
TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. **258/2023**

PROCEDENTE.

e per essa quale mandataria **Omissis**

contro

ESECUTATO

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

Lotto unico

*Giudice dell'esecuzione
dott. Antonio Maria Codeca*

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

a) BENI:

in Sant'Angelo Lomellina (PV), Via Rizza n° 13/A.

Casa unifamiliare a due piani fuori terra, composta da due locali e bagno al piano terra, due locali al piano primo con annesso box adiacente al fabbricato e terreno circostante di proprietà esclusiva. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olevano Lomellina, come segue:

- Foglio 3, mappale 1293 sub. 2, categoria: A/4, classe: 3, consistenza: 4,0 vani, Superficie catastale: totale 99 m² escluse aree scoperte 99 m², Vicolo Della Rizza n. 10, Piano T-1, rendita: € 111,55,
- Foglio 3, mappale 1293 sub. 3, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 23 m², Superficie catastale: 30 m², Vicolo Della Rizza n. 10, Piano T, rendita: € 43,95.

Intestati a:

, proprietà per 1/1

- Foglio 3, mappale 1293 sub 1, Vicolo Della Rizza n. 10, Bene comune non censibile

L'immobile risulta censito al N.C.T. del Comune di Sant'Angelo Lomellina (PV)

- Foglio 3, mappale 1293, superficie: 188 mq. Ente Urbano.

Coerenze da nord dei beni in corpo alla mappa di CT

particelle 1449; 1265; 154;

Ad est unità immobiliare di cui alla part. 1265; A sud unità immobiliare di cui alla part. 154; a Ovest parte di cui alla part. 154 ed in parte il Vicolo Rizza

b) QUOTA DI PROPRIETÀ:

intera

c) REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

All'acquisto dei beni pervenuti per rogito l'esecutato risultava celibe

d) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

iscrizioni

1. Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATO**, per 1/1 di proprietà - Conservatoria RR.II di Vigevano n. gen./part. 7657/2006 in data 26/07/2004 - Derivante da atto di mutuo a favore di **OMISSIS**, per la complessiva somma di € 111.980,00, capitale 55.990,00 al 3.654%, per anni 19 e 6 mesi sui beni in Sant'Angelo Lomellina censiti al foglio 3 map 1293 subb 1/2/3; atto in data 22/07/2004 n. 168138/10149 di rep. del Notaio Dott. Ligori Luigi di Vigevano

trascrizioni

1. Trascrizione nn. 5047/3604 del 10/06/2019 presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di **BANCO BPM SPA** con sede in Milano (MI) Codice fiscale 09722490969

Atto: Pubb. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 16/05/2019 rep. n. 3555/2019 contro **ESECUTATO** proprietario 1/1 dei beni in Sant'Angelo Lomellina censiti al foglio 3 map 1293 subb 1/2/3

2. Trascrizione nn. 6838/4919 del 10/07/2023 presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di **BP MORTGAGES SRL** con sede in Milano (MI) Codice fiscale 08705611005 Atto: Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 06/06/2023 rep. n. 3527/2023 contro **ESECUTATO** proprietario 1/1 dei beni in Sant'Angelo Lomellina censiti al foglio 3 map 1293 subb 1/2/3

e) **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo, eseguito forzosamente con l'assistenza del custode giudiziario il 21.12.2023, i beni risultavano liberi essendo l'esecutato deceduto il 31.10.2023

f) **VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:**

Valore della quota di 500/1000:	€	79.200,00
Riduzione del valore del 15%, arrot.	€	11.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€	4.000,00
Prezzo base d'asta	€	63.400,00

g) **CRITICITÀ:**

Nessun impedimento alla vendita

RELAZIONE PERITALE

Beni in **SANT'ANGELO LOMELLINA (PV)** Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

diritti reali, nonché i relativi frutti, accessori e pertinenze, ai sensi dell'art. 2912 ce, nulla escluso o riservato, anche se successivamente modificato od introdotto, già gravati da ipoteca volontaria iscritta in data 26.07.2004 (nota di iscrizione R.G. n. 7657 - RP. n. 2006) presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Pavia - Sezione Staccata di Vigevano, così catastalmente identificati:

COMUNE	SEZIONE URBANA	CATASTO	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CONS.	INDIRIZZO
SANT'ANGELO LOMELLINA (PV)		F	3	1293	2	A/4	4,0 vani	Vicolo della Rizza, 13
				1293	3	C/6	23,0 mq	
				1293	1	E	-	
INTESTATI						DIRITTO:		
						Proprietà 1/1		

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

in Sant'Angelo Lomellina (PV), Via Rizza n° 13/A.

