
TRIBUNALE DI PAVIA

Liquidazione Controllata n. 91/2025

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Liquidatore della procedura dott. Lorenzo Sempio

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

PROCEDURA N. 91/2025

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Quota di 1/1 di Fabbricato al rustico ad abitazione e accessori terra-cielo in Frazione Cascinotto al civ.21 nel Comune di Pieve Albignola Pv. Fabbricato ad abitazione edificato in epoca remota e oggetto di intervento parziale di ristrutturazione del 1998 iniziato ma mai ultimato. Composto da fabbricato principale avente al PT due vani e accessori, scala interna e al P1° altri due vani, scala di accesso al sottotetto. Altro corpo di fabbrica staccato con destinazione accessorio. Area di corte e piccoli sedimi.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in forza di compravendita del 21/12/2005 n.ri 52084/8933 di rep. Notaio CATALANO GIANLUCA trascritto a Vigevano il 27/12/2005 ai n.ri 17112/9453 contro

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prezzo: € 55.000,00

Regime Patrimoniale: ai sensi della L. n. 151/75, dichiara in atto di essere di stato civile libero.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile è al rustico non abitabile.
Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 27/12/2005 ai n.ri 17113/4179 in forza di atto del 21/12/2005 n.ri 52085/8934 di rep. Notaio CATALANO GIANLUCA a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX. Colpisce quota di 1/
dei beni oggetto di stima;
- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 20/11/2001 ai n.ri 9603/2061 in forza di atto del 12/11/2001 n.ri 151511 di rep. Luigi Ligori a favore
XX
XXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX. Colpisce quota di
1/1 dei beni in oggetto. Si da atto che nella nota di trascrizione 27/12/2005
ai n.ri 17112/9453 per la compravendita a favore del debitore degli immobili
al quadro D è precisato: “ESISTE IPOTECA DI EURO 79.796,00
ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PAVIA,
SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, SEZIONE STACCATA
DI VIGEVANO IN DATA 20 NOVEMBRE 2001 AI NN. 9603/2061, A
FAVORE DELLA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXX, FORMALITA' CHE SARA' CANCELLATA A CURA E SPESE
DELLA PARTE VENDITRICE NEL PIU' BREVE TEMPO POSSIBILE,
ESSENDO CONTESTUALMENTE ESTINTO IL DEBITO
SOTTOSTANTE.” Ipoteca ulteventennale: non risulta dai registri rinnovo
di ipoteca.

3.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti:

- Sentenza di apertura della liquidazione controllata trascritta a Vigevano il 28/07/2025 ai n.ri 7548/5545 in forza di atto giudiziario del 23/07/2025 n.ri 143/2025 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA a favore MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI XXXXXXXXXX e

contro XXX
XXXXXXXXXX. Colpisce quota di 1/1 dei beni oggetto di stima.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Vigevano il
05/03/2010 ai n.ri 1967/1244 in forza di atto giudiziario del 11/02/2010 n.ri
343 di rep. Tribunale di Pavia a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXX e contro XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Colpisce quota di 1/1 dei beni oggetto
di perizia. N.B. Si da atto che la relativa procedura esecutiva presso il
Tribunale di Pavia RGE 60/2010 è stata estinta con provvedimento del G.E.
in data 15/03/2018 con ordine di cancellazione della formalità.

4 - VALORE

Valore di stima	25.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia,</i>	3.750,00
<i>adeguamenti</i>	-----
Valore al netto delle decurtazioni	21.250,00

LOTTO UNICO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
FABBRICATO AD ABITAZIONE E ACCESSORI AL RUSTICO, AREA DI
CORTE.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Fabbricato al rustico ad abitazione e accessori terra-cielo in Frazione Cascinotto al civ.21 nel Comune di Pieve Albignola Pv. Fabbricato ad abitazione edificato in epoca remota e oggetto di intervento parziale di ristrutturazione del 1998 iniziato ma mai ultimato. Composto da fabbricato principale avente al PT due vani e accessori, scala interna e al P1° altri due vani, scala di accesso al sottotetto. Altro corpo di fabbrica staccato con destinazione accessorio. Area di corte e piccoli sedimi.

Il tutto riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pieve Albignola come segue:

***Foglio 16 – mappale 57 – sub. 4 graffato a mappale 58 – sub. 4 - FRAZIONE
CASCINOTTO n. 21 Piano T-1 – A4 – CL. 2 – 8 VANI – R.C. 223,11***

Mappali Terreni Correlati

Foglio 16 – mappale 57 – ENTE URBANO – are 03 ca 34

Foglio 16 – mappale 58 – ENTE URBANO – are 01 ca 62

Al Catasto dei Terreni di Pieve Albignola come segue:

Foglio 16 – mappale 79 – SEMINATIVO cl. 1 – are 00 ca 70 – RD 0,99 – RA 0,56

Foglio 16 – mappale 80 – SEMINATIVO cl. 1 – are 00 ca 70 – RD 0,99 – RA 0,56

**PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di
fatto in cui si trova: QUOTA DI 1/1 € **21.250,00****

Coerenze in corpo unico in contorno da estratto di mappa catastale:

MAPP. 57-58: mappali 45, 56, 85, 59;

MAPP. 79-80: mappali 85, 70, 84, 81;

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile è al rustico non abitabile.

Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II.

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

3.1.5. Servitù: 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 il 27/12/2005 ai n.ri 17113/4179 in forza di atto del 21/12/2005 n.ri 52085/8934 di rep. Notaio CATALANO GIANLUCA a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Colpisce quota di 1/1 dei beni oggetto di stima;

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 20/11/2001 ai n.ri 9603/2061 in forza di atto del 12/11/2001 n.ri 151511 di rep. Luigi Ligori a favore
XXX
XXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Colpisce quota di 1/1 dei beni in oggetto. Si da atto che nella nota di trascrizione 27/12/2005 ai n.ri 17112/9453 per la compravendita a favore del debitore degli immobili

al quadro D è precisato: “ESISTE IPOTECA DI EURO 79.796,00 ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PAVIA, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, SEZIONE STACCATA DI VIGEVANO IN DATA 20 NOVEMBRE 2001 AI NN. 9603/2061, A FAVORE DELLA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX, FORMALITA' CHE SARA' CANCELLATA A CURA E SPESE DELLA PARTE VENDITRICE NEL PIU' BREVE TEMPO POSSIBILE, ESSENDO CONTESTUALMENTE ESTINTO IL DEBITO SOTTOSTANTE.” Ipoteca ulteventennale: non risulta dai registri rinnovo di ipoteca.

3.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti:

- Sentenza di apertura della liquidazione controllata trascritta a Vigevano il 28/07/2025 ai n.ri 7548/5545 in forza di atto giudiziario del 23/07/2025 n.ri 143/2025 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA a favore MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI XXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX. Colpisce quota di 1/1 dei beni oggetto di stima.
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Vigevano il 05/03/2010 ai n.ri 1967/1244 in forza di atto giudiziario del 11/02/2010 n.ri 343 di rep. Tribunale di Pavia a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Colpisce quota di 1/1 dei beni oggetto di perizia. N.B. Si da atto che la relativa procedura esecutiva presso il Tribunale di Pavia RGE 60/2010 è stata estinta con provvedimento del G.E. in data 15/03/2018 con ordine di cancellazione della formalità.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

in riferimento alle pratiche edilizie elencate al punto 7 della presente relazione si evidenzia quanto segue: NON CONFORME.

I fabbricati sono di remota costruzione. Reperiti agli atti sol o titolo del 1998 relativo al fabbricato principale e nessun titolo per il fabbricato accessorio che comunque presenta in parte struttura in cemento armato e laterocemento.

Il titolo del 1998 prevedeva una riqualificazione anche strutturale dello stabile. Si da atto che non risulta inizio lavori ad autorizzare le opere e che il provvedimento risulta ampiamente scaduto.

Le opere realizzate sono rifacimento dei solai di interpiano, delle scale di collegamento e del solaio di copertura. Il fabbricato è al rustico e le opere non sono state ultimate.

Quanto ai grafici allegati al titolo edilizio si riscontra graficamente una altezza di sottotetto non verosimile, tuttavia non vi sono riscontri grafici con indicazione delle quote.

Le altezze interne rilevate risulterebbero difformi dal titolo, inoltre il sottotetto è stato collegato con scala interna. Si deve osservare comunque che la copertura mantiene le stesse quote e allineamenti sia in gronda che a colmo dell'edificio in aderenza risultando l'intero complesso uniforme per altezza.

Lo scrivente non è nella condizione di indicare la sanabilità delle opere in virtù dei grafici di progetto carenti e poiché le opere realizzate (in carenza di titolo idoneo e comunque con un titolo scaduto) devono essere collaudate e verificate.

Necessario permesso edilizio in sanatoria di tipo oneroso per ristrutturazione e ampliamento determinato oltre che dal recupero degli accessori al piano terreno anche dal collegamento del sottotetto. Sarà necessario progetto di verifica e adeguamento delle strutture anche dal punto di vista statico strutturale.

Ciò premesso, lo scrivente nel formare il valore di stima tiene conto dello stato dell'immobile e dei costi medi di costruzione MA non decurta alcun importo dal valore di stima per sanatoria, regolarizzazioni e adeguamenti che pertanto resteranno a completo carico dell'aggiudicatario che ne sosterrà in proprio i costi e ogni eventuale limite d'uso del bene possa scaturire dall'istruttoria tecnica.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: si veda punto precedente.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale

proprietà:

XX
XX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nulla da rilevare.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in forza di compravendita del 21/12/2005 n.ri 52084/8933 di rep. Notaio CATALANO GIANLUCA trascritto a Vigevano il 27/12/2005 ai n.ri 17112/9453 contro

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prezzo: € 55.000,00

Regime Patrimoniale: ai sensi della L. n. 151/75, dichiara in atto di essere di stato civile libero.

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

in forza di atto di compravendita del 12/11/2001 n.ri 151510 trascritto in data 20/11/2001 ai n.ri 9602/6877.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Urbanistica: ESTRATTO CDU



COMUNE DI PIEVE ALBIGNOLA

- Provincia di Pavia -

Via Stazione – 27030 PIEVE ALBIGNOLA (PV)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Prot. n. 3126

Pieve Albignola, 04.09.2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Vista la richiesta presentata in data 19.08.2025, prot. n. 2883 dal Geom. Massimiliano Cannilla;
- Visti gli atti allegati e gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune;

CERTIFICA

ai sensi dell'Art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni, che i terreni identificati in mappe al N.C.T. di questo Comune e sotto specificati:

HANNO LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA:

Fg.	Mapp.	Destinazione Urbanistica Piano Governo del Territorio
16	57 – 58 – 79 – 80	Nuclei di antica formazione



Il Responsabile del Servizio Tecnico

Ing. Francesca Pasquale



C.F. e P. I.V.A. 00482160181

Tel. 0382/999037

Fax 0382/999352

E-mail comunepievealbignola@libero.it

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Il fabbricato di remita costruzione realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, sono intervenuti i seguenti provvedimenti:

- C.E. 14/04/1998 N. 621 PE 1/98: le opere non sono state ultimate e il titolo è scaduto. Non risulta agli atti comunicazione di inizio dei lavori.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: Extraurbano agricolo.

8.2. Descrizione analitica dei beni

Fabbricato in muratura tradizionale con solai di interpiano e di copertura in laterocemento eseguiti presumibilmente dopo il 1998. Privo di finiture, fabbricato al rustico.

Superficie catastale abitazione e accessori MQ 183,00

AREE DI SEDIME MAPP. 79-80 MQ 140,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare 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 dei beni oggetto di stima.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d’informazione

Catasto di: Alessandria. Conservatoria dei RR.II - Ufficio Tecnico. Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: PAVIA
Comune: PIEVE ALBIGNOLA
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20%20AGRICOLA%20PIANEGGIANTE%20(R.A.%20N8)%20-90INTERO%20TERRITORIO%20COMUNALE
Codice zona: R1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Ottimo	930	1100	L			
Ville e Villini	Normale	750	850	L			

IMMOBILIARE.IT

Quotazioni immobiliari nel comune di Pieve Albignola

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Pieve Albignola. Il periodo di riferimento è Agosto 2025.

Vendita

551 €/m²

da 236 €/m² a 2.406 €/m²

Affitto

6,79 €/m²

da 5,16 €/m² a 11,18 €/m²



IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Fabbricati e accessori	a corpo	compresi	EURO 25.000,00

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

pag. 14 di 15

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova: **Valore 1/1 € 21.250,00**

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.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 19/09/2025

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla