



# TRIBUNALE DI PAVIA

## SEZIONE I CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



## Esecuzione Immobiliare



N. **0251/24** R.G.E.



**BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop.**



avverso



**il Debitore**



Giudice delle Esecuzioni  
Dott.ssa **Mariaelena Cunati**



data di nomina per l'incarico: 08/07/2024  
data del giuramento: 16/07/2024  
data prossima udienza: 06/11/2024



## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- **Lotto unico** -



Tecnico incaricato: Xxxx. XXXXXXX XXXXX  
iscritto all'Albo della Provincia di XXXX N. XXX  
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - P.Iva XXXXXXXXXXXX  
indirizzo: XXXXXXX XXXX XXXXXXXX N° XX - XXXX  
cellulare: XXXXXXXXXXX  
email: xxxxxxx@xxxxxx.xx



Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati  
Perito:

1 di 15



**Appartamento ad uso abitazione, locale ripostiglio in sottoscala, porticato ed autorimessa al piano terra oltre a deposito-legnaia al piano primo nel fabbricato residenziale esistente in Comune di Sant'Angelo Lomellina -Pv- Via Roma n 26 angolo Via Ferrero**

**- Lotto unico -**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:**

**A.1** Piena, intera ed esclusiva quota pari a 1000/1000, del diritto di nuda proprietà, riferita all'appartamento ad uso abitazione di tre locali oltre servizi, posta al piano terreno, primo fuori terra, con ripostiglio nel sottoscala, porticato ed autorimessa, anch'essi al piano terreno, quest'ultima con sovrastante un locale deposito legnaia al piano primo.

Le unità immobiliari in esame si trovano in un complesso edilizio residenziale che comprende due fabbricati per l'uso abitativo, entrambi di due piani fuori terra, edificati per un lato in aderenza tra loro, in cui ci sono complessivamente quattro abitazioni, due al piano terra e due al piano primo, tre ripostigli ed un'autorimessa, oltre ad altro fabbricato rustico, anch'esso di due piani, che comprende due autorimesse al piano terra e due locali ad uso deposito-legnaia al piano primo, oltre alla corte comune di mq. 160 circa, utilizzata per il passaggio pedonale e carrabile dei comproprietari.

L'accesso pedonale e carrabile a detto complesso edilizio, posto nel centro cittadino del Comune di Sant'Angelo Lomellina, si trova in Via Ferrero n. 1; l'appartamento al piano terra che si descrive in questa relazione valutativa, ha accesso pedonale anche dalla Via Roma al civico numero 26.

Dette costruzioni sono state edificate in parte in aderenza tra loro e con altre costruzioni limitrofe esistenti, in parte a confine con la pubblica strada a nord Via Roma e ad ovest con Via Ferrero.

L'abitazione al piano terreno comprende un locale soggiorno, una cucina, due camere, un disimpegno, ripostiglio e bagno; oltre all'ingresso pedonale in via Roma n. 26, l'ingresso a questo appartamento avviene anche dalla corte comune, attraversando la porta che si trova sotto il porticato compreso in questa proprietà, dove si trova anche l'accesso al piccolo locale ripostiglio sottoscala.

Anche all'autorimessa al piano terra con sovrastante deposito-legnaia al piano primo, che si trovano all'interno di un corpo di fabbrica di due piani, distaccato da quello residenziale in cui c'è l'abitazione sopra descritta, si arriva attraversando la corte comune: si precisa che per accedere al deposito-legnaia, non essendoci un ingresso autonomamente utilizzabile, come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata, si transita dal ripostiglio confinante di altra proprietà.

La proprietà immobiliare in esame, correttamente indicata nell'atto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Direzione Provinciale di Pavia -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 25/06/2024 al Reg. Gen. n. 5929 e Reg. Part. n. 4526, comprende le particelle catastali iscritte, presso l'Ufficio Territoriale della Provincia di Pavia, al N.C.E.U. del Comune di Sant'Angelo Lomellina -Pv- in Via Ferrero n. 1, con i

Giudice Dott.ssa Mariacelena Cunati  
Perito:

2 di 15

seguenti numeri identificativi:

- fg. 3 mapp. 1529 sub. 2 cat. C/6 cl. 2 PT mq. 17 sup. cat. 21 R.C. €. 32,49;
- fg. 3 mapp. 1529 sub. 4 cat. C/2 cl. U P1 mq. 19 R.C. €. 17,66;
- fg. 3 mapp. 1668 sub. 3 cat. C/2 cl. U PT mq. 11 R.C. €. 5,58;
- fg. 3 mapp. 1668 sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 5 PT-1 sup. Cat. mq. 111 R.C. €. 165,27.