Casa unifamiliare a due piani fuori terra, composta da due locali e bagno al piano terra, due locali al piano primo con annesso box adiacente al fabbricato e terreno circostante di

proprietà esclusiva. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olevano Lomellina, come segue:

- Foglio 3, mappale 1293 sub. 2, categoria: A/4, classe: 3, consistenza: 4,0 vani, Superficie catastale: totale 99 m² escluse aree scoperte 99 m², Vicolo Della Rizza n. 10, Piano T-1, rendita: € 111,55,
- Foglio 3, mappale 1293 sub. 3, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 23 m², Superficie catastale: 30 m², Vicolo Della Rizza n. 10, Piano T, rendita: € 43,95.

Intestati a:

ESECUTATO, proprietà per 1/1

- Foglio 3, mappale 1293 sub 1, Vicolo Della Rizza n. 10, Bene comune non censibile

L'immobile risulta censito al N.C.T. del Comune di Sant'Angelo Lomellina (PV)

- Foglio 3, mappale 1293, superficie: 188 mq. Ente Urbano.

Coerenze da nord dei beni in corpo alla mappa di CT

particelle 1449; 1265; 154;

Ad est unità immobiliare di cui alla part. 1265; A sud unità immobiliare di cui alla part. 154; a Ovest parte di cui alla part. 154 ed in parte il Vicolo Rizza.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di vecchio caseggiato di due piani fuori terra collegati da scala interna. Ad esso sono annessi box e terreno circostante su tre lati. L'accesso avviene tramite cancelli carraio e pedonale posti in fregio al vicolo Rizza. L'immobile risulta, internamente suddiviso: al Piano Terra: autorimessa confinante alla cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio/sottoscala, scala interna di accesso al piano primo con camera e locale di sgombero posto in proiezione superiore all'autorimessa

Caratteristiche zone limitrofe: La località di Sant'Angelo Lomellina (PV) è collegata con la città di Pavia (capoluogo di provincia) attraverso autolinee extraurbane. Il Comune di Sant'Angelo Lomellina (PV) conta 796 abitanti ed il suo territorio ha una superficie di 10,42 Km². Il paese è servito da: Ufficio Postale, n. 1 dispensario farmaceutico, n. 1 scuola dell'infanzia privata, n. 1 scuola primaria statale.

Principali collegamenti pubblici: Olevano di Lomellina è situata a circa 55 Km da Milano, a circa 45 Km da Pavia e a circa 5 Km da Mortara; il casello autostradale più vicino è quello di Casale Monferrato Nord (A26 –Genova – Gravellona Toce) che dista circa 25 Km. Olevano è dotata di stazione ferroviaria sulla tratta Mortara – Alessandria.)

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito forzosamente con l'assistenza del custode giudiziario il 21.12.2023, i beni risultavano liberi essendo l'esecutato deceduto il 31.10.2023

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: non individuate*

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: l'immobile risulta inserito in area a convenzione urbanistica*

4.1.4. *patti: all'art. 3 del titolo di provenienza: "... la parte venditrice conferma che l'accesso si pratica da Vicolo Rizza n. 10 mediante accesso sia pedonale che carraio, transitando sulla proprietà OMISSIS o aventi causa, come sin da oggi praticato. La parte acquirente si impegna a costruire, successivamente alla data del presente atto, a propria cura e spese, un proprio cancello in lato di nord-ovest a confine con la proprietà OMISSIS o aventi causa"*

4.1.5. *Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica*

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

4.2.1 Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATO**, per 1/1 di proprietà - Conservatoria RR.II di Vigevano n. gen./part. 7657/2006 in data 26/07/2004 - Derivante da atto di mutuo a favore di **OMISSIS**, per la complessiva somma di € 111.980,00, capitale 55.990,00 al 3.654%, per anni 19 e 6 mesi sui beni in Sant'Angelo Lomellina censiti al foglio 3 map 1293 subb 1/2/3; atto in data 22/07/2004 n. 168138/10149 di rep. del Notaio Dott. Ligori Luigi di Vigevano

4.2.2 trascrizioni

1. Trascrizione nn. 5047/3604 del 10/06/2019 presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di **OMISSIS** Atto: Pubb. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 16/05/2019 rep. n. 3555/2019 contro **ESECUTATO** proprietario 1/1 dei beni in Sant'Angelo Lomellina censiti al foglio 3 map 1293 subb 1/2/3
2. Trascrizione nn. 6838/4919 del 10/07/2023 presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di **PROCEDENTE** Atto: Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 06/06/2023 rep. n. 3527/2023 contro **ESECUTATO** proprietario 1/1 dei beni in Sant'Angelo Lomellina censiti al foglio 3 map 1293 subb 1/2/3

