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

BENI IN COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) – Via Aurelio Saffi n. 15

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
P5°	Corridoio-ingresso	7,34	8,52	1,00	8,52	cieco	suff./buone
P5°	Sogg.-cucina-pranzo	21,13	25,06	1,00	25,06	sud-ovest	suff./buone



P5°	Camera 1	16,28	19,67	1,00	19,67	est	suff./buone
P5°	Disimpegno notte	2,25	2,58	1,00	2,58	cieco	suff./buone
P5°	Bagno	5,32	6,40	1,00	6,40	est	suff./buone
P5°	Camera 2	14,24	16,25	1,00	16,25	est	suff./buone
P5°	Balcone 1	/	4,06	0,30	1,22	sud	mediocre
P5°	Balcone 2	/	3,00	0,30	0,90	ovest	mediocre
PS1	Cantina	6,73	8,23	0,50	4,11	est	/
84,71							

15. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA

Criterio 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, in considerazione del buon stato di conservazione e manutenzione generale del bene pignorato, è stato quantificato applicando la media tra i valori minimo e massimo al metro quadro del Bollettino OMI dell'Agenzia delle Entrate pari ad €. 840,00.

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia di "Abitazioni civili" presenti con uno stato conservativo 'normale' e più frequenti nella zona, sono compresi tra un minimo di 900,00 euro/mq. e un massimo di 1.10,00 euro/mq..

In considerazione dello stato manutentivo dell'immobile, dell'epoca di edificazione, della qualità, della consistenza e della distribuzione degli ambienti, valutata anche la posizione centrale nel paese, al valore minimo OMI dell'Agenzia delle Entrate viene applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,90; il valore da utilizzarsi per la stima finale del bene esecutato si attesta a 810,00 euro/mq..

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**.



IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO (arrotondato)	VALORE DI DIRITTO (arrotondato)	QUOTA PROP.
APPARTAMENTO + CANTINA Fg. 28 Part. 3604 sub. 22	Mq. 84,71	€. 68.600,00	€. 68.600,00	1/1
TOTALE €. 68.600,00				

Adeguaamenti 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. €. 68.600,00X 15% (arrotondato) ██████████ €. 10.300,00

Decurtazioni per lo stato di possesso ██████████ nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso ██████████ 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_edilizia ██████████ €. 1.500,00

Spese tecniche di regolazione catastale ██████████ €. 500,00

██████████ TOT. €. 12.300,00

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

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 68.600,00 – €. 12.300,00= Euro 56.300,00

arrotondamento per la vendita €. **56.500,00**

diconsi euro **Cinquantaseimilacinquecento/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 30/04/2026

L'Ausiliario del Giudice

Arch. Riccardo Genta

Allegati:

Visure catastali

Estratto di mappa di CT

Planimetria catastale

Visure Conservatoria Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano



Atto di proprietà

Corrispondenza con amministratore di condominio

Documentazione fotografica

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

Planimetria dei beni