Coerenze in solo corpo dell'appartamento, del porticato e del ripostiglio al piano terra, come da mappa NCT,

a nord: Via Roma;

a est: altra proprietà al mapp 1660 e corte comune;

a sud: corte comune e androne comune;

a ovest: Via Ferrero.

Coerenze dell'autorimessa al piano terra, come da mappa NCT,

a nord: altra proprietà al mapp 1680;

a est: altra proprietà ai mapp.li 1680 e 1531;

a sud: altra proprietà al mapp. 1530;

a ovest: corte comune.

All'Ufficio Territoriale della Provincia di Pavia, questo bene immobile è correttamente intestato in capo ai proprietari:

- XXXXXXXXXXXX XXXXX, nato a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della nuda proprietà per quota di 1000/100;
- XXXXXXXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare dell'usufrutto per quota di 1000/100;

Insieme titolari della piena, intera ed esclusiva quota pari a 1000/1000 riferita alle unità immobiliari in parola.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare descritta al punto A.1, in Comune di Sant'Angelo Lomellina -Pv-, Via Roma angolo Via Ferrero, comprende un appartamento al piano terra, primo fuori terra, di un fabbricato abitativo che si trova all'interno di un complesso edilizio, in cui ci sono due costruzioni residenziali con quattro abitazioni due al piano terra e due al piano primo, tre ripostigli ed un'autorimessa, oltre a porticato e ripostiglio edificati in aderenza alla costruzione abitativa, un'autorimessa al piano terra, con sovrastante legnaia al piano primo, che si trovano all'interno di una costruzione in cui ci sono due autorimesse al piano terra e due locali ad uso deposito-legnaia al piano primo, realizzata in posizione distaccata dall'edificio residenziale citato: l'accesso a questi beni immobili avviene dalla corte comune, di superficie pari a mq. 160 circa, utilizzata dai residenti per il passaggio pedonale e carrabile dei comproprietari.

Dalla corte comune, attraversando l'androne, anch'esso comune si arriva al portone che, dalla via Ferrero al civico numero 1 permette l'accesso alla proprietà che si descrive.

L'edificazione dei fabbricati, in cui ci sono le particelle in esame, è avvenuta in epoca remota e comunque in data anteriore il 01/09/1967, successivamente, per detti fabbricati ed in particolare per le unità immobiliari in esame, non sono state eseguite opere edili che

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati  
Perito:

3 di 15

hanno modificato la destinazione ad uso, la volumetria o la superficie esistente, come originariamente licenziate.

Esternamente gli edifici in parola presentano un stato di conservazione sufficiente, anche se sono state riscontrate distacchi parziali di intonaco nelle pareti esterne, al piano terra originati dalla presenza di umidità nelle murature: esternamente, le pareti perimetrali sono state rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiato e la costruzione, pur non presentando particolari elementi architettonici di pregio, è stata realizzata con buoni materiali ed accurati sistemi costruttivi, tali da conferire all'immobile un gradevole aspetto.

L'unità immobiliare residenziale che si descrive è un abitazione al piano terra, con soletta di copertura piana, finestre in legno per l'illuminazione naturale con vetro-camera, con esposizione verso le pubbliche strade, a nord la Via Roma e ad ovest Via Ferrero, ed anche verso la corte comune che si trova sul lato sud dell'edificio.

L'appartamento al piano terra comprende un soggiorno, una cucina, due camere, un ripostiglio, un disimpegno ed un bagno: la superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare residenziale è pari a mq. **112,00**<sup>1</sup> con altezza interna dei locali che misura mt. 3,00, il porticato ha superficie lorda complessiva pari a mq. **24,50**<sup>2</sup> ed altezza pari a mt. 3,30, il ripostiglio posto nel sottoscala ha superficie lorda complessiva pari a mq. **6,00**<sup>3</sup>, con altezza media interna pari a mt. 1,90, l'autorimessa ha una superficie complessiva lorda pari a mq. **22,00**<sup>4</sup>, con altezza media interna pari a mt. 2,60, il deposito-legnaia ha una superficie complessiva lorda pari a mq. **23,00**<sup>5</sup> ed altezza media pari a mt. 2,70.

Come documentato nelle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente in data 16/09/2024, unitamente all'esecutato che qui risiede, l'abitazione era completamente occupata, ovvero in tutte le stanze comprese in questa unità immobiliare c'erano arredi, mobili ed oggetti personali del titolare.

Internamente l'abitazione presenta uno stato di conservazione non sufficiente, che richiede opere di sistemazione; l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, funzionante, ma che necessita delle necessarie verifiche e sistemazioni per renderlo conforme alle attuali disposizioni normative in materia di sicurezza, l'impianto di riscaldamento formato da caldaia a gas, con elementi riscaldanti costituiti da termosifoni in ghisa, al momento del sopralluogo non era funzionante ed alcuni radiatori erano stati distaccati all'impianto stesso. Anche per tale impianto è necessaria la verifica della rispondenza delle loro caratteristiche tecniche, con l'attuale normativa vigente in materia di sicurezza.

L'intonaco di rifinitura delle murature, in tutti i locali compresi nell'abitazione, a causa della presenza di umidità di risalita dal sottosuolo, mostra distacchi parziali e rigonfiamenti dello stesso, le finestre hanno idonea dimensione e garantiscono un'idonea illuminazione naturale e dotazioni necessarie così come richiesto dal Locale Regolamento d'Igiene, il servizio igienico è arredato con tutti gli elementi sanitari, funzionanti ed anch'essi in stato di conservazione insufficienti.

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile  
<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile  
<sup>3</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile  
<sup>4</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile  
<sup>5</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dott.ssa Mariacelena Cunati  
Perito:

La disposizione interna delle pareti e le caratteristiche dei locali, in questa abitazione, risultano correttamente rappresentate nella scheda catastale n. 007959, quella del porticato con ripostiglio sottoscala nella scheda n 007962, l'autorimessa è indicata nella scheda n. 007963 e la scheda n. 007968, che raffigura il deposito-legnaia al piano primo, sono tutte allegate alla Denuncia di Variazione depositata all'UTE di Pavia in data 07/11/1988: queste particelle si identificano al N.C.E.U. del Comune di Sant'Angelo al fg 3 mapp. 1668 sub. 5, l'abitazione, fg 3 mapp. 1668 sub. 3 il porticato con il ripostiglio sottoscala, fg 3 mapp. 1529 sub 2 l'autorimessa e fg 3 mapp. 1529 sub. 4 il deposito-legnaia al piano primo.

Il complesso edilizio, che comprende il fabbricato residenziale dove si trova l'abitazione al piano terra in parola, si trova all'interno del territorio edificato del Comune di Sant'Angelo, in un tessuto urbano densamente costruito con fabbricati di due piani e villette singole, prevalentemente destinati all'utilizzo residenziale, asservito da tutte le urbanizzazioni ed i servizi comunali, con limitata presenza di attività commerciali nelle vicinanze e di spazi per il posteggio pubblico: alla proprietà immobiliare oggetto della presente relazione valutativa si accede a piedi e con automezzi dalla pubblica strada denominata Via Ferrero, questa caratterizzata da un traffico generato prevalentemente dai residenti.

Caratteristiche della zona: in prossimità del centro storico del Comune di Sant'Angelo, con presenza di edifici prevalentemente per l'uso residenziale, di diversa tipologia per numeri di piani e caratteristiche edilizie, asservita dalla rete fognaria comunale, dalla rete elettrica, telefonica, idrica e del gas metano.

Caratteristiche del territorio: Sant'Angelo è un comune di circa 900 abitanti e si trova nella Lomellina occidentale, sulla sponda destra del torrente Agogna, l'attività economica prevalente è quella agricola, in particolare per le colture cerealicole, con poche attività industriali ed artigianali ed alcune attività del piccolo commercio.

