

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **204/2024**



Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode Giudiziario: IVG

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco
C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278
Cellulare: 347 3129596
e-mail: line_project@hotmail.it

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

**Bene immobile sito in Lungavilla (PV)
Via Moroni n. 42
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 esecutato eredità giacente de cuius [redacted] **una villetta**, sita in Via Moroni n. 42, Lungavilla (PV).

L'immobile è disposto su due piani fuori terra, con circostante giardino/cortile, in cui sono collocati due ripostigli e un box coperto. Una porzione del piano terra è adibito ad uso abitazione, pertanto con permanenza di persone, non autorizzato. E' individuabile un locale cucina/soggiorno/pranzo, camera da letto, bagno, cantina, centrale termica. Al piano primo sono localizzate una cucina, soggiorno/pranzo, corridoio, un bagno e due camere. Al primo piano si accede da scala in muratura esterna coperta.

Il fabbricato in generale si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, disabitato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **502** circa, compreso del giardino/cortile di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

Catasto fabbricati di LUNGAVILLA (PV) Foglio 3 Particella 1252 Subalterno 1 Natura A/7 Classe 2 Consistenza 7,5 vani Totale: 150 mq Totale escluse aree scoperte 147 mq Rendita catastale Euro 387,34 Indirizzo VIA MORONI n. 42 Piano T-1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/07/2000 in atti dal 27/07/2000 (n.005474/2000)
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2001 in atti dal 07/11/2001 (n. 008451/2001).

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/07/2000 Pratica n. 150083 in atti dal 27/07/2000 INT. DEN. VAR. 02.09.89 N. 1077 (n. 5474.1/2000).

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/07/2000 Pratica n. 150088 in atti dal 27/07/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 5476.1/2000) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d. m. 701/94).

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2001 Pratica n. 271274 in atti dal 07/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8451.1/2001) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.

Dati derivanti da: 3449753 - CORREZIONE SU DATI METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N. 1077/1989.

Dati derivanti da: 3485495 - CORREZIONE SU DATI METRICI DEL PROTOCOLLO N. PV0109767/2016.

Catasto fabbricati di LUNGAVILLA (PV) Foglio 3 Particella 1252 Subalterno 2 Natura C/6 Classe 2 Consistenza 16 mq Totale: 16 mq Totale escluse aree scoperte 16 mq Rendita catastale Euro 32,23 Indirizzo VIA MORONI n. 42 Piano T in ditta a:

Dati derivanti da: (ALTRE) del 27/07/2000 Pratica n. 150085 in atti dal 27/07/2000 INT. N.C. 02.09.89 N. 1078.

Dati derivanti da: (ALTRE) del 27/07/2000 in atti dal 27/07/2000 (n. 001368/2000).

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2001 in atti dal 07/11/2001 (n. 008451/2001).

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2001 Pratica n. 271274 in atti dal 07/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8451.1/2001) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione.

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Coerenze in contorno alla villetta da nord in senso orario:

su tre lati altra proprietà e strada pubblica.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale, a traffico basso con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Lungavilla si trova nella Pianura Padana dell'Oltrepò Pavese, tra i torrenti Coppa e Staffora ai piedi delle colline e del relativo Appennino. Il comune di Lungavilla ospita una riserva gestita dal comune: il Parco Palustre di Lungavilla. È un'area di riserva naturale ad acque sorgive e con fauna e flora rigogliosa. Vi si praticano attività di pesca sportiva e amatoriale, birdwatching, percorso ciclabile e sentieri pedonali.

Asilo nido (buono), supermercati Gulliver, Esselunga, (buoni), cinema a Milano/Pavia (buono), farmacia (buona), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore università (Pavia e Milano) (buone) negozi al dettaglio (buono), Ospedali a Milano/Pavia (buono), spazi verdi Aree Agricole (non verificato).

La villa si trova in un'ottima posizione al centro di Lungavilla, a pochi minuti a piedi dal comune e a soli 200 metri da una farmacia, inoltre nel raggio di 600 metri troviamo il centro sportivo, una palestra e un negozio di alimentari (Gulliver).

Collegamenti pubblici (Km): 250 m, bus N. 131, 137 e stazione ferroviaria Treno Nord RE13 a 2 km.

3. STATO DI POSSESSO

Disabitato.

