

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

TERRENO EDIFICABILE a LUNGAVILLA, della superficie commerciale di **2.005,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- **foglio 3 particella 2190** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 1, superficie 2006,00 mq. reddito agrario 16,06 €, reddito dominicale 25,38 €, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra proprietà ad est: Mapp. 2189 a sud: Mapp. 2191 ad ovest: Mapp. 2191

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente verde

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.005,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.287,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.287,50
Data di conclusione della relazione:	17/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 18/12/2008 a firma di Notaio Casella di Voghera ai nn. 125/98 di repertorio, trascritta il 22/12/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 10542/7489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Lungavilla, Fg. 4 mapp. 480, Fg. 3 Mapp. 1712.

Relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 11/11/2008 a firma di Notaio Casella Lorenzo di Voghera ai nn. 83/70 di repertorio, iscritta il 13/11/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 9429/1635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 2.720.000,00.

Importo capitale: €. 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a Lungavilla, Fg. 4 mapp. 480, Fg. 3 Mapp. 1712

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 8116/6156, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Lungavilla, Fg. 3 Mapp. 2190

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2008), con atto stipulato il 11/11/2008 a firma di Notaio Casella Di Voghera ai nn. 82/69 di repertorio, registrato il 12/11/2008 a Voghera ai

nn. 5225, trascritto il 13/11/2008 a Pavia sezione Voghera ai nn. 9427/6700.

Il titolo è riferito solamente a Lungavilla, Fg. 3 mapp. 1712

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

- In data antecedente all'anno 1981, gli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti in diversa e maggiore consistenza catastale) appartenevano alle signore *** DATO OSCURATO *** , in comune ed indivisi tra loro.

- In data 20 dicembre 1982, in Voghera (PV) (luogo del suo ultimo domicilio) decedeva, ab intestato, la signora *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzata, lasciando a sè superstite il figlio *** DATO OSCURATO *** ; nell'eredità relitta della defunta *** DATO OSCURATO *** cadevano, tra l'altro, i diritti di proprietà, in ragione di un terzo (1/3) indiviso, sugli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti insieme a maggiore consistenza con il mapp. 298 del foglio 3 e con il mapp. 232 del foglio 4); la relativa dichiarazione di successione è stata registrata a Voghera (PV) in data 23 aprile 1983 al n. 21, vol. 418, ed ivi trascritta in data 4 luglio 1983 ai nn. 1776/3063.

- In data 13 maggio 1988, in Lungavilla (luogo del suo ultimo domicilio) decedeva la signora *** DATO OSCURATO *** sopra generalizzata, la quale disponeva delle sue sostanze con testamento olografo nominando, quale suo erede universale, il nipote ex sorella *** DATO OSCURATO *** giusta verbale a ministero Notaio Emilio Muzio, da Voghera (PV), in data 23 giugno 1988, repertorio n. 50732/12874, trascritto in Voghera (PV) in data 15 luglio 1988 ai nn. 4327/3516; nell'eredità relitta della defunta *** DATO OSCURATO *** cadevano, tra l'altro, i diritti di proprietà in ragione di un terzo (1/3) indiviso sugli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti insieme a maggiore consistenza con il mapp. 298 del foglio 3 e con il mapp. 232 del foglio 4); la relativa dichiarazione di successione è stata registrata in Voghera (PV) in data 11 novembre 1988 al n. 33, vol. 473, ed ivi trascritta in data 4 gennaio 1989 ai nn. 1934/38, formalità successiva-mente rettificata con trascrizione in data 15 marzo 1999 ai nn. 1739/1291.

- In data 24 marzo 1994, in Voghera (PV) (luogo del suo ultimo domicilio), decedeva, ab intestato, la signora *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzata, lasciando a sè superstite il figlio *** DATO OSCURATO *** ; nell'eredità relitta della defunta DEPAOLI MARIA cadevano, tra l'altro, i diritti di proprietà, in ragione di un terzo (1/3) indiviso, sugli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti insieme a maggiore consistenza con il mapp. 298 del foglio 3 e con il mapp. 232 del foglio 4); la relativa dichiarazione di successione è stata registrata in Voghera (PV) in data 24 settembre 1994 al n. 24, vol. 544, ed ivi trascritta in data 21 luglio 1995 ai nn. 4613/3614.

- Con atto a ministero Notaio Maurizio De Blasi, da Voghera (PV), in data 22 maggio 2001, repertorio n. 40037/9697, registrato a Voghera (PV) in data primo giugno 2001 al n. 855/1V, ed ivi trascritto 29 maggio 2001 ai nn. 3453/2520:

A) in primo luogo, il signor *** DATO OSCURATO *** donava alle signore *** DATO OSCURATO *** , e *** DATO OSCURATO *** , che accettava-no, in comune ed indivisi tra loro, i diritti di proprietà in ragione di due terzi (2/3) indivisi sull'appezzamento di terreno oggetto del presente certificato oggi distinto con il mapp. 1712 del foglio 3, al tempo distinto insieme a maggiore consistenza con il mapp. 1682 del foglio 3 (ex mapp. 298 del foglio 3);

B) in secondo luogo, il signor *** DATO OSCURATO *** donava alla signora *** DATO OSCURATO *** , che accettava, i diritti di proprietà in ragione di un terzo (1/3) indiviso sull'appezzamento di terreno oggetto della presente relazione oggi distinto con il mapp. 1712 del foglio 3, al tempo distinto - insieme a maggiore consistenza con il mapp. 1682 del foglio 3 (ex mapp. 298 del foglio 3).

- Con atto a ministero Notaio Maurizio De Blasi, in data 15 giugno 2001, repertorio n. 40312/9808, registrato a Voghera (PV) in data 29 giugno 2001 al n. 1031/1V, ed ivi annotato in data 11 luglio 2001 ai nn. 4738/552, il signor *** DATO OSCURATO *** e la signora *** DATO OSCURATO *** sopra generalizzati, convenivano di risolvere, con effetto retroattivo tra loro, la precedente donazione a ministero Notaio

Maurizio De Blasi del 22 maggio 2001, repertorio n. 40037/9697.

- Con atto a ministero Notaio Maurizio De Blasi, in data 15 giugno 2001, repertorio n. 40313/9809, registrato a Voghera (PV) in data 29 giugno 2001 al n. 1028/1V, ed ivi trascritto in data 2 luglio 2001 ai nn. 4518/3307, il signor *** DATO OSCURATO *** donava ai signori *** DATO OSCURATO *** , che accettavano in comune ed indivisi tra loro, i di-ritti di proprietà in ragione di un terzo (1/3) indiviso sull'appezzamento di terreno oggetto del presente certificato oggi distinto con il mapp. 1712 del foglio 3, al tempo distinto insieme a maggiore consistenza con il mapp. 1682 del foglio 3 (ex mapp. 298 del foglio 3).

Conseguentemente, alla data del 1° gennaio 2005 l'immobile in oggetto era di proprietà dei signori *** DATO OSCURATO *** per 1/6 (un sesto), *** DATO OSCURATO *** per 1/3 (un terzo), *** DATO OSCURATO *** per 1/3 (un terzo), e *** DATO OSCURATO *** per 1/6 (un sesto).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA del 16.07.2025 prot. 3112/2025

Vista l'istanza pervenuta in data 20.06.2025 prot. 2705/2025 con la quale il geom. Maurizio Cerana, in qualità di CTU chiedeva il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica concernente i terreni siti nel Comune di Lungavilla così descritti al catsto terreni:

Fg. 3 Mapp. 2190, 2193

Fg. 4 Mapp. 533, 535, 537, 538

- Visto l'articolo 30, comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.;

- Vista la variante n. 02/2020 al P.G.T. approvata con deliberazione di consiglio Comunale n.28 del 20.09.2021

CERTIFICA

che la destinazione urbanistica assegnata dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente è la seguente:

FOGLIO 3 MAPP. 2190

Zona P.G.T. - PIANO DELLE REGOLE

SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO - CITTA' DA CONSOLIDARE

AMBITI DEI PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI IN ATTO

VINCOLI SOVRAORDINATI: Nessuno

Rif.to N.T.A.

Art. 43

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LUNGAVILLA

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

TERRENO EDIFICABILE a LUNGAVILLA, della superficie commerciale di **2.005,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- **foglio 3 particella 2190** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 1, superficie 2006,00 mq. reddito agrario 16,06 €, reddito dominicale 25,38 €, piano: Terra,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: altra proprietà ad est: Mapp. 2189 a sud: Mapp. 2191 ad ovest: Mapp. 2191

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente verde

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area edificabile identificata con il Lotto n. 2 nelle tavole grafiche allegate al *Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata in Via G. Alberti (P.L. n. 3) approvato il 25.07.2008 con*

deliberazione della Giunta Comunale n. 44.

La parte aggiudicataria dichiara di conoscere e di accettare tutti gli obblighi, pesi e vincoli derivanti dalla Convenzione edilizia a firma del Notaio Avv. Lorenzo Casella del 18.11.2008 rep. 125, racc. 98, registrato a Voghera il 18.12.2008 al n. 5960, trascritto a Voghera il 22.12.2008 ai nn. 10542/7489, parte integrante della presente relazione di stima.

Superficie Lotto = 2.005,75 mq.

SLP = 535,15 mq.

Volume = 3.050,35 mc.

Non si esclude che il Comune possa richiedere eventuali congruagli per le opere di urbanizzazione già eseguite.

L'area non è recintata.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di materiali edili e scarti di cantiere.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile (superficie da P.L.)	2.005,75	x	100 %	=	2.005,75
Totale:	2.005,75				2.005,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.005,75 x 50,00 = **100.287,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 100.287,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 100.287,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati sopralluoghi, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo.

Si fa presente quanto segue: non sono state eseguite analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Lungavilla, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	TERRENO EDIFICABILE	2.005,75	0,00	100.287,50	100.287,50
				100.287,50 €	100.287,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.287,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.287,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

TERRENO EDIFICABILE a LUNGAVILLA, della superficie commerciale di **2.556,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- **foglio 3 particella 2193** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 1, superficie 3537,00 mq., reddito agrario 28,31 €, reddito dominicale 44,75 €, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 2191 ad est: altra proprietà a sud: Via Alberti ad ovest: Mapp. 1757, Mapp. 1758, Mapp. 1759, Mapp. 1691

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente verde.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.556,03 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.801,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.801,50
Data di conclusione della relazione:	17/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 18/12/2008 a firma di Notaio Casella di Voghera ai nn. 125/98 di repertorio, trascritta il 22/12/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 10542/7489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Lungavilla, Fg. 4 mapp. 480, Fg. 3 Mapp. 1712.

Relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 11/11/2008 a firma di Notaio Casella Lorenzo di Voghera ai nn. 83/70 di repertorio, iscritta il 13/11/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 9429/1635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 2.720.000,00.

Importo capitale: €. 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a Lungavilla, Fg. 4 mapp. 480, Fg. 3 Mapp. 1712

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 8116/6156, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Lungavilla, Fg. 3 Mapp. 2193

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2008), con atto stipulato il 11/11/2008 a firma di Notaio Casella Di Voghera ai nn. 82/69 di repertorio, registrato il 12/11/2008 a Voghera ai nn. 5225, trascritto il 13/11/2008 a Pavia sezione Voghera ai nn. 9427/6700.
Il titolo è riferito solamente a Lungavilla, Fg. 3 mapp. 1712

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

- In data antecedente all'anno 1981, gli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti in diversa e maggiore consistenza catastale) appartenevano alle signore *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** 6, e *** DATO OSCURATO *** , in comune ed indivisi tra loro.

- In data 20 dicembre 1982, in Voghera (PV) (luogo del suo ultimo domicilio) decedeva, ab intestato, la signora *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzata, lasciando a sè superstite il figlio *** DATO OSCURATO *** 1; nell'eredità relitta della defunta *** DATO OSCURATO *** cadevano, tra l'altro, i diritti di proprietà, in ragione di un terzo (1/3) indiviso, sugli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti insieme a maggiore consistenza con il mapp. 298 del foglio 3 e con il mapp. 232 del foglio 4); la relativa dichiarazione di successione è stata registrata a Voghera (PV) in data 23 aprile 1983 al n. 21, vol. 418, ed ivi trascritta in data 4 luglio 1983 ai nn. 1776/3063.

- In data 13 maggio 1988, in Lungavilla (luogo del suo ultimo domicilio) decedeva la signora *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzata, la quale disponeva delle sue sostanze con testamento olografo nominando, quale suo erede universale, il nipote ex sorella *** DATO OSCURATO *** giusta verbale a ministero Notaio Emilio Muzio, da Voghera (PV), in data 23 giugno 1988, repertorio n. 50732/12874, trascritto in Voghera (PV) in data 15 luglio 1988 ai nn. 4327/3516; nell'eredità relitta della defunta *** DATO OSCURATO *** cadevano, tra l'altro, i diritti di proprietà in ragione di un terzo (1/3) indiviso sugli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti insieme a maggiore consistenza con il mapp. 298 del foglio 3 e con il mapp. 232 del foglio 4); la relativa dichiarazione di successione è stata registrata in Voghera (PV) in data 11 novembre 1988 al n. 33, vol. 473, ed ivi trascritta in data 4 gennaio 1989 ai nn. 1934/38, formalità successiva-mente rettificata con trascrizione in data 15 marzo 1999 ai nn. 1739/1291.

- In data 24 marzo 1994, in Voghera (PV) (luogo del suo ultimo domicilio), decedeva, ab intestato, la signora *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzata, lasciando a sè superstite il figlio *** DATO OSCURATO *** ; nell'eredità relitta della defunta *** DATO OSCURATO *** cadevano, tra l'altro, i diritti di proprietà, in ragione di un terzo (1/3) indiviso, sugli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti insieme a maggiore consistenza con il mapp. 298 del foglio 3 e con il mapp. 232 del foglio 4); la relativa dichiarazione di successione è stata registrata in Voghera (PV) in data 24 settembre 1994 al n. 24, vol. 544, ed ivi trascritta in data 21 luglio 1995 ai nn. 4613/3614.

- Con atto a ministero Notaio Maurizio De Blasi, da Voghera (PV), in data 22 maggio 2001, repertorio n. 40037/9697, registrato a Voghera (PV) in data primo giugno 2001 al n. 855/1V, ed ivi trascritto 29 maggio 2001 ai nn. 3453/2520:

A) in primo luogo, il signor MONTAGNA SERGIO donava alle signore *** DATO OSCURATO *** , che accettava-no, in comune ed indivisi tra loro, i diritti di proprietà in ragione di due terzi (2/3) indivisi sull'appezzamento di terreno oggetto del presente certificato oggi distinto con il mapp. 1712 del foglio 3, al tempo distinto insieme a maggiore consistenza con il mapp. 1682 del foglio 3 (ex mapp. 298 del foglio 3);

B) in secondo luogo, il signor *** DATO OSCURATO *** donava alla signora *** DATO OSCURATO *** , che accettava, i diritti di proprietà in ragione di un terzo (1/3) indiviso

sull'appezzamento di terreno oggetto della presente relazione oggi distinto con il mapp. 1712 del foglio 3, al tempo distinto - insieme a maggiore consistenza con il mapp. 1682 del foglio 3 (ex mapp. 298 del foglio 3).

- Con atto a ministero Notaio Maurizio De Blasi, in data 15 giugno 2001, repertorio n. 40312/9808, registrato a Voghera (PV) in data 29 giugno 2001 al n. 1031/1V, ed ivi annotato in data 11 luglio 2001 ai nn. 4738/552, il signor *** DATO OSCURATO *** e la signora *** DATO OSCURATO *** sopra generalizzati, convenivano di risolvere, con effetto retroattivo tra loro, la precedente donazione a ministero Notaio Maurizio De Blasi del 22 maggio 2001, repertorio n. 40037/9697.