Il Comune si trova a circa 56 Km. da Pavia, a cui è collegato dalla strada ex Strada Statale n 494 dei Cairoli e dista dal capoluogo regionale, Milano (Km. 64), da Novara (km. 21) e da Alessandria (km. 37).

Principali distanze dai collegamenti pubblici: autostrada A26 Ge-Gravellona Toce (Km. 18), autostrada A7 Mi-Ge (km. 33), Stazione Ferroviaria Vercelli Pavia (Km. 7,5), Aeroporto Milano Linate (Km. 58), aeroporto Milano Malpensa (Km. 47).

Nelle vicinanze della costruzione descritta, ci sono alcuni servizi alla persona e negozi di vicinato: nell'immediato circondario ci sono negozi al dettaglio e della grande distribuzione (sufficiente), farmacia (sufficiente), ufficio postale e banche (sufficiente), scuola dell'infanzia e primaria (insufficiente), parchi e giardini (sufficiente).

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup.	Esposizione	Condizioni
Soggiorno	22,00	1	22,00	Nord-Sud	Insufficienti
Cucina	13,50	1	13,50	Sud-Ovest	Insufficienti
Camera 1	13,50	1	13,50	Nord-Ovest	Insufficienti
Disimpegno	2,60	1	2,60	Sud	Insufficienti

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati  
Perito:

5 di 15

Disimpegno	2,60	1	2,60	Sud	Insufficienti
Ripostiglio	4,70	1	4,70	Interna	Insufficienti
Camera 2	21,00	1	21,00	Nord	Insufficienti
Bagno	6,50	1	6,50	Sud	Insufficienti
<b>Totale</b>	<b>83,80</b>		<b>83,80</b>		
<b>Porticato e ripostiglio sottoscala al piano terra al NCEU fg 3 mapp 1668 sub 3</b>					
Porticato	24,50	0,3	7,35	Est	Insufficienti
Ripostiglio sottoscala	6,00	0,5	3,00	Interna	Insufficienti
<b>Totale</b>	<b>30,50</b>		<b>10,35</b>		
<b>Autorimessa al piano terra e deposito-legnaia al piano primo al NCEU fg 3 mapp 1529 sub 2 e mapp 1529 sub 4</b>					
Autorimessa	16,50	0,5	8,25	Ovest	Insufficienti
Deposito-legnaia	17,00	0,5	8,50	Ovest	Insufficienti
<b>Totale</b>	<b>33,50</b>		<b>16,75</b>		

#### Caratteristiche descrittive:

Edificio residenziale in cui si trova l'abitazione al piano terra al mapp 1668 sub 5 e porticato con ripostiglio al mapp 1668 sub 3

Fondazioni (struttura):	tipologia: in c.a., non accertata.
Strutture verticali (struttura):	materiale: struttura portante in muratura con travi in c.a., condizioni: sufficienti
Travi (struttura):	materiale: in c.a., condizioni: sufficienti.
Solai (struttura):	tipologia: solaio in struttura mista ferro e cls, condizioni: sufficienti.
Copertura (struttura):	tipologia: tetto in legno a falde inclinate, condizioni: sufficienti.
Gronda (struttura):	tipologia: in legno, condizioni: sufficienti.
Elementi di copertura (componente edilizia):	tipologia: tegole in cotto, condizioni: da sistemare.
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: muratura, rivestimento: intonaco con tinteggiatura, condizioni: da sistemare.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: con ante a battente con vetri doppi, materiale: legno, condizioni: da sistemare.
Protezione infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: persiane in legno, condizioni: da sistemare.
Impianti elevatori o servoscala (componente edilizia):	tipologia: non esistenti
Rifinitura pareti interne (componente edilizia):	tipologia: intonaco civile con tinteggiatura di rifinitura, condizioni: da sistemare.
Pavimentazione marciapiede esterno (componente edilizia):	tipologia: piastrelle in ceramica, condizioni: da sistemare.
Pavimentazione cortile comune (componente edilizia):	tipologia: lastre in pietra naturale, condizioni: da sistemare.

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati  
Perito:

6 di 15

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

edilizia):  
Ingresso carrabile  
(componente edilizia):  
tipologia: portone in legno a due ante a battente, condizioni: da sistemare.