3. 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: L'immobile risulta edificato prima del 01/09/1967 dopo tale data risulta posizionato, senza titolo edilizio, un cancello d'ingresso in ottemperanza ai patti contenuti all'art. 3 dell'atto di acquisto. (sanabile). Inoltre è stato edificato, lungo il sedime nord-est, un porticato esterno costruito senza autorizzazione edilizia (da rimuovere in quanto non sanabile)

P.G.T. vigente: tessuto residenziale aperto a bassa densità

Difformità riscontrate: porticato esterno eseguito senza autorizzazione edilizia (da rimuovere in quanto non sanabile)

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

in Sant'Angelo Lomellina (PV), Via Rizza n° 13/A.

Casa unifamiliare a due piani fuori terra, con annessi box adiacente al fabbricato e terreno circostante di proprietà esclusiva. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olevano Lomellina, come segue:

Foglio 3, mappale 1293 sub. 2, categoria: A/4, classe: 3, consistenza: 4,0 vani, Superficie catastale: totale 99 m2 escluse aree scoperte 99 m2, Vicolo Della Rizza n. 10, Piano T-1, rendita: € 111,55,

Foglio 3, mappale 1293 sub. 3, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 23 m2, Superficie catastale: 30 m2, Vicolo Della Rizza n. 10, Piano T, rendita: € 43,95.

Intestati a:

ESECUTATO, proprietà per 1/1

Foglio 3, mappale 1293 sub 1, Vicolo Della Rizza n. 10, Bene comune non censibile

Precisazione:

- L'immobile risulta censito al N.C.T. del Comune di Sant'Angelo Lomellina (PV) Foglio 3, mappale 1293, superficie: 188 mq. Ente Urbano.
- L'area cortilizia di proprietà esclusiva, accatastata al NCEU del Comune di Sant'Angelo Lomellina al fg. 3 part. 1293 sub. 1, non risulta catastalmente attribuita in proprietà in quanto trattasi di bene comune non censibile.

Difformità riscontrate: con l'eccezione del portichetto eseguito senza titolo la planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto. Il numero civico è 13/A anziché 10

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili

Altre spese: oneri fiscali annuali

Cause in corso: non sono state individuate cause in corso che possono pregiudicare la presente procedura

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Ad est unità immobiliare di cui alla part. 1265; A sud unità immobiliare di cui alla part. 154; a Ovest parte di cui alla part. 154 ed in parte il Vicolo Rizza

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.	
1293	2	A/4	T	soggiorno	13,00	2,80	n/e	basse		1		
				cucina	10,20	2,80	s/o	basse		1		
				bagno	5,90	2,80	n/e	basse		1		
				scala pt/p1	4,80	2,80	i nt	basse		1		
				somma PT	33,90				45,00		45,00	
	1	camera	26,40	2,30	n/e-s/o	basse		1				
		camera	31,60	2,9m	n/e-s/o	basse		1				
		somma p1	58,00				73,00		73,00			
		somma t-1	91,90				118,00		118,00			
	3		C/6	T	autorimessa	22,80	2,80	s/o	basse	28,00	0,5	14,00
	totali					114,70				146,00		132,00

Superficie Lorda residenziale: mq **118,00** – *valutazione commerciale m² 118,00*

Superficie Calpestabile residenziale: mq **91,90**

Superficie Lorda autorimessa: mq **28,00** – *valutazione commerciale parametrata m² 14,00*

Superficie Calpestabile autorimessa: mq **22,80**

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde
Scale: in laterizio pieno
Solai: travi ed assito in legno (p1 solaio in cattivo stato)
Strutture verticali: in laterizio.
Travi: legno

Componenti Edilizie (in basso stato di manutenzione)

Ingresso unità residenziale indipendente
Cancello carraio: ferro a maglia aperta in discreto stato
Manto di copertura: Struttura portante in legno con manto di copertura in coppi di laterizio;
Infissi esterni: Finestre e portefinestre in parte in legno ed in parte in alluminio bronzo complete di vetri termoisolanti. Oscuramento con persiane in legno verde.
Infissi interni: porte in legno ad anta specchiate
Porta d'ingresso: in legno a doppia anta specchiata e persiane in legno verniciate verdi
Pareti esterne: intonaco a civile
Pareti interne: intonaco – bagno rivestimento in ceramica color marrone
Pavim. interna: Piano Terra: tutti i pavimenti con piastrelle di graniglia, bagno in ceramica color verde – Piano primo: mattonelle in cotto non trattato

Scala: pedate e alzate rivestite in legno

Caratteristiche Impianti (mancano le certificazioni se a norma)

Elettrico: presente sottotraccia
Idrico: presente sottotraccia
Bagno: doccia, water, bidet, lavabo
Fognario: collegato con la fognatura pubblica
Ascensore -
Telefonico: non presente
Termico: Impianto di riscaldamento di tipo autonomo inutilizzato e attualmente inutilizzabile. I locali di piano terra vengono riscaldati mediante una stufa a legna e altri convettori temporanei

Storicamente, sino al 30/11/2023, data della visura telematica dei Registri Immobiliari di Vigevano, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: ESECUTATO, per 1/1 di proprietà in Sant'Angelo Lomellina censiti al foglio 3 map 1293 subb 1/2/3, dal 22/07/2004, in forza di atto in rogito

Pubb. Off.: Notaio Notaio Ligori Luigi di Vigevano. Data: 22/07/2004 Rep. 168137/10148
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano Data: 26/07/2004 gen/part 7656/4897

I suindicati immobili sono pervenuti da **OMISSIS**

a **OMISSIS** proprietario per la quota di 1/1 piena proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Mortara (PV), in data 01/07/2003 rep. n. 86/611 e trascritto il 31/10/2003 ai n.ri 11888/7596 in morte di **OMISSIS** e deceduto il 28/05/2003 - eredità devoluta per legge; (NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di OMISSIS)

7. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile risulta edificato prima del 01/09/1967 dopo tale data risulta posizionato, senza titolo edilizio, un cancello d'ingresso in ottemperanza ai patti contenuti all'art. 3 dell'atto di acquisto. Inoltre è stato edificato, lungo il sedime nord-est, un porticato esterno costruito senza autorizzazione edilizia

DESCRIZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

in Sant'Angelo Lomellina (PV), Via Rizza n° 13/A.

Casa unifamiliare a due piani fuori terra, composta da due locali e bagno al piano terra, due locali al piano primo con annesso box adiacente al fabbricato e terreno circostante di proprietà esclusiva. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olevano Lomellina, come segue:

- Foglio 3, mappale 1293 sub. 2, categoria: A/4, classe: 3, consistenza: 4,0 vani, Superficie catastale: totale 99 m² escluse aree scoperte 99 m², Vicolo Della Rizza n. 10, Piano T-1, rendita: € 111,55,
- Foglio 3, mappale 1293 sub. 3, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 23 m², Superficie catastale: 30 m², Vicolo Della Rizza n. 10, Piano T, rendita: € 43,95.

Intestati a:

ESECUTATO, proprietà per 1/1

- Foglio 3, mappale 1293 sub 1, Vicolo Della Rizza n. 10, Bene comune non censibile

L'immobile risulta censito al N.C.T. del Comune di Sant'Angelo Lomellina (PV)

- Foglio 3, mappale 1293, superficie: 188 mq. Ente Urbano.

Coerenze da nord dei beni in corpo alla mappa di CT

particelle 1449; 1265; 154;

Antenna TV: non presente
 Citofonico: non presente
 Aria Condizionata: non presente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“1. Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, della posizione, del tipo di contesto edilizio ed il relativo mercato immobiliare, dell'unità immobiliare unifamiliare, dell'anno di costruzione e dello stato attuale, del tipo di finiture, dello stato conservazione. Parametri che non trovano corrispondenza con quanto riportato in O.M.I. per mancanza di valori di immobili in modeste condizioni

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.
 Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.
 Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.
 La superficie commerciale riportata è indicativa, ed è formata dalla somma della superficie lorda dell'abitazione, ed il 50% dell'autorimessa

Immobile	Superficie lorda commerciale parametrata	Valore complessivo
Map 1293 sub 2/3	132,00	€ 79.200,00

Valore complessivo del lotto: € **79.200,00**

Valore della quota di **1000/1000**: € **79.200,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi giacenti

€ **11.800,00**

Decurtazione per lo stato di possesso

€ **0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ **0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ **nulla**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ come indicato in avviso di vendita

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:

€ **4.000,00**

9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima
Pavia 16/01/2023

€ **63.400,00**

il perito incaricato
Dott. Arch. Gianni Castellani