- Con atto a ministero Notaio Maurizio De Blasi, in data 15 giugno 2001, repertorio n. 40313/9809, registrato a Voghera (PV) in data 29 giugno 2001 al n. 1028/1V, ed ivi trascritto in data 2 luglio 2001 ai nn. 4518/3307, il signor *** DATO OSCURATO *** donava ai signori *** DATO OSCURATO *** , che accettavano in comune ed indivisi tra loro, i di-ritti di proprietà in ragione di un terzo (1/3) indiviso sull'appezzamento di terreno oggetto del presente certificato oggi distinto con il mapp. 1712 del foglio 3, al tempo distinto insieme a maggiore consistenza con il mapp. 1682 del foglio 3 (ex mapp. 298 del foglio 3).

Conseguentemente, alla data del 1° gennaio 2005 l'immobile in oggetto era di proprietà dei signori *** DATO OSCURATO *** per 1/6 (un sesto), *** DATO OSCURATO *** per 1/3 (un terzo), *** DATO OSCURATO *** per 1/3 (un terzo), e *** DATO OSCURATO *** per 1/6 (un sesto).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA del 16.07.2025 prot. 3112/2025

Vista l'istanza pervenuta in data 20.06.2025 prot. 2705/2025 con la quale il geom. Maurizio Cerana, in qualità di CTU chiedeva il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica concernente i terreni siti nel Comune di Lungavilla così descritti al catsto terreni:

Fg. 3 Mapp. 2190, 2193

Fg. 4 Mapp. 533, 535, 537, 538

- Visto l'articolo 30, comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.;

- Vista la variante n. 02/2020 al P.G.T. approvata con deliberazione di consiglio Comunale n.28 del 20.09.2021

CERTIFICA

che la destinazione urbanistica assegnata dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente è la seguente:

FOGLIO 3 MAPP. 2193

Zona P.G.T. - PIANO DELLE REGOLE

SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO - CITTA' DA CONSOLIDARE

AMBITI DEI PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI IN ATTO

VINCOLI SOVRAORDINATI: Nessuno

Rif.to N.T.A.

Art. 43

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



TERRENO EDIFICABILE a LUNGAVILLA, della superficie commerciale di **2.556,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- **foglio 3 particella 2193** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 1, superficie 3537,00 mq., reddito agrario 28,31 €, reddito dominicale 44,75 €, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 2191 ad est: altra proprietà a sud: Via Alberti ad ovest: Mapp. 1757, Mapp. 1758, Mapp. 1759, Mapp. 1691

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente verde.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media

negozi al dettaglio

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area edificabile identificata con il Lotto n. 6 nelle tavole grafiche allegate al Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata in Via G. Alberti (P.L. n. 3) approvato il 25.07.2008 con deliberazione della Giunta Comunale n. 44.

La parte aggiudicataria dichiara di conoscere e di accettare tutti gli obblighi, pesi e vincoli derivanti dalla Convenzione edilizia a firma del Notaio Avv. Lorenzo Casella del 18.11.2008 rep. 125, racc. 98, registrato a Voghera il 18.12.2008 al n. 5960, trascritto a Voghera il 22.12.2008 ai nn. 10542/7489, parte integrante della presente relazione di stima.

Superficie Lotto = 2.556,03 mq.

SLP = 527,15 mq.

Volume = 2.746,23 mc.

Non si esclude che il Comune possa richiedere eventuali congruagli per le opere di urbanizzazione già eseguite.

L'area non è recintata.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di materiali edili e scarti di cantiere.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile (superficie da P.L.)	2.556,03	x	100 %	=	2.556,03
Totale:	2.556,03				2.556,03

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.556,03 x 50,00 = **127.801,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 127.801,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 127.801,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati sopralluoghi, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo.

Si fa presente quanto segue: non sono state eseguite analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Lungavilla, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	TERRENO EDIFICABILE	2.556,03	0,00	127.801,50	127.801,50
				127.801,50 €	127.801,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.801,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.801,50

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

TERRENO EDIFICABILE a LUNGAVILLA, della superficie commerciale di **3.163,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 535** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 2, superficie 3163,00 mq. reddito agrario 23,69 €, reddito dominicale 33,49 €, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 230 ad est: Mapp. 534 a sud: Mapp. 534 ad ovest: Mapp. 536

Il terreno presenta , una tessitura prevalente verde

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.163,54 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 158.177,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 158.177,00
Data di conclusione della relazione:	17/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 18/12/2008 a firma di Notaio Casella di Voghera ai nn. 125/98 di repertorio, trascritta il 22/12/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 10542/7489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Lungavilla, Fg. 4 mapp. 480, Fg. 3 Mapp. 1712.

Relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA stipulata il 11/11/2008 a firma di Notaio Casella Lorenzo di Voghera ai nn. 83/70 di repertorio, iscritta il 13/11/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 9429/1635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 2.720.000,00.

Importo capitale: € 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a Lungavilla, Fg. 4 mapp. 480, Fg. 3 Mapp. 1712

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 8116/6156, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Lungavilla, Fg. 4 Mapp. 535

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2008), con atto stipulato il 11/11/2008 a firma di Notaio Casella Di Voghera ai nn. 82/69 di repertorio, registrato il 12/11/2008 a Voghera ai nn. 5225, trascritto il 13/11/2008 a Pavia sezione Voghera ai nn. 9428/6701.
Il titolo è riferito solamente a Lungavilla, Fg. 4 mapp. 480

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

- In data antecedente all'anno 1981, gli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti in diversa e maggiore consistenza catastale) appartenevano alle signore *** DATO OSCURATO *** , in comune ed indivisi tra loro.

- In data 20 dicembre 1982, in Voghera (PV) (luogo del suo ultimo domicilio) decedeva, ab intestato, la signora *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzata, lasciando a sè superstite il figlio C *** DATO OSCURATO *** ; nell'eredità relitta della defunta *** DATO OSCURATO *** cadevano, tra l'altro, i diritti di proprietà, in ragione di un terzo (1/3) indiviso, sugli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti - insieme a maggiore consistenza con il mapp. 298 del foglio 3 e con il mapp. 232 del foglio 4); la relativa dichiarazione di successione è stata registrata a Voghera (PV) in data 23 aprile 1983 al n. 21, vol. 418, ed ivi trascritta in data 4 luglio 1983 ai nn. 1776/3063.

- In data 13 maggio 1988, in Lungavilla (luogo del suo ultimo domicilio) decedeva la signora *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzata, la quale disponeva delle sue sostanze con testamento olografo nominando, quale suo erede universale, il nipote ex sorella *** DATO OSCURATO *** giusta verbale a ministero Notaio Emilio Muzio, da Voghera (PV), in data 23 giugno 1988, repertorio n. 50732/12874, trascritto in Voghera (PV) in data 15 luglio 1988 ai nn. 4327/3516; nell'eredità relitta della defunta *** DATO OSCURATO *** cedevano, tra l'altro, i diritti di proprietà in ragione di un terzo (1/3) indiviso sugli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti - insieme a maggiore consistenza - con il mapp. 298 del foglio 3 e con il mapp. 232 del foglio 4); la relativa dichiarazione di successione è stata registrata in Voghera (PV) in data 11 novembre 1988 al n. 33, vol. 473, ed ivi trascritta in data 4 gennaio 1989 ai nn. 1934/38, formalità successiva-mente rettificata con trascrizione del 15 marzo 1999 ai nn. 1739/1291.

- In data 24 marzo 1994, in Voghera (PV) (luogo del suo ultimo domicilio), decedeva, ab intestato, la signora *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzata, lasciando a sè superstite il figlio *** DATO OSCURATO *** , nato a Lungavilla (PV) in data 21 aprile 1934; nell'eredità relitta della defunta *** DATO OSCURATO *** cadevano, tra l'altro, i diritti di proprietà, in ragione di un terzo (1/3) indiviso, sugli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti - insieme a maggiore consistenza - con il mapp. 298 del foglio 3 e con il mapp. 232 del foglio 4); la relativa dichiarazione di successione è stata registrata in Voghera (PV) in data 24 settembre 1994 al n. 24, vol. 544, ed ivi trascritta in data 21 luglio 1995 ai nn. 4613/3614.

Conseguentemente, alla data del 1° gennaio 2005 l'immobile in oggetto era di proprietà dei signori *** DATO OSCURATO *** per 2/3 (due terzi), e *** DATO OSCURATO *** per 1/3 (un terzo).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA del 16.07.2025 prot. 3112/2025

Vista l'istanza pervenuta in data 20.06.2025 prot. 2705/2025 con la quale il geom. Maurizio Cerana, in qualità di CTU chiedeva il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica concernente i terreni siti nel Comune di Lungavilla così descritti al catsto terreni:

Fg. 3 Mapp. 2190, 2193

Fg. 4 Mapp. 533, 535, 537, 538

- Visto l'articolo 30, comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.;

- Vista la variante n. 02/2020 al P.G.T. approvata con deliberazione di consiglio Comunale n.28 del 20.09.2021

CERTIFICA

che la destinazione urbanistica assegnata dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente è la seguente:

FOGLIO 4 MAPP. 535

Zona P.G.T. - PIANO DELLE REGOLE

SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO - CITTA' DA CONSOLIDARE

AMBITI DEI PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI IN ATTO

VINCOLI SOVRAORDINATI: Nessuno

Rif.to N.T.A.

Art. 43

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LUNGAVILLA

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

TERRENO EDIFICABILE a LUNGAVILLA, della superficie commerciale di **3.163,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 535** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 2, superficie 3163,00 mq. reddito agrario 23,69 €, reddito dominicale 33,49 €, piano: Terra,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: Mapp. 230 ad est: Mapp. 534 a sud: Mapp. 534 ad ovest: Mapp. 536

Il terreno presenta , una tessitura prevalente verde

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde
negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area edificabile identificata con il Lotto n. 7 nelle tavole grafiche allegate al Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata in Via G. Alberti (P.L. n. 3) approvato il 25.07.2008 con deliberazione della Giunta Comunale n. 44.

La parte aggiudicataria dichiara di conoscere e di accettare tutti gli obblighi, pesi e vincoli derivanti dalla Convenzione edilizia a firma del Notaio Avv. Lorenzo Casella del 18.11.2008 rep. 125, racc. 98, registrato a Voghera il 18.12.2008 al n. 5960, trascritto a Voghera il 22.12.2008 ai nn. 10542/7489, parte integrante della presente relazione di stima.

Superficie Lotto = 3.163,54 mq.

SLP = 750,46 mq.

Volume = 4.277,48 mc.

Non si esclude che il Comune possa richiedere eventuali congruagli per le opere di urbanizzazione già eseguite.

L'area non è recintata.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di materiali edili e scarti di cantiere.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile (superficie da P.L.)	3.163,54	x	100 %	=	3.163,54

Totale:	3.163,54	3.163,54
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.163,54 x 50,00 = **158.177,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 158.177,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 158.177,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati sopralluoghi, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo.

Si fa presente quanto segue: non sono state eseguite analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Lungavilla, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	TERRENO EDIFICABILE	3.163,54	0,00	158.177,00	158.177,00
				158.177,00 €	158.177,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 158.177,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 158.177,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

TERRENO EDIFICABILE a LUNGAVILLA, della superficie commerciale di **3.600,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 537** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 2, superficie 3600,00 mq. reddito agrario 26,96 €, reddito dominicale 38,11 €, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 230 ad est: Mapp. 536 a sud: Mapp. 536 ad ovest: Mapp. 539

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente verde.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.600,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 180.006,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 180.006,50
Data di conclusione della relazione:	17/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 18/12/2008 a firma di Notaio Casella di Voghera ai nn. 125/98 di repertorio, trascritta il 22/12/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 10542/7489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Lungavilla, Fg. 4 mapp. 480, Fg. 3 Mapp. 1712.

Relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 11/11/2008 a firma di Notaio Casella Lorenzo di Voghera ai nn. 83/70 di repertorio, iscritta il 13/11/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 9429/1635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 2.720.000,00.

Importo capitale: €. 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a Lungavilla, Fg. 4 mapp. 480, Fg. 3 Mapp. 1712

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 8116/6156, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Lungavilla, Fg. 4 Mapp. 537

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2008), con atto stipulato il 11/11/2008 a firma di Notaio Casella Di Voghera ai nn. 82/69 di repertorio, registrato il 12/11/2008 a Voghera ai nn. 5225, trascritto il 13/11/2008 a Pavia sezione Voghera ai nn. 9428/6701.

Il titolo è riferito solamente a Lungavilla, Fg. 4 mapp. 480

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

- In data antecedente all'anno 1981, gli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti in diversa e maggiore consistenza catastale) appartenevano alle signore *** DATO OSCURATO ***
*** DATO OSCURATO *** , in comune ed indivisi tra loro.

- In data 20 dicembre 1982, in Voghera (PV) (luogo del suo ultimo domicilio) decedeva, ab intestato, la signora *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzata, lasciando a sè superstite il figlio *** DATO OSCURATO *** ; nell'eredità relitta della defunta *** DATO OSCURATO *** cadevano, tra l'altro, i diritti di proprietà, in ragione di un terzo (1/3) indiviso, sugli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti - insieme a maggiore consistenza con il mapp. 298 del foglio 3 e con il mapp. 232 del foglio 4); la relativa dichiarazione di successione è stata registrata a Voghera (PV) in data 23 aprile 1983 al n. 21, vol. 418, ed ivi trascritta in data 4 luglio 1983 ai nn. 1776/3063.

- In data 13 maggio 1988, in Lungavilla (luogo del suo ultimo domicilio) decedeva la signora *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzata, la quale disponeva delle sue sostanze con testamento olografo nominando, quale suo erede universale, il nipote ex sorella *** DATO OSCURATO *** giusta verbale a ministero Notaio Emilio Muzio, da Voghera (PV), in data 23 giugno 1988, repertorio n. 50732/12874, trascritto in Voghera (PV) in data 15 luglio 1988 ai nn. 4327/3516; nell'eredità relitta della defunta *** DATO OSCURATO *** cedevano, tra l'altro, i diritti di proprietà in ragione di un terzo (1/3) indiviso sugli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti - insieme a maggiore consistenza - con il mapp. 298 del foglio 3 e con il mapp. 232 del foglio 4); la relativa dichiarazione di successione è stata registrata in Voghera (PV) in data 11 novembre 1988 al n. 33, vol. 473, ed ivi trascritta in data 4 gennaio 1989 ai nn. 1934/38, formalità successiva-mente rettificata con trascrizione del 15 marzo 1999 ai nn. 1739/1291.

- In data 24 marzo 1994, in Voghera (PV) (luogo del suo ultimo domicilio), decedeva, ab intestato, la signora *** DATO OSCURATO *** sopra generalizzata, lasciando a sè superstite il figlio *** DATO OSCURATO *** nell'eredità relitta della defunta *** DATO OSCURATO *** cadevano, tra l'altro, i diritti di proprietà, in ragione di un terzo (1/3) indiviso, sugli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti - insieme a maggiore consistenza - con il mapp. 298 del foglio 3 e con il mapp. 232 del foglio 4); la relativa dichiarazione di successione è stata registrata in Voghera (PV) in data 24 settembre 1994 al n. 24, vol. 544, ed ivi trascritta in data 21 luglio 1995 ai nn. 4613/3614.

Conseguentemente, alla data del 1° gennaio 2005 l'immobile in oggetto era di proprietà dei signori *** DATO OSCURATO *** , per 2/3 (due terzi), e *** DATO OSCURATO *** per 1/3 (un terzo).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA del 16.07.2025 prot. 3112/2025

Vista l'istanza pervenuta in data 20.06.2025 prot. 2705/2025 con la quale il geom. Maurizio Cerana, in qualità di CTU chiedeva il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica concernente i terreni siti nel Comune di Lungavilla così descritti al catsto terreni:

Fg. 3 Mapp. 2190, 2193

Fg. 4 Mapp. 533, 535, 537, 538

- Visto l'articolo 30, comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.;

- Vista la variante n. 02/2020 al P.G.T. approvata con deliberazione di consiglio Comunale n.28 del 20.09.2021

CERTIFICA

che la destinazione urbanistica assegnata dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente è la seguente:

FOGLIO 4 MAPP. 537

Zona P.G.T. - PIANO DELLE REGOLE

SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO - CITTA' DA CONSOLIDARE

AMBITI DEI PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI IN ATTO

VINCOLI SOVRAORDINATI: Nessuno

Rif.to N.T.A.

Art. 43

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LUNGAVILLA

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

TERRENO EDIFICABILE a LUNGAVILLA, della superficie commerciale di **3.600,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 537** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 2, superficie 3600,00 mq. reddito agrario 26,96 €, reddito dominicale 38,11 €, piano: Terra,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: Mapp. 230 ad est: Mapp. 536 a sud: Mapp. 536 ad ovest: Mapp. 539

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente verde.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde
negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area edificabile identificata con il Lotti n. 3 e n. 4 nelle tavole grafiche allegate al Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata in Via G. Alberti (P.L. n. 3) approvato il 25.07.2008 con deliberazione della Giunta Comunale n. 44.

La parte aggiudicataria dichiara di conoscere e di accettare tutti gli obblighi, pesi e vincoli derivanti dalla Convenzione edilizia a firma del Notaio Avv. Lorenzo Casella del 18.11.2008 rep. 125, racc. 98, registrato a Voghera il 18.12.2008 al n. 5960, trascritto a Voghera il 22.12.2008 ai nn. 10542/7489, parte integrante della presente relazione di stima.

Superficie Lotto = 3.600,13 mq.

SLP = 892,25 mq.

Volume = 5.085,65 mc.

Non si esclude che il Comune possa richiedere eventuali congruagli per le opere di urbanizzazione già eseguite.

L'area non è recintata.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di materiali edili e scarti di cantiere.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile (superficie da P.L.)	3.600,13	x	100 %	=	3.600,13

Totale:	3.600,13	3.600,13
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.600,13 x 50,00 = **180.006,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 180.006,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 180.006,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati sopralluoghi, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo.

Si fa presente quanto segue: non sono state eseguite analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Lungavilla, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	TERRENO EDIFICABILE	3.600,13	0,00	180.006,50	180.006,50
				180.006,50 €	180.006,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 180.006,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 180.006,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

TERRENO EDIFICABILE a LUNGAVILLA, della superficie commerciale di **5.964,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 538** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 2, superficie 4984,00 mq. reddito agrario 37,32 €, reddito dominicale 52,77 €, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 536 ad est: Mapp. 536, Mapp. 502 e mapp. 503 a sud: Mapp. Mapp. 540, Mapp. 541, Mapp. 490, Mapp. 491 ad ovest: altra proprietà

Il terreno presenta , una tessitura prevalente verde.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.964,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 298.247,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 298.247,50
Data di conclusione della relazione:	17/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 18/12/2008 a firma di Notaio Casella di Voghera ai nn. 125/98 di repertorio, trascritta il 22/12/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 10542/7489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Lungavilla, Fg. 4 mapp. 480, Fg. 3 Mapp. 1712.

Relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 11/11/2008 a firma di Notaio Casella Lorenzo di Voghera ai nn. 83/70 di repertorio, iscritta il 13/11/2008 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 9429/1635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 2.720.000,00.

Importo capitale: €. 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a Lungavilla, Fg. 4 mapp. 480, Fg. 3 Mapp. 1712

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Pavia - Sezione Voghera ai nn. 8116/6156, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Lungavilla, Fg. 4 Mapp. 538

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2008), con atto stipulato il 11/11/2008 a firma di Notaio Casella Di Voghera ai nn. 82/69 di repertorio, registrato il 12/11/2008 a Voghera ai nn. 5225, trascritto il 13/11/2008 a Pavia sezione Voghera ai nn. 9428/6701.
Il titolo è riferito solamente a Lungavilla, Fg. 4 mapp. 480

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

- In data antecedente all'anno 1981, gli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti in diversa e maggiore consistenza catastale) appartenevano alle signore *** DATO OSCURATO *** , in comune ed indivisi tra loro.

- In data 20 dicembre 1982, in Voghera (PV) (luogo del suo ultimo domicilio) decedeva, ab intestato, la signora *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzata, lasciando a sè superstite il figlio *** DATO OSCURATO *** nell'eredità relitta della defunta *** DATO OSCURATO *** cadevano, tra l'altro, i diritti di proprietà, in ragione di un terzo (1/3) indiviso, sugli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti insieme a maggiore consistenza con il mapp. 298 del foglio 3 e con il mapp. 232 del foglio 4); la relativa dichiarazione di successione è stata registrata a Voghera (PV) in data 23 aprile 1983 al n. 21, vol. 418, ed ivi trascritta in data 4 luglio 1983 ai nn. 1776/3063.

- In data 13 maggio 1988, in Lungavilla (luogo del suo ultimo domicilio) decedeva la signora *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzata, la quale disponeva delle sue sostanze con testamento olografo nominando, quale suo erede universale, il nipote ex sorella *** DATO OSCURATO *** O giusta verbale a ministero Notaio Emilio Muzio, da Voghera (PV), in data 23 giugno 1988, repertorio n. 50732/12874, trascritto in Voghera (PV) in data 15 luglio 1988 ai nn. 4327/3516; nell'eredità relitta della defunta *** DATO OSCURATO *** cedevano, tra l'altro, i diritti di proprietà in ragione di un terzo (1/3) indiviso sugli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti insieme a maggiore consistenza con il mapp. 298 del foglio 3 e con il mapp. 232 del foglio 4); la relativa dichiarazione di successione è stata registrata in Voghera (PV) in data 11 novembre 1988 al n. 33, vol. 473, ed ivi trascritta in data 4 gennaio 1989 ai nn. 1934/38, formalità successiva-mente rettificata con trascrizione del 15 marzo 1999 ai nn. 1739/1291.

- In data 24 marzo 1994, in Voghera (PV) (luogo del suo ultimo domicilio), decedeva, ab intestato, la signora *** DATO OSCURATO *** A, sopra generalizzata, lasciando a sè superstite il figlio *** DATO OSCURATO *** nell'eredità relitta della defunta *** DATO OSCURATO *** cadevano, tra l'altro, i diritti di proprietà, in ragione di un terzo (1/3) indiviso, sugli immobili oggetto del presente certificato (al tempo distinti - insieme a maggiore consistenza - con il mapp. 298 del foglio 3 e con il mapp. 232 del foglio 4); la relativa dichiarazione di successione è stata registrata in Voghera (PV) in data 24 settembre 1994 al n. 24, vol. 544, ed ivi trascritta in data 21 luglio 1995 ai nn. 4613/3614.

Conseguentemente, alla data del 1° gennaio 2005 l'immobile in oggetto era di proprietà dei signori *** DATO OSCURATO *** , nato a Lungavilla (PV) in data 21 aprile 1934, per 2/3 (due terzi), e *** DATO OSCURATO *** per 1/3 (un terzo).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA del 16.07.2025 prot. 3112/2025

Vista l'istanza pervenuta in data 20.06.2025 prot. 2705/2025 con la quale il geom. Maurizio Cerana, in qualità di CTU chiedeva il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica concernente i terreni siti nel Comune di Lungavilla così descritti al catsto terreni:

Fg. 3 Mapp. 2190, 2193

Fg. 4 Mapp. 533, 535, 537, 538

- Visto l'articolo 30, comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.;

- Vista la variante n. 02/2020 al P.G.T. approvata con deliberazione di consiglio Comunale n.28 del 20.09.2021

CERTIFICA

che la destinazione urbanistica assegnata dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente è la seguente:

FOGLIO 4 MAPP. 538

Zona P.G.T. - PIANO DELLE REGOLE

SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO - CITTA' DA CONSOLIDARE

AMBITI DEI PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI IN ATTO

VINCOLI SOVRAORDINATI: Nessuno

Rif.to N.T.A.

Art. 43

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LUNGAVILLA

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

TERRENO EDIFICABILE a LUNGAVILLA, della superficie commerciale di **5.964,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 538** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor 2, superficie 4984,00 mq. reddito agrario 37,32 €, reddito dominicale 52,77 €, piano: Terra,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: Mapp. 536 ad est: Mapp. 536, Mapp. 502 e mapp. 503 a sud: Mapp. Mapp. 540, Mapp. 541, Mapp. 490, Mapp. 491 ad ovest: altra proprietà

Il terreno presenta , una tessitura prevalente verde.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area edificabile identificata con il Lott n. 5 nelle tavole grafiche allegate al *Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata in Via G. Alberti (P.L. n. 3) approvato il 25.07.2008 con deliberazione della Giunta Comunale n. 44.*

La parte aggiudicataria dichiara di conoscere e di accettare tutti gli obblighi, pesi e vincoli derivanti dalla Convenzione edilizia a firma del Notaio Avv. Lorenzo Casella del 18.11.2008 rep. 125, racc. 98, registrato a Voghera il 18.12.2008 al n. 5960, trascritto a Voghera il 22.12.2008 ai nn. 10542/7489, parte integrante della presente relazione di stima.

Superficie Lotto = 5.964,95 mq.

SLP = 1.298,61 mq.

Volume = 7.401,91 mc.

Non si esclude che il Comune possa richiedere eventuali congruagli per le opere di urbanizzazione già eseguite.

L'area non è recintata.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di materiali edili e scarti di cantiere.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile (superficie da P.L.)	5.964,95	x	100 %	=	5.964,95

Totale:	5.964,95	5.964,95
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.964,95 x 50,00 = **298.247,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 298.247,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 298.247,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati sopralluoghi, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo.

Si fa presente quanto segue: non sono state eseguite analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia - Sezione Voghera, ufficio tecnico di Lungavilla, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Pavia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	TERRENO EDIFICABILE	5.964,95	0,00	298.247,50	298.247,50
				298.247,50 €	298.247,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 298.247,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 298.247,50**

data 17/02/2026

il tecnico incaricato
Geom. Maurizio CERANA