Appartamento al piano terra (primo fuori terra) al mapp. 1668 sub. 5.

Porta d'ingresso  
dell'abitazione  
(componente edilizia):  
tipologia: ad una sola ante a battente, materiale: legno, condizioni: da sistemare.

Pavimentazioni interne  
(componente edilizia):  
tipologia: in piastrelle in materiale ceramico, condizioni: sufficienti.

Porte interne  
all'abitazione  
(componente edilizia):  
tipologia: ante a battente in legno, condizioni: sufficienti.

Rifinitura delle pareti  
interne (componente  
edilizia):  
tipologia: intonaco di tipo civile; condizioni: sufficienti.

Impianto sanitario  
(componente edilizia)  
tipologia: ad incasso, con lavandino, w.c., bidet, vasca e attacchi per lavatrice; condizioni: sufficienti.

Impianto elettrico  
(componente edilizia):  
tipologia: sottotraccia con interruttori incassati nella muratura, condizioni: da verificare la conformità alle disposizioni di legge.

Impianto di riscaldamento  
(componente edilizia):  
tipologia: funzionante con caldaia a gas metano; elementi riscaldanti: termosifoni in ghisa; condizioni: da sistemare.

Impianto di scarico delle  
acque (componente  
edilizia):  
tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: fognatura comunale, condizioni: sufficienti.

Allacciamento  
acquedotto  
(componente edilizia):  
tipologia: funzionante con tubazioni incassati nella muratura, condizioni: da verificare.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Edificio rustico in cui si trova l'autorimessa al piano terra al mapp 1529 sub 2 e deposito-legnaia al piano primo al mapp 1529 sub 4

Fondazioni (struttura):  
tipologia: in c.a., non accertata.

Strutture verticali  
(struttura):  
materiale: struttura portante in muratura in mattoni pieni, condizioni: da sistemare

Travi (struttura):  
materiale: in c.a., condizioni: sufficienti.

Solai (struttura):  
tipologia: solaio in struttura mista ferro e cls, condizioni: sufficienti.

Copertura (struttura):  
tipologia: tetto in legno ad una falda inclinata, condizioni: sufficienti.

Gronda (struttura):  
tipologia: in legno, condizioni: sufficienti.

Elementi di copertura  
(componente edilizia):  
tipologia: tegole in cotto, condizioni: da sistemare.

Pareti esterne  
(componente edilizia):  
materiale: muratura, rivestimento: intonaco, condizioni: da sistemare.

Infissi esterni  
(componente edilizia):  
tipologia: ad un'anta basculante, materiale: lamiera metallica, condizioni: sufficienti.

Pavimentazione interna  
(componente edilizia)  
tipologia: ad un'anta basculante, materiale: lamiera metallica, condizioni: sufficienti.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato dallo

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati  
Perito:

7 di 15

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



scrivente in data 16/09/2024, alla presenza dell'esecutato, tutti locali compresi nella proprietà che si descrive erano occupati da arredi ed effetti personali dello stesso soggetto che qui risiede.

L'abitazione mostrava uno stato di conservazione insufficiente, con impianto elettrico per cui è necessario procedere alla verifica della rispondenza alle prescrizioni esistenti in materia di sicurezza, impianto di riscaldamento non funzionante, con alcuni termosifoni in ghisa asportati, elementi sanitari da sistemare.

Anche all'interno dei locali ripostiglio, posto nel sottoscala, e garage a cui si accede, per entrambi, dalla corte comune sono completamente occupati da materiali ed attrezzature di proprietà del titolare del diritto della nuda proprietà.

I locali all'interno dell'abitazione in esame presentavano le caratteristiche richieste per l'agibilità, con finestre idonee per dimensione e caratteristiche, nel rispetto delle prescrizioni normative del locale Regolamento d'Igiene.

