

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**Esecuzione Immobiliare**

R.G.E. 429/2023

**PROCEDENTE**

e per essa quale mandataria

**OMISSIS**

.

Contro

**ESECUTATO**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE**

*Giudice dell'esecuzione*  
*dott. Antonio Maria Codeca*

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

---

# CONCLUSIONI DEFINITIVE

## 1. BENI OGGETTO DELLA VENDITA

appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo di un fabbricato condominiale, composto da ingresso, disimpegno, bagno, cucina, una camera, un ripostiglio ed un balcone, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Lungavilla, come segue:

Comune di Lungavilla (PV), via Umberto I n. 217.

Catasto Fabbricati:

fg 3 mapp. 17 sub. 11 P.1 Cat. A/3 Cl. 2 vani 3,5, superficie catastale Totale: 86 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 82 m<sup>2</sup> R.C. Euro 131,95.

Coerenze:

prospetto su cortile comune su due lati, appartamento di proprietà di terzi, ingresso comune, altro appartamento di proprietà di terzi e ancora prospetto su cortile comune

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

### a) QUOTA DI PROPRIETÀ:

INTERA

### b) REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI:

all'acquisto, l'esecutato era coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, giusta l'atto in data 12/04/2018 rep. n. 140392/54408 Notaio Antonio Trotta di Pavia, registrato a Pavia il 27/04/2018 al numero 6271 serie 1T.

### c) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATO** Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni - Conservatoria RR.II di Voghera n. gen./part. 4258/462 in data 07/06/2018 - Derivante da atto di mutuo a favore di **OMISSIS**, per la complessiva somma di € 71.240,00, di cui € 5.620,00 per capitale ed interessi per anni 25 al tasso del 2% annuo sul bene censito al Foglio 3 Particella 17 Subalterno 11 Natura A3 - abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani via Umberto I n. 217; atto in data 24/05/2018 n. 140562/54540 di rep. del Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia

*Trascrizioni*

- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera n. gen/part 36/31 in data 05/01/2024 a favore di **PROCEDENTE**, a carico di **ESECUTATO** Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni – Atto: Pubbl. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 28/11/2023 rep. n. 7618, il pignoramento colpisce il bene censito nel Comune di Lungavilla (PV) al Foglio 3 Particella 17 Subalterno 11 Natura A3 - abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani via Umberto I n. 217

e) **STATO DI POSSESSO:**

Al sopralluogo, eseguito con atto forzoso, alla presenza del delegato del custode, il 27.03.2024, i beni risultavano liberi

f) **VALORE DEI BENI E ABBATTIMENTI:**

Valore della quota di 1000/1000	€	<b>68.800,00</b>
Riduzione del valore del 15%,	€	<b><u>10.300,00</u></b>
<b>Prezzo base d'asta</b>	€	<b>58.500,00</b>

g) **CRITICITÀ:**

– Nulla

<b>RELAZIONE PERITALE</b>
---------------------------

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

proprietà per l'intero, del sig. **ESECUTATO**

in Comune di Lungavilla (PV), Via Umberto I n, 217:

Catasto Fabbricati:

foglio 3, particella 17, subalterno 11, piano 1, cat. A/3, cl. 2, vani 3,5, 86 mq, R.C. 131,95 Euro

**SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:**

al 26/01/2024, data dell'ispezione telematica:

Comune di Lungavilla (PV), via Umberto I n. 217.

Catasto Fabbricati:

fg 3 mapp. 17 sub. 11 P.1 Cat. A/3 Cl. 2 vani 3,5, superficie catastale Totale: 86 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 82 m<sup>2</sup> R.C. Euro 131,95o

Coerenze:

prospetto su cortile comune su due lati, appartamento di proprietà di terzi, ingresso comune, altro appartamento di proprietà di terzi e ancora prospetto su cortile comune

Intestazione Catastale:

**ESECUTATO** Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Il bene, posto nel comune di Lungavilla, comune di 2.400 abitanti del basso Oltrepò Pavese, è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato condominiale, con affaccio e balcone verso l'asse stradale principale del comune, ed è composto da ingresso, disimpegno, bagno, cucina, una camera, un ripostiglio ed un balcone. L'unità immobiliare residenziale, dotata di riscaldamento a gas

autonomo, è in discrete condizioni pur essendo inserita in un fabbricato che denota la mancanza di manutenzione generale per l'assenza di amministrazione, nonostante l'obbligo legislativo previsto quando le unità immobiliari sono superiori a 4. Nelle immediate vicinanze dell'aggregato urbano, tra i torrenti Coppa e Staffora è presente la Riserva naturale "Stagni di Lungavilla" che comprende tre laghetti, recupero ambientale con finalità naturalistiche, didattiche e ricreative di un'area degradata dalle massicce escavazioni di argilla effettuate per l'attività delle fornaci.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale del nucleo vecchio con negozi di quartiere posti lungo l'asse stradale principale. presente la Riserva naturale "Stagni di Lungavilla"

Principali collegamenti pubblici: sp. 1 per Bressana-Salice – autostrada E70 (casello di Casteggio 7 km) – servizio di autobus linea Voghera-Bressana – Stazione ferroviaria di Pizzale: Linea Milano-Pavia-Voghera

### 3. POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito con atto forzoso, alla presenza del delegato del custode, il 27.03.2024, i beni risultavano liberi

### 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 e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* **nulla**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* non individuate

4.1.5. *Attestato Prestazione Energetica:* ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.7.15 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

##### *Iscrizioni*

Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATO** Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni - Conservatoria RR.II di Voghera n. gen./part. 4258/462 in data 07/06/2018 - Derivante da atto di mutuo a favore di **OMISSIS**, per la complessiva somma di € 71.240,00, di cui € 5.620,00 per capitale ed interessi per anni 25 al tasso del 2% annuo sul bene censito al Foglio 3 Particella 17 Subalterno 11 Natura A3 - abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani via Umberto I n. 217; atto in data 24/05/2018 n. 140562/54540 di rep. del Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia

##### *Trascrizioni*

Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera n. gen/part 36/31 in data 05/01/2024 a favore di **PROCEDENTE**, a carico di **ESECUTATO** Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni – Atto: Pubb. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 28/11/2023 rep. n. 7618, il pignoramento colpisce il bene censito nel

Comune di Lungavilla (PV) al Foglio 3 Particella 17 Subalterno 11 Natura A3 - abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani via Umberto I n. 217

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

##### *4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:*

Pratiche edilizie: il fabbricato originario da cui è derivato il bene è stato edificato in data anteriore al giorno 01/09/1967, in seguito lo stesso è stato oggetto di integrale ristrutturazione effettuata in forza di - Licenza edilizia rilasciata dal competente Ufficio del Comune di Lungavilla in data 07/04/1971 prot.n. 11/71; - Licenza edilizia rilasciata dal competente Ufficio del Comune di Lungavilla in data 2401/1974, prot.n. 1/74 (il Certificato di agibilità rilasciato in data 30/12/1972, prot.n. 1067 e certificato di agibilità rilasciato in data 07/12/1974, prot. n.1553). successivamente in data 28/06/2007 è stata presentata al competente Ufficio del Comune di Lungavilla la Comunicazione relativa all'esecuzione di opere di ordinaria manutenzione, prot.n. 1378; - in data 11/04/2013 è stata presentata al competente Ufficio del Comune di Lungavilla la Comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera, prot.n. 934/2013.

P.G.T. vigente: Ambiti residenziali del tessuto storico (A)

Difformità riscontrate: nulla

##### *4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:*

al 26/01/2024, data dell'ispezione telematica:

Comune di Lungavilla (PV), via Umberto I n. 217.

Catasto Fabbricati:

fg 3 mapp. 17 sub. 11 P.1 Cat. A/3 Cl. 2 vani 3,5, superficie catastale Totale: 86 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 82 m<sup>2</sup> R.C. Euro 131,95

Coerenze:

prospetto su cortile comune su due lati, appartamento di proprietà di terzi, ingresso comune, altro appartamento di proprietà di terzi e ancora prospetto su cortile comune

Intestazione Catastale:

**ESECUTATO** Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Difformità riscontrate: nulla

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: lavori di manutenzione ordinaria pluriennale

Altre spese: non accertate per la mancanza di amministrazione condominiale, nonostante la legge prevede l'obbligo per i fabbricati con più di 4 unità immobiliari

Cause in corso: non individuate

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data d'ispezione del 26/01/2024, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà sui beni in Lungavilla (PV)

**TITOLARE: ESECUTATO** proprietario 1/1 dei beni in Lungavilla (PV) oggetto del presente procedimento, forza di atto in rogito

Pubb. Uff.: Notaio Antonio Trotta di Pavia.  
Tras. Cons. RR.II. di Voghera

Data: 18/05/2018 Rep. 140561/54539  
Data: 07/06/2018 gen/part 4257/3101

Il suindicato immobile è pervenuto da **OMISSIS** a lui pervenuto per acquisto fattone in forza di Decreto di trasferimento rep. n. 654 cron. 1136 emesso in data 08/07/2005 dal Tribunale di Voghera, registrato a Voghera il 26/07/2005 al numero 815 serie 4 e trascritto a Voghera il 26/07/2005 ai numeri 7003/4513 da **OMISSIS** e **OMISSIS** entrambi proprietari di ½ ciascuno del diritto di proprietà

## 7. PRATICHE EDILIZIE

fabbricato originario da cui è derivato il bene è stato edificato in data anteriore al giorno 01/09/1967, in seguito lo stesso è stato oggetto di integrale ristrutturazione effettuata in forza di - Licenza edilizia rilasciata dal competente Ufficio del Comune di Lungavilla in data 07/04/1971 prot.n. 11/71; - Licenza edilizia rilasciata dal competente Ufficio del Comune di Lungavilla in data 24/01/1974, prot.n. 1/74 (il Certificato di agibilità rilasciato in data 30/12/1972, prot.n. 1067 e certificato di agibilità rilasciato in data 07/12/1974, prot. n.1553). successivamente in data 28/06/2007 è stata presentata al competente Ufficio del Comune di Lungavilla la Comunicazione relativa all'esecuzione di opere di ordinaria manutenzione, prot.n. 1378; - in data 11/04/2013 è stata presentata al competente Ufficio del Comune di Lungavilla la Comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera, prot.n. 934/2013

## DESCRIZIONE

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo di un fabbricato condominiale, composto da ingresso, disimpegno, bagno, cucina, una camera, un ripostiglio ed un balcone, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Lungavilla, come segue:

Comune di Lungavilla (PV), via Umberto I n. 217.

Catasto Fabbricati:

fg 3 mapp. 17 sub. 11 P.1 Cat. A/3 Cl. 2 vani 3,5, superficie catastale Totale: 86 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 82 m<sup>2</sup> R.C. Euro 131,95.

Coerenze:

prospetto su cortile comune su due lati, appartamento di proprietà di terzi, ingresso comune, altro appartamento di proprietà di terzi e ancora prospetto su cortile comune

Intestazione Catastale:

– ESECUTATO Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.	
17	11	A/3	1	ingresso	3,70	3,00	int	buone		1		
				cucina	27,00	3,00	sud-nord	buone		1		
				disimpegno	4,60	3,00	int	buone		1		
				camera	11,00	3,00	est-nord	buone		1		
				bagno	4,70	3,00	nord	buone		1		
				ripostiglio	4,60	3,00	est-nord	buone		1		
				somma p1	55,60					82,70		82,70
				balcone	13,30					13,90	0,25	3,40
<b>totali</b>					68,90				96,60		86,10	

Superficie Lorda totale residenziale: mq **82,70** – *valutazione commerciale 1/1*

Superficie calpestabile totale residenziale: mq **55,60**

Superficie Lorda totale balcone: mq **13,90** – *valutazione commerciale 0,25 (mq 3,40)*

Superficie calpestabile accessori residenziale: mq **13,30**

## 8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:* a falde;  
*Scale:* c.a.  
*Strutture verticali:* laterizio  
*Travi:* c.a.

### Componenti Edilizie

*Cancello:* -  
*Manto di copertura:* tegole in cotto  
*Infissi esterni:* finestre in legno naturale con doppi vetri, oscuramento con tapparelle in pvc  
*Infissi interni:* porte ad anta parte cieca e parte specchiata – in buono stato  
*Porta d'ingresso:* blindata  
*Pareti esterne:* intonaco e tinteggiatura in cattivo stato  
*Pareti interne:* cucina e bagni in ceramica posta a media altezza, resto in gesso – in buono stato  
*Pavim. interna:* gres, in buono stato  
*Scala:* pedate in pietra

### Caratteristiche Impianti (non reperite le certificazioni)

*Elettrico:* presente sottotraccia  
*Idrico:* presente  
*Fognario:* collegato con la fognatura pubblica  
*Telefonico:* non presente  
*Termico:* autonomo alimentazione a gas – termosifoni  
*Antenna TV:* non presente  
*Citofonico:* presente non funzionante  
*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:

“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, del tipo di contesto edilizio residenziale, della posizione fronte strada, della superficie lorda, delle discrete finiture dell'alloggio ma del cattivo stato di conservazione del fabbricato. Parametri corrispondenti ai valori riportati dall'O.M.I.

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di Voghera.

Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

### 9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie riportata è indicativa ed è convenzionalmente formata dalla somma della superficie lorda residenziale, il 25% del balcone

Immobile	Sup. comm. parametrata	residenza e balcone	Valore complessivo
<b>Sub 11</b>	86,10		€ <b>68.880,00</b>
		Valore complessivo del lotto:	€ <b>68.880,00</b>
		Valore della quota di <b>1000/1000</b> :	€ <b>68.800,00</b>

### 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	€	<b>10.300,00</b>
Decurtazione per lo stato di possesso:	€	<b>0</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	<b>0</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	<b>0</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	€	<b>0</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€	<b>0</b>

### 9.5. Prezzo base d'asta

Importo a base d'asta:	€	<b>58.500,00</b>
------------------------	---	------------------

Pavia 31/07/2024

il perito incaricato  
Dott. Arch. Gianni Castellani