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: Nessuna

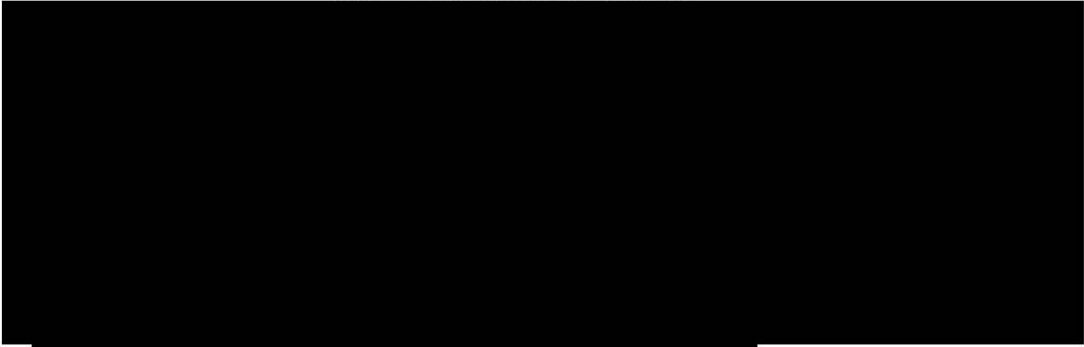
4.1.2. Convenzioni matrimoniali: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

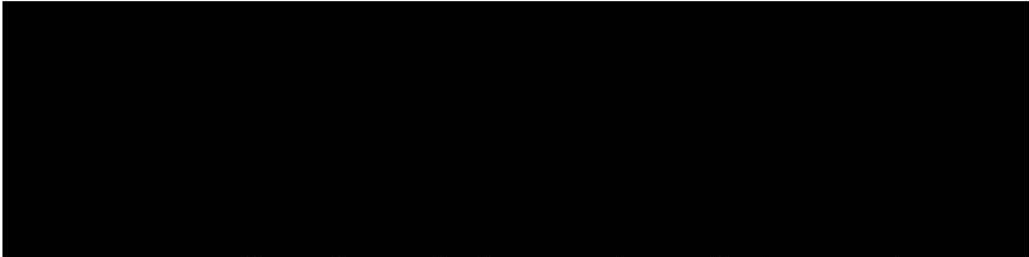
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

4.2.1. **Ipoteca volontaria:**



Grava su Lungavilla Foglio 3 Particella 1252 Sub. 1 Particella 1252 Sub. 2
Riferito limitatamente a corpo unico.



Grava su Lungavilla Foglio 3 Particella 1252 Sub. 1 Particella 1252 Sub. 2.
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali e dal progetto autorizzato in Comune, si evincono alcune difformità, alcune non sanabili, come la permanenza di persone al piano terra, mentre quelle sanabili una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che primo, pertanto bisogna ripristinare lo stato dei luoghi dove non autorizzato e sanare gli altri abusi.

Costo presunto lavori da eseguire per ripristino in generale costo ipotizzato circa euro 2.000,00 oltre accessori di legge, previa comunque presentazione di una pratica edilizia (SCIA) in Comune di Lungavilla da un tecnico abilitato, per ripristino opere abusive e sanatoria con relativa sanzione amministrativa. Costo presunto euro 2.500,00 oltre accessori di legge.

Si precisa inoltre che dalla verifica degli atti di fabbrica visionati in Comune non sono stati segnalati in progetto sia il box che i ripostigli esterni, pertanto andrebbe verificato la regolarità edilizia/urbanistica costo presunto euro 3.000,00.

I manufatti sopra descritti sono presenti sia nell'estratto di mappa, che nelle planimetrie catastali.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali, si evincono difformità, come nel punto precedente. **Costo presunto euro 500,00 oltre accessori di legge.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2022/2023	€	000,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2023/2024	€	000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€	000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€	000,00

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

Spesa straordinaria manutenzione facciata
Cause in corso: nessuna.
Atti ablativi: nessuno.

€ 000,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 17/05/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. L'immobile è stato costruito con autorizzazione pratica n. 12/68 rilasciata dal Comune di Lungavilla in data 03.07.1968.

In data 01.06.1970 è stata concessa autorizzazione di abitabilità.

Oltre alle suddette pratiche l'ufficio tecnico del suddetto Comune non ha rinvenuto altri documenti.

Descrizione villa di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà [redacted] **quota di 1/1** esecutato eredità giacente de cuius [redacted] **a villetta**, sita in Via Moroni n. 42, Lungavilla (PV).

L'immobile è disposto su due piani fuori terra, con circostante giardino/cortile, in cui sono collocati due ripostigli e un box coperto. Una porzione del piano terra è adibito ad uso abitazione, pertanto con permanenza di persone non autorizzato. E' individuabile un locale cucina/soggiorno/pranzo, camera da letto, bagno, cantina, centrale termica. Al piano primo sono localizzate una cucina, soggiorno/pranzo, corridoio, un bagno e due camere. Al primo piano si accede da scala in muratura esterna coperta.

Il fabbricato in generale si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, disabitato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **502** circa, compreso del giardino/cortile di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

Catasto fabbricati di LUNGAVILLA (PV) Foglio 3 Particella 1252 Subalterno 1 Natura A/7 Classe 2 Consistenza 7,5 vani Totale: 150 mq Totale escluse aree scoperte 147

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

5

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

mq Rendita catastale Euro 387,34 Indirizzo VIA MORONI n. 42 Piano T-1, in ditta a:

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/07/2000 in atti dal 27/07/2000 (n. 005474/2000)
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2001 in atti dal 07/11/2001 (n. 008451/2001).

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/07/2000 Pratica n. 150083 in atti dal 27/07/2000 INT. DEN. VAR. 02.09.89 N. 1077 (n. 5474.1/2000).

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/07/2000 Pratica n. 150088 in atti dal 27/07/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 5476.1/2000) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d. m. 701/94).

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2001 Pratica n. 271274 in atti dal 07/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8451.1/2001) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.

Dati derivanti da: 3449753 - CORREZIONE SU DATI METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N. 1077/1989.

Dati derivanti da: 3485495 - CORREZIONE SU DATI METRICI DEL PROTOCOLLO N. PV0109767/2016.

Catasto fabbricati di LUNGAVILLA (PV) Foglio 3 Particella 1252 Subalterno 2 Natura C/6 Classe 2 Consistenza 16 mq Totale: 16 mq Totale escluse aree scoperte 16 mq

Dati derivanti da: (ALTRE) del 27/07/2000 Pratica n. 150085 in atti dal 27/07/2000 INT. N. C. 02.09.89 N. 1078.

Dati derivanti da: (ALTRE) del 27/07/2000 in atti dal 27/07/2000 (n. 001368/2000).

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2001 in atti dal 07/11/2001 (n. 008451/2001).

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2001 Pratica n. 271274 in atti dal 07/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8451.1/2001) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione.

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Coerenze in contorno alla villetta da nord in senso orario:

su tre lati altra proprietà e strada pubblica.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al piano primo di 3,00 m, mentre il piano terra ha un'altezza interna di 2,60 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo					
Abitazione	117,00	1,00	117,00	Su quattro lati	Discreta
Balcone	12,00	0,30	3,60	Sud/Est	Normale
Piano Terra					
Locali senza perm. di persone	117,00	0,35	40,95	Su quattro lati	Discreti
Ripostigli esterni	10,00	0,30	3,00	Sud	Insuff.
Autorimessa	16,00	0,50	8,00	Sud	Insuff.
Giardino/Cortile	230,00	0,02	4,60	Intorno	Insuff.
Totale	502,00		177,15		
			Arr. 177,00		
Totale			Arr. 177,00		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: di tipo misto e travetti precompressi. Condizione: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, rifinito con pittura per esterni, bicolore. Condizioni: discreto. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde in cls e tavelle con rivestimento in coppi con lattoneria in metallo. Condizioni: normale. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. Si è potuto appurare che la copertura e il rivestimento del box risulta in eternit in stato di degrado. Costo presunto per smaltimento/pratica presso gli enti preposti euro 2.000,00.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e alcuni con specchiature in vetro. Condizioni: discreti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: sono composti di doppi infissi - ante a battente in alluminio e vetro, quello più esterno, in legno e vetro quello più interno. Condizioni: discreti. Protezioni esterne: avvolgibili in pvc e grate in ferro al piano terra. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: discreti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati+intonaco+tinteggiatura, alcune rifinite pittura tipo marmorino. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: ceramica in normale condizione; ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su due lati in normale condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Pavimenti:</i>	ubicazione: in tutta la casa.
<i>(componente edilizia):</i>	Materiale: ceramica in normali condizioni in tutta la casa, tranne nelle camere da letto ubicate al piano primo in parquettes. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: porta vetro e metallo in normali condizioni.
<i>(componente edilizia):</i>	Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: autonoma.
<i>(componente edilizia):</i>	Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: normale. Certificazioni: conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: discreto. Certificazioni: conosciute. Bagni completi di quattro apparecchi. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo. alimentazione: metano, corpi scaldanti termosifoni in ghisa. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento</i>	tipologia: non presenti.
<i>(componente edilizia):</i>	Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

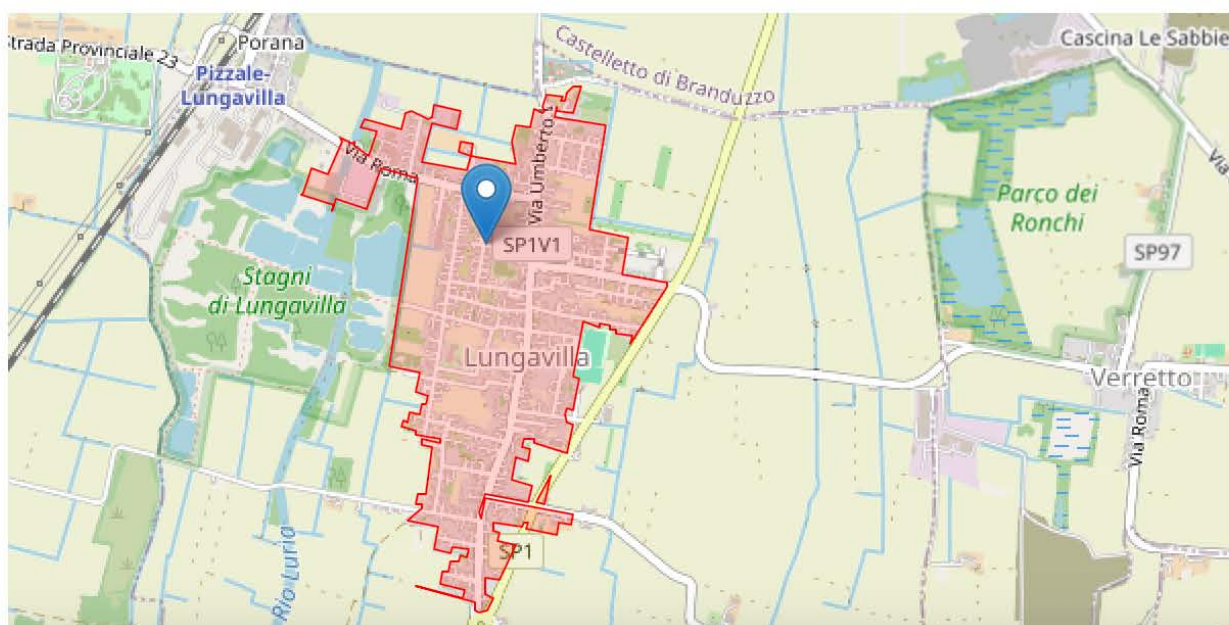
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 700	€ 1.200
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2024)	€ 800	€ 920
Parametro utilizzato (€/Mq)		<u>€ 700</u>	



Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità discreto sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e conservazione.

Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 700 e i 1.200 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **700 €/mq**.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su

base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Lungavilla (PV).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2023/2024 Prezziario Imm. re di Pavia e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2024.
 - Borsino Immobiliare – Anno 2024.

8.3.	Valutazioni corpi			
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villetta	177,00	€ 123.900,00	€ 123.900,00
TOTALE			€ 123.900,00	€ 123.900,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 18.585,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 8.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Decurtazioni per lo stato di possesso:	Nessuno
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:	Nessuno
Spese insolute biennio condominio:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Rimozione/Smaltimento copertura e rivestimento in Eternit box:	- € 2.000,00

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 95.315,00

Milano, 15.11.2024

Il Perito

Arch. Anna Teresa Ritacco

Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 – 2.1 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 – Visure storiche per immobile;
- 4 – Planimetrie catastali;
- 5 – Estratto di mappa;
- 6 – Richiesta Atto di compravendita;
- 7 – Pratiche comune.