#### 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: **Nessuna**

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

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

##### 4.3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura per la parte riferita all'immobile di cui si tratta

###### 4.3.1. Iscrizioni:

- 4.3.1.1. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n. 1114 emesso dal Tribunale di Pavia in data 13/06/2023 iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Direzione Provinciale di Pavia - Servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano in data 05/10/2023 al Reg. Gen. n. 9207 e Reg. Part. 1128, a favore della " Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo Soc. Coop" con sede a Brescia -Bs- e contro il Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxx nato a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, per un importo complessivo di €. 100.000,00 (Euro centomila/00) di cui €. 71.203,11 (Euro settantunomiladuecentotre/11) quota capitale, oltre interessi e spese.

L'ipoteca è trascritta sul diritto della nuda proprietà ed interessa l'intera quota pari a 1000/1000 degli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Vigevano -Pv- che si identificano con i seguenti numeri:

- fg. 3 mapp. 1529 sub. 2 cat. C/6 cl. 2 PT mq. 17 sup. cat. 21 R.C. €. 32,49;
- fg. 3 mapp. 1529 sub. 4 cat. C/2 cl. U P1 mq. 19 R.C. €. 17,66;
- fg. 3 mapp. 1668 sub. 3 cat. C/2 cl. U PT mq. 11 R.C. €. 5,58;
- fg. 3 mapp. 1668 sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 5 PT-1 sup. Cat. mq. 111R.C. €

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati  
Perito:

8 di 15

4.3.1.2 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n. 1920 emesso dal Tribunale di Pavia in data 24/11/2023 iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano in data 13/02/2024 al Reg. Gen. n. 1207 e Reg. Part. 153, a favore della “ Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo Soc. Coop” con sede a Brescia -Bs- e contro il Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxx nato a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, per un importo complessivo di €. 170.000,00 (Euro centosettantamila/00) di cui €. 146.339,33 (Euro centoquarantaseimilatrecentotrentanove/33) quota capitale, oltre interessi e spese.

L'ipoteca è trascritta sul diritto della nuda proprietà ed interessa l'intera quota pari a 1000/1000 degli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Vigevano -Pv- che si identificano con i seguenti numeri:

- fg. 3 mapp. 1529 sub. 2 cat. C/6 cl. 2 PT mq. 17 sup. cat. 21 R.C. €. 32,49;
- fg. 3 mapp. 1529 sub. 4 cat. C/2 cl. U P1 mq. 19 R.C. €. 17,66;
- fg. 3 mapp. 1668 sub. 3 cat. C/2 cl. U PT mq. 11 R.C. €. 5,58;
- fg. 3 mapp. 1668 sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 5 PT-1 sup. Cat. mq. 111 R.C. € 165,27.

4.3.1.3 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n. 2528 emesso dal Tribunale di Lodi in data 19/12/2023 iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano in data 22/02/2024 al Reg. Gen. n. 1564 e Reg. Part. 204, a favore della “Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop” con sede in Lodi -Lo- e contro il Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxx nato a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, per un importo complessivo di €. 100.000,00 (Euro centomila/00) di cui €. 85.496,51 (Euro ottantacinquemilaquattrocentonovantasei/51) quota capitale, oltre interessi e spese.

L'ipoteca è trascritta sul diritto della nuda proprietà ed interessa l'intera quota pari a 1000/1000 degli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Vigevano -Pv- che si identificano con i seguenti numeri:

- fg. 3 mapp. 1529 sub. 2 cat. C/6 cl. 2 PT mq. 17 sup. cat. 21 R.C. €. 32,49;
- fg. 3 mapp. 1529 sub. 4 cat. C/2 cl. U P1 mq. 19 R.C. €. 17,66;
- fg. 3 mapp. 1668 sub. 3 cat. C/2 cl. U PT mq. 11 R.C. €. 5,58;
- fg. 3 mapp. 1668 sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 5 PT-1 sup. Cat. mq. 111 R.C. € 165,27.

4.3.1.4 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n. 2528 emesso dal Tribunale di Pavia in data 19/12/2023 iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano in data



22/02/2024 al Reg. Gen. n. 1564 e Reg. Part. 204, a favore della "Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop" con sede in Lodi -Lo- e contro il Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxx nato a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, per un importo complessivo di €. 100.000,00 (Euro centomila/00) di cui €. 85.496,51 (Euro ottantacinquemilaquattrocentonovantasei/51) quota capitale, oltre interessi e spese.

L'ipoteca è trascritta sul diritