

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS
OMISSIS

N. Gen. Rep. 275/2025

Giudice: **Dott. Codega Antonio Maria**
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**

iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al N. 682

iscritto all'Albo Nazionale dei C.T.U. al n.191

C.F. BTTMRC70D16B885G

con recapito professionale c/o Labora via Luigi Porta, 14 Pavia (PV)

cellulare:347.700.60.56

e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Unità immobiliare sita in San Damiano al Colle (PV) fraz. Casalunga n. 30 di proprietà della OMISSIS per l'intera quota composta da tre piani fuori terra, suddivisi in:
- PT due stanze con vano scala e sottoscala
 - P1 due stanze
 - P2 soffitta composta da due stanze
- Identificato in catasto fabbricati:
- Comune di San Damiano al Colle: foglio 4; particella 346; categoria A/4; classe 1; Consistenza vani 4,5; rendita catastale: 155,71 €; posto piano T-1-2.

2. QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

Abitazione di proprietà della OMISSIS per l'intera quota

3. REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto la proprietaria risultava coniugata in regime di separazione dei beni.

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Novelli Franco di Milano del 19/11/2008 rep. n. 100043/10679, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 27/11/2008 ai nn. 9878 / 1725.
- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 22354 del 18/07/2019, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 07/08/2019 ai nn. 5578/4178 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

- **Verbale di pignoramento immobili** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte Di Appello Di Milano repertorio 13707 del 10/07/2025, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 11/07/2025 ai nn. 5663/4325 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L' immobile risulta Libero (occupato di fatto dall' attuale proprietà. Non opponibile all' aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva)

6. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

Stima Unità immobiliari a corpo	€ 35.000,00
Riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi	€ 5.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione Catastale	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione Urbanistica	€ 2.500,00
Sanzioni ed oneri comunali	
	Da quantificare
TOT	€ 26.250,00

Arrotondato € 26.000,00

Beni in San Damiano al Colle (PV) Frazione Casalunga n. 30

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Unità immobiliare sita in San Damiano al Colle (PV) fraz. Casalunga n. 30 di proprietà della OMISSIS per l'intera quota composta da tre piani fuori terra, suddivisi in:
- PT due stanze con vano scala e sottoscala
 - P1 due stanze
 - P2 soffitta composta da due stanze
- Identificato in catasto fabbricati:
- Comune di San Damiano al Colle: foglio 4; particella 346; categoria A/4; classe 1; Consistenza vani 4,5; rendita catastale: 155,71 €; posto piano T-1-2.

Sopralluogo effettuato in data 9 aprile 2026

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Frazione sita a pochi chilometri dal centro amministrativo, prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, verde attrezzato sono disponibili nel centro amministrativo posto a pochi chilometri di distanza.

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. San Damiano al Colle è un comune della provincia di Pavia situato al confine tra la Lombardia e l'Emilia-Romagna. Il territorio è caratterizzato da un'orografia collinare con il nucleo abitativo principale situato sulla dorsale spartiacque tra la Val Versa e la Val Tidone. Il paese si è sviluppato attorno all'asse viario principale, presenta una densità edilizia medio-bassa con tipologie costruttive storiche in muratura portante (mattoni pieni e pietra locale). Il territorio è costellato da nuclei minori come frazione Casalunga. Il comune è servito dalla rete stradale provinciale (SP 185) che garantisce il collegamento con i centri di Stradella e Castel San Giovanni. Le principali attività sono legate all'agricoltura ed in particolare alla coltivazione dell'uva.

3. STATO DI POSSESSO:

La Sig.ra **Shi Weiyang** risulta essere proprietaria per l'intera quota delle unità in oggetto.

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto dall'attuale proprietà. Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva)

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: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a seguito di atto notarile del Notaio Novelli Franco di Milano del 19/11/2008 rep. n. 100043/10679, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 27/11/2008 ai nn. 9878 / 1725.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 22354 del 18/07/2019, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 07/08/2019 ai nn. 5578/4178 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- **Verbale di pignoramento immobili** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte Di Appello Di Milano repertorio 13707 del 10/07/2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 11/07/2025 ai nn. 5663/4325 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dal sopralluogo risulta che le opere di demolizione e costruzione riportate sulla DIA presentata nel 2009 non sono state eseguite.

Dal rilievo effettuato risulta che le dimensioni dei locali, al piano terra, primo e secondo con affaccio sul lato Nord-Ovest, risultano inferiori ai disegni riportati sulla DIA presentata nel 2009.

La scala tra il piano secondo e soffitta è difforme da quanto riportato nello stato di fatto della DIA del 2009

4.3.2. Conformità catastale:

Sulla scheda catastale risultano presenti difformità nella distribuzione degli spazi interni nel secondo locale al piano terra (sottoscala con lavandino).

Al piano terra, primo e secondo, le dimensioni delle stanze con esposizione a Nord-Ovest sono difformi da quanto rilevato.

Nel locale al piano secondo con affaccio Nord-Est è presente una scala di collegamento tra il piano e la soffitta non presente sulla scheda catastale.

4.4. Note:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Previste per la gestione 2026.

Abitazione

€ 800,00 circa

5.2 Spese condominiali scadute ed insolute e dichiarate alla data della perizia:

5.3 Spese straordinarie già deliberate:

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS proprietaria per l'intera quota dal 07/04/2016 contro OMISSIS ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Novelli Alessio di Milano del 19/11/2008 rep. n. 100042/10678, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 27/11/2008 ai nn. 9877/7005.

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS proprietario, delle unità immobiliare in oggetto per l'intera quota contro OMISSIS in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Novelli Alessio di Milano del 28/04/2008 repertorio 99568/10353 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 06/05/2008 ai nn. 3925/2787.

OMISSIS proprietari, delle unità immobiliare in oggetto, per titoli antecedenti al ventennio sino al 28/04/2008 in forza di atto repertorio 99568/10353 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 06/05/2008 ai nn. 3925/2787.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità in oggetto sono state edificate con titoli edilizi antecedenti al 01/09/1967, successivamente è stata reperita presso gli archivi comunali una DIA presentata nel 2009

Descrizione abitazione

L'unità immobiliare è una tipica abitazione rurale di tipo cielo-terra, inserita in un contesto di cortile comune con accesso diretto dalla pubblica via. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati tra loro da un sistema di risalita interna che differisce in base ai livelli: i primi due piani sono uniti da una scala a rampe rettilinee, mentre il collegamento tra il secondo piano e la soffitta è garantito da una scala a pioli in legno.

La distribuzione degli spazi interni vede il piano terra suddiviso in due locali separati centralmente dal vano scala, con un'altezza utile di circa 2,70 m. La medesima configurazione si ripete al primo piano, dove i due ambienti, anch'essi divisi dal corpo scala, raggiungono un'altezza di circa 2,80 m. Il piano sottotetto, infine, è composto da due locali caratterizzati da un soffitto spiovente che digrada da un'altezza massima di 1,80 m al colmo fino a un minimo di 1,40 m in corrispondenza della gronda.

Le finiture interne appaiono vetuste, di qualità ordinaria e in cattivo stato manutentivo. Per quanto concerne i materiali, i pavimenti sono realizzati in graniglia al piano terra e al piano primo, mentre in soffitta è presente un semplice battuto di cemento. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate nei primi due livelli, restando invece allo stato rustico nel sottotetto.

Il sistema degli infissi è composto da una porta d'ingresso in legno dotata di serratura a cilindro europeo e serramenti esterni in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica; le porte interne sono invece in legno tamburato con inserti in vetro. Data l'assenza di impianti funzionanti e le condizioni generali di degrado, l'appartamento necessita di profondi interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Identificato in catasto:

- Comune di San Damiano al Colle: foglio 4; particella 346; categoria A/4; classe 1; Consistenza vani 4,5; rendita catastale: 155,71 €; posto piano T-1-2.
Coerenze abitazione
Nord-Ovest: foglio 4 particella 343; Nord-Est: foglio 4 particella 343; Sud-Est: foglio 4 particella 344; Sud-Ovest: foglio 4 particella 344;

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Locale 1	11,00	Nord-Est	Scarse
PT	Locale 2	8,60	Nord-Ovest	Scarse
P1	Locale 1	15,50	Nord-Est	Scarse
P1	Locale 2	9,80	Nord-Ovest	Scarse
P2	Locale 1	11,80	Nord-Est	Scarse

P2	Locale 2	9,20	Cieco	Scarse

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Abitazione	64,00	1	64,00
Soffitta	32,00	0,30	9,60
Totale			73,60

Note:

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
 Copertura: tipologia: a falde, condizioni: non verificabile
 Balconi: assenti

Componenti edilizie e costruttive:

Porta Ingresso: Porta in legno serratura a cilindro europeo; condizioni scarse
 Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno: condizioni: scarse
 protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse
 Infissi interni: tamburato con inserti in vetro: condizione scarse
 Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento e
 successivamente tinteggiato
 Pareti interne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e
 successivamente tinteggiato
 Pavim. Interna: materiale: marmette di graniglia; scarse
 Pavim. Bagno: locale assente
 Rivestimento bagno: locale assente

Impianti:

Antenna collettiva: assente
 Antifurto: assente
 Citofonico: assente
 Condizionamento: assente
 Gas: assente
 Elettrico: assente
 Idrico: predisposizione di un punto acqua al piano terra
 Termico: assente

NOTE:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella la valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d' uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d' uso, la manutenzione e conservazione, l'epoca di costruzione e l'esistenza nella zona di servizi primari e secondari.

Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo di compravendita.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la **valutazione è da intendersi a corpo e non a misura**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di San Damiano al Colle, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari presenti sul territorio ed offerte pubblicizzate sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi				
ID	Immobile		Valore diritto e quota	
	Abitazione		€ 35.000,00	
	Totale		€ 35.000,00	

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:		€ 5.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale per scheda catastale		€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (pratica in sanatoria)		€ 2.500,00
Sanzioni ed oneri comunali (calcolabili solo successivamente alla presentazione delle pratiche in sanatoria)		Da quantificare

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 26.250,00**

Arrotondato € 26.000,00

Il sottoscritto C.T.U. deposita telematicamente la presente relazione di stima secondo l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento e delucidazione.

Pavia li 19/04/2026

il perito
Arch. Marco Butta

ALLEGATI :

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure storiche catastali
- 3- Estratto di mappa e schede catastali
- 4- Ispezione ipotecaria
- 5- Atto di provenienza
- 6- Documenti comunali
- 7- OMI
- 8- Perizia Annerita

