

TRIBUNALE DI PAVIA

Giudice della Esecuzione: dr. Erminio Rizzi

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. N.328/2023 – 277/2025

Contro

**XXXX
XX XX**

**AGGIORNAMENTO RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO
IMMOBILIARE**

LOTTO UNICO

Tecnico Incaricato: *Geom Massimo Casazza*

27029 Vigevano – Via Pietro Mascagni, 22

Tel. 3356279221 - e-mail: studiocasazza@gmail.com

La presente relazione di stima è un aggiornamento della relazione depositata il 30.01.2024 riguardante la quota di metà indivisa degli immobili proprietà di XXXXX. Con provvedimento del 17.09.2025 il G.d.E. ha disposto la riunione della procedura esecutiva RGE n.328/2023 alla RGE n.277/2025 a carico del comproprietario XXXXX per la restante quota di metà ed ha incaricato il sottoscritto CTU di aggiornare la relazione estimativa.

Il CTU, eseguita una sommaria ispezione all'esterno del compendio immobiliare per verificare lo stato dei luoghi, della quale si allegano n.3 fotografie, una visura ipotecaria e catastale dei beni, ritiene di confermare quanto descritto e riferito nella precedente relazione ad eccezione di quanto riportato di seguito:

1 – CONCLUSIONI DEFINITIVE AGGIORNATE

1.a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Piena proprietà per la quota indivisa di ½ ciascuno di :
XXX :

- **in Comune di CONFIENZA (PV), Via Angelo Boschi n.27:**

1) Negozio censito nel C.F. di CONFIENZA al:

Fg.26 p.lla 2135 sub. 5, ctg. C/1, classe 2, piano T, mq.103, r.c. Euro 1.553,30

già Fg.26 p.lla 2135 sub. 2 e sub. 4 e già p.lla 423 sub. 1 graffato alla p.lla 1593 sub. 1 e alla p.lla 2135 sub. 1, e già p.lla 423 graffata alla p.lla 425 e alla p.lla 1593;

2) Appartamento su due piani con annesso cortile pertinenziale censito nel C.F. di CONFIENZA al:

Fg.26 p.lla 2135 sub. 3, ctg. A/4, classe 2, piano T-1, mq.144, vani 6,5, r.c. Euro 231,63

già p.lla 423 sub. 1 graffato alla p.lla 1593 sub. 1, p.lla 2135 sub. 1 e già p.lla 423 graffata alla p.lla 425 e p.lla 1593

Coerenze in un sol corpo con riferimento alla mappa di C.T. : a nord p.lla 266, ad est p.lle 2470 e 2300, a sud la Via Angelo Boschi, ad ovest p.lla 2365.

1.b. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano liberi.

1.c. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli:nessuna

1.2. Convenzioni Matrimoniali: Nessuno

1.3. Atti di asservimento urbanistico:nessuno

1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

1. ISCRIZIONE del 13/10/2009 – ai nn.10432/2129

Atto Notaio Limontini Claudio del 06/10/2009 Repertorio 12433/7959

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore Di BANCA POPOLARE DI INTRA spa per la complessiva somma di €.176.400,00 (capitale di €.98.000,00)

2. TRASCRIZIONE del 26/09/2023 - Registro Particolare 6352 Registro Generale 8782

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP Repertorio 4887 del 01/08/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI PER LA QUOTA DI ½ contro l'esecutata a favore di INTESA SAN PAOLO spa

3. TRASCRIZIONE del 08/09/2025 - Registro Particolare 6295 Registro Generale 8579

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP Repertorio 5181 del 14/07/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1.d. VALORE STIMATO DEL COMPENDIO PIGNORATO
VALORE STIMATO

€. 58.000,00

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA AGGIORNATA

2.1. Criteri di stima

Per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo con riferimento ai valori medi di mercato correnti sulla piazza per immobili usati simili a quello da stimare, si assume, tra l'altro, come parametro indicativo il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda, come sopra calcolata, adottato nelle contrattazioni di compravendita in loco.

La stima deve comunque considerarsi eseguita a corpo e non a misura, i valori unitari e le superfici sono fattori indicativi ma non essenziali.

2.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella fascia Centrale del Comune di Confienza non riporta valutazioni per la destinazione commerciale mentre per le abitazioni civili in condizioni NORMALE riporta la valutazione di € 720-770 al mq. **identica a quella riportata al tempo della precedente relazione.**

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, borsino immobiliare, aste giudiziarie immobiliari, in particolare: il noto sito di vendite immobiliari "Immobiliare.it" riporta una indagine di mercato sull'andamento dei prezzi degli immobili nel Comune di Confienza dove risulta " *A Settembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 577 al metro quadro, con una diminuzione del 6,33% rispetto a Settembre 2024 (616 €/m²)*

2.3. Valutazione a corpo dei beni: il mercato immobiliare nei piccoli comuni come Confienza, che non hanno attrattive economiche, mancando le attività produttive, se non quella agricola o turistiche, attualmente è praticamente azzerato, a maggior ragione se, come nel nostro caso per rendere agibili gli immobili e per il loro recupero e/o trasformazione occorre affrontare importanti spese di ristrutturazione, atteso che con il tempo le condizioni degli stabili appaiono ulteriormente peggiorate, si ritiene di confermare la valutazione per l'intero a suo tempo espressa, in quanto il minor valore dovuto al calo dei prezzi ed alla maggiore vetustà compensa il teorico apprezzamento per la vendita dell'intero lotto e non della metà indivisa come in precedenza:

LOTTO	Superficie commerciale indicativa mq.	Valore unitario indicativo superficie €/ / mq.	VALORE
UNICO	196,10	350,00	€ 68.635,00

2.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% circa per assenza di garanzia per vizi, per incentivo all'acquisto, per arrotondamenti

- € 10.635,00

2.5. VALORE LOTTO UNICO INTERA PROPRIETA': € 58.000,00

Vigevano, 12 ottobre 2025

il C.T.U.
Geom. Massimo Casazza



Allegati:

- 1 Copia perizia Privacy
- 2 Documentazione fotografica
- 3 Quotazione OMI
- 4 Visura catastale
- 5 Ispezione ipotecaria