
TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 336/2023

PROCEDENTE

e per essa quale mandataria **OMISSIS**.

contro

ESECUTATA

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 Langosco (PV), Via Giuseppe Garibaldi n° 28.

fabbricato ad uso abitativo composto da tre locali e cucina al piano terreno, due locali al piano primo e corte in proprietà esclusiva su cui insistono accessori e servizi in corpo staccato, con orto di pertinenza. Il tutto censito al Catasto del Comune di Olevano Lomellina, come segue:

Catasto Fabbricati

- Foglio 14, mappale 57 sub. 2, graffato con subalterno 3, categoria: A/4, classe: 1, consistenza: 6,0 vani, Superficie catastale: totale mq. 179 m² escluse aree scoperte 161 m², Via Giuseppe Garibaldi n. 28, Piano T-1, rendita: € 142,54,

Catasto terreni

- Foglio 14, mappale 58 sub. 3, classe: Seminativo 1, Superficie 02 are 48 centiare, R.D. € 2,50 R.A. € 1.73

Intestati a:

ESECUTATA, proprietà per 1/1

Coerenze da nord dei beni in corpo alla mappa di N.C.T.

Per il mappale 57 sub 2 graffato con sub 3

mappale 1460, proprietà di terzi, mappale 1221,

per il mappale 58;

mappale 632, angolo con mappale 1460, mappale 57, mappale 1221, mappale 1372

b) **QUOTA DI PROPRIETÀ:**

intera

c) **REGIME PATRIMONIALE ESECUTATA:**

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

d) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

iscrizioni

1. Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATA**, per 1/1 di proprietà - Conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 10682/1593 in data 18/12/2019 - Derivante da atto di mutuo a favore di **PROCEDENTE**, per la complessiva somma di € 200.582,00, capitale 33.721,54,00 al 1.5%, per anni 30 mesi sui beni in Langosco censiti al Catasto Fabbricati foglio 14 map. 57 sub 2 graffato al foglio 14 map. 57 sub 3 e foglio 14 map 58 del catasto Terreni; atto in data 22/07/2004 n. 197979/20607 di rep. del Notaio Dott. Liori Luigi di Vigevano

trascrizioni

1. Trascrizione nn. 5047/3604 del 10/06/2019 presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di **PROCEDENTE** Atto: Pubbl. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 18/08/2023 rep. n. 5111 contro **ESECUTATA** proprietaria 1/1 dei beni in Langosco censiti al Catasto Fabbricati foglio 14 map. 57 sub 2 graffato al foglio 14 map. 57 sub 3 e foglio 14 map 58 del catasto Terreni

e) **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo, eseguito con l'assistenza del custode giudiziario il 05.02.2024, i beni risultavano occupati dall'esecutata

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

Valore della quota di 500/1000:	€	87.700,00
Riduzione del valore del 15%, arrot.	€	13.200,00
Spese tecniche di ripresa edilizia e catastale:	€	2.500,00
Prezzo base d'asta	€	72.000,00

g) **CRITICITÀ:**

Nessun impedimento alla vendita

RELAZIONE PERITALE

Beni in **LANGOSCO (PV)** Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

... di voler assoggettare ad espropriazione i beni immobili di seguito descritti per la quota di piena proprietà di ESECUTATA, nata a Mede (PV) il 22/02/1984 e residente in Langosco (PV) Via Giuseppe Garibaldi n. 28:

COMUNE DI LANGOSCO (PV) VIA CASE SPARSE N. 7:

N.C.E.U., fg. 14, part. 57, sub. 2, cat. A/4;
N.C.E.U., fg. 14, part. 57, sub. 3, cat. A/4;
N.C.T., fg. 14, part. 58,2 are 48 centiare, cat. T.

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

in Langosco (PV), Via Giuseppe Garibaldi n° 28.

fabbricato ad uso abitativo composto da tre locali e cucina al piano terreno, due locali al piano primo e corte in proprietà esclusiva su cui insistono accessori e servizi in corpo staccato, con orto di pertinenza. Il tutto censito al Catasto del Comune di Olevano Lomellina, come segue:

Catasto Fabbricati

- Foglio 14, mappale 57 sub. 2, graffato con subalterno 3, categoria: A/4, classe: 1, consistenza: 6,0 vani, Superficie catastale: totale mq. 179 m² escluse aree scoperte 161 m², Via Giuseppe Garibaldi n. 28, Piano T-1, rendita: € 142,54,

Catasto terreni

- Foglio 14, mappale 58 sub. 3, classe: Seminativo 1, Superficie 02 are 48 centiare, R.D. € 2,50 R.A. € 1.73

Intestati a:

ESECUTATA, proprietà per 1/1

Coerenze da nord dei beni in corpo alla mappa di N.C.T.

Per il mappale 57 sub 2 graffato con sub 3

mappale 1460, proprietà di terzi, mappale 1221,

per il mappale 58;

mappale 632, angolo con mappale 1460, mappale 57, mappale 1221, mappale 1372.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di edificio residenziale, inserito tra vecchi caseggiati posti in linea. Ad esso, posti in corpo staccato da corte privata, sono annessi rustici sul cui retro è presente un terreno da considerare pertinenziale al compendio. L'accesso avviene da una stradina allineata con i caseggiati. L'immobile è di due piani con al piano terreno ed ingresso dalla corte, è presente il tinello con cucina ed il soggiorno, mentre al piano superiore la scala interna separa due stanzoni con accesso al balcone con affaccio verso la corte. La parte residenziale presenta il riscaldamento radiante a pavimento funzionante per la mancanza di collegamento con il bruciatore. I rustici sono rimasti allo stato di degrado iniziale.

Caratteristiche zone limitrofe: il comune di Langosco, con i suoi 382 abitanti, si trova poco distante dal confine regionale col Piemonte, ed è posto a lato della diramazione sp 87 che collega la sp 194, Mortara-Casale con la città di Vercelli. I beni sono in zona periferica, pressoché agricola con coltivazioni prevalentemente risicole, e posti a ridosso della provinciale 21 che conduce al Paese di Rosasco.

Principali collegamenti pubblici: Il paese è collegato con Mortara, Pavia, Novara e Casale tramite servizio di autobus. La stazione ferroviaria più vicina è a Candia Lomellina (6 km).

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito con l'assistenza del custode giudiziario il 05.02.2024, i beni risultavano occupati dall'esecutata

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:* nulla

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* nessuno

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:

- Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATA**, per 1/1 di proprietà - Conservatoria RR/II di Vigevano n. gen./part. 10682/1593 in data 18/12/2019 - Derivante da atto di mutuo a favore di **PROCEDENTE**, per la complessiva somma di € 200.582,00, capitale 33.721,54,00 al 1.5%, per anni 30 mesi sui beni in Langosco censiti al Catasto Fabbricati foglio 14 map. 57 sub 2 graffato al foglio 14 map. 57 sub 3 e foglio 14 map 58 del catasto Terreni; atto in data 22/07/2004 n. 197979/20607 di rep. del Notaio Dott. Ligorì Luigi di Vigevano

4.2.2 trascrizioni

- Trascrizione nn. 5047/3604 del 10/06/2019 presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di **PROCEDENTE** Atto: Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 18/08/2023 rep. n. 5111 contro **ESECUTATA** proprietaria 1/1 dei beni in Langosco censiti al Catasto Fabbricati foglio 14 map. 57 sub 2 graffato al foglio 14 map. 57 sub 3 e foglio 14 map 58 del catasto Terreni

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 presentata al Comune di Langosco la segnalazione certificata d'inizio attività in data 26/07/2019 prot. n. 0001169 per lavori di manutenzione straordinaria per "realizzazione di bagno con anti bagno, rifacimento di pavimenti e rivestimenti - rifacimento di intonaco interno ammalorato e manutenzione di serramenti e porte". Lavori ultimati in data 01/02/2021. Segnalazione certificata asseverata per l'agibilità, n. 00002361 di protocollo del 04/02/2021.

P.G.T. vigente: zona B2. area residenziale a edificazione rada (rapp. 1,5 mc/mq)

Difficoltà riscontrate: formazione di angolo cottura aperto verso la cucina, eseguita utilizzando il sottoscala adiacente (sanabile)

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

in Langosco (PV), Via Giuseppe Garibaldi n° 28.

Il tutto censito al Catasto del Comune di Olevano Lomellina, come segue:

Catasto Fabbricati

- Foglio 14, mappale 57 sub. 2, graffato con subalterno 3, categoria: A/4, classe: 1, consistenza: 6,0 vani, Superficie catastale: totale mq. 179 m² escluse aree scoperte 161 m², Via Giuseppe Garibaldi n. 28, Piano T-1, rendita: € 142,54,

Catasto terreni

- Foglio 14, mappale 58 sub. 3, classe: Seminativo 1, Superficie 02 are 48 centiare, R.D. € 2,50 R.A. € 1.73

Intestati a:

ESECUTATA, proprietà per 1/1

Difformità riscontrate: la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, con la sola eccezione per la formazione di un angolo cottura aperto verso la cucina, ottenuto utilizzando il sottoscala adiacente.

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

Storicamente, sino al 29/11/2023, 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: ESECUTATA proprietaria 1/1 dei beni in Langosco censiti al Catasto Fabbricati foglio 14 map. 57 sub 2 graffato al foglio 14 map. 57 sub 3 e foglio 14 map 58 del catasto Terreni in forza di atto in rogito

Pubb. Uff.: Notaio Notaio Ligori Luigi di Vigevano. Data: 10/12/2019 Rep. 168137/10148
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano Data: 18/12/2019 gen/part 10681/7502

I suindicati immobili sono pervenuti da **OMISSIS** in virtù di atto di compravendita Notaio Ligori Luigi di Vigevano, in data 04/07/2019 rep. n. 197565/20309, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pavia in data 16/07/ 2019 al n. 1973 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 16/07/2019 ai nn. 6345/4505

a **OMISSIS** suindicati immobili sono pervenuti per la proprietà di 1/3 ciascuno da **OMISSIS**, coniugato in regime di comunione legale dei beni, **OMISSIS**, **OMISSIS** in virtù di successione al Sig. **OMISSIS**, successione apertasi il 20/02/2008, devolutasi per legge; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro di Mortara in data 04/07/2008 al n. 29 voi. 648, trascritta presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Vigevano in data 09/09/2008 ai nn. 10865/6944; dichiarazione di successione integrativa registrata presso l'Ufficio del Registro di Mortara in data 25/03/2016 al n. 214 voi. 9990, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 01/08/2016 ai nn. 6494/4458 - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' titola trascritta il 16/07/2019 ai nn 6344/4504 del Notaio Ligori Luigi di Vigevano, Atto del 04/07/2019 Repertorio 197565/20309

7. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile risulta edificato prima del 01/09/1967 dopo tale data risulta presentata al Comune di Langosco la segnalazione certificata d'inizio attività in data 26/07/2019 prot. n. 0001169 per lavori di manutenzione straordinaria per "realizzazione di bagno con anti bagno, rifacimento di pavimenti e rivestimenti - rifacimento di intonaco interno ammalorato e manutenzione di serramenti e porte". Lavori ultimati in data 01/02/2021. Segnalazione certificata asseverata per l'agibilità, n. 00002361 di protocollo del 04/02/2021.

DESCRIZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

in Langosco (PV), Via Giuseppe Garibaldi n° 28.

fabbricato ad uso abitativo composto da tre locali e cucina al piano terreno, due locali al piano primo e corte in proprietà esclusiva su cui insistono accessori e servizi in corpo staccato, con orto di pertinenza. Il tutto censito al Catasto del Comune di Olevano Lomellina, come segue:

Catasto Fabbricati

- Foglio 14, mappale 57 sub. 2, graffato con subalterno 3, categoria: A/4, classe: 1, consistenza: 6,0 vani, Superficie catastale: totale mq. 179 m² escluse aree scoperte 161 m², Via Giuseppe Garibaldi n. 28, Piano T-1, rendita: € 142,54,

Catasto terreni

- Foglio 14, mappale 58 sub. 3, classe: Seminativo 1, Superficie 02 are 48 centiare, R.D. € 2,50 R.A. € 1.73

Intestati a:

ESECUTATA, proprietà per 1/1

Coerenze da nord dei beni in corpo alla mappa di N.C.T.

Per il mappale 57 sub 2 graffato con sub 3

mappale 1460, proprietà di terzi, mappale 1221,

per il mappale 58;

mappale 632, angolo con mappale 1460, mappale 57, mappale 1221, mappale 1372

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.			
57	2 graf 3	A/4	T	tinello	14,60	2,90	Sud Ovest	buone		1				
				cucina	12,90	2,90	Nord/Est	buone		1				
				soggiorno	16,30	2,90	Sud/Ovest	buone		1				
				anti bagno	1,60	2,90	int	buone		1				
				bagno	5,20	2,90	Nord/Est	buone		1				
			somma pt	50,60						73,40		73,40		
			1	scala pt-p1	6,00		int	buone		1				
				stanza	26,90	3,00	s/o - s/o	buone		1				
				stanza	29,00	3,00	s/o - s/o	buone		1				
				somma p1	61,90						78,00		78,00	
			T+1	totale residenza	112,50						151,40		151,40	
			T	balcone	9,80		Sud Ovest	medie		10,5	0,5		5,25	
				accessorio 1	17,20	3,00	s/o - s/o	cattive						
				accessorio 2	21,90	2,50	nord+ovest	cattive						
				accessorio 3	5,30	2,60	nord+ovest	cattive						
				accessorio 4	4,50	2,60	sud+ovest	cattive						
			somma accessor	58,70							62,70	0,3	18,81	
			3	terreno		orto				medie	248,00			
			totali					171,20						175,46

Superficie Lorda residenziale: mq **151,40** – *valutazione commerciale m² 151,40*

Superficie Calpestabile residenziale: mq **112,50**

Superficie Lorda balcone: mq **10,50** – *valutazione commerciale parametrata m² 5,25*

Superficie Calpestabile balcone: mq **9,80**

Superficie Lorda rustici: mq **62,70** – *valutazione commerciale parametrata m² 18,80*

Superficie Calpestabile balcone: mq **58,70**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde

Scale: in laterizio pieno

Solai: travi in legno

Strutture verticali: in laterizio.

Travi: legno

Componenti Edilizie (in discreto stato di manutenzione)

Ingresso unità residenziale indipendente

Cancello carraio: non presente

Manto di copertura: Struttura portante in legno con manto di copertura in coppi di laterizio;

Infissi esterni: Finestre e portefinestre in parte in legno complete di vetri termoisolanti. Oscuramento con persiane in legno.

Infissi interni: porte in legno ad anta

Porta d'ingresso: in legno a doppia anta specchiata e persiane in legno verniciate verdi

Pareti esterne: intonaco a civile colorato su strato di coibentazione

Pareti interne: intonaco – bagno rivestimento in ceramica

Pavim. interna: Piano Terra e primo: pavimenti con piastrelle di gres, bagno in ceramica color chiaro

Scala: pedate e alzate rivestite in pietra serizzo

Caratteristiche Impianti (mancano le certificazioni se a norma)

Elettrico: presente sottotraccia

Idrico: presente sottotraccia

Bagno: doccia, water, bidet, lavabo

Fognario: biologica non collegata alla fognatura pubblica

Ascensore -

Telefonico: non presente

Impianto di riscaldamento a pavimento inutilizzato per mancanza di caldaia. I locali di piano terra vengono riscaldati mediante stufa a pellet

Antenna TV: non presente

Citofonico: non presente

Aria Condizionata: non presente

8. 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 decentrata, del tipo di contesto edilizio ed il relativo mercato immobiliare, dell'unità immobiliare unifamiliare, dell'anno di costruzione e dello stato attuale. Parametri che non trovano corrispondenza con quanto riportato in O.M.I. per il tipo di riscaldamento non funzionante e accessori annessi un pessimo stato.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Comune di Langosco

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% del balcone ed il 30% dei rustici. Nessuna considerazione per il terreno adiacente, in quanto considerato area di pertinenza per soddisfare il rapporto volumetrico

Immobile	Superficie lorda commerciale parametrata	Valore complessivo
Map 57 sub 2/3	175,40	€ 87.700,00

Valore complessivo del lotto: € **87.700,00**

Valore della quota di **1000/1000**: € **87.700,00**

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

€ **13.200,00**

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 ripresa edilizia e catastale:	€	2.500,00

9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima	€	72.000,00
-----------------	---	------------------

Pavia 13/02/2023

il perito incaricato
Dott. Arch. Gianni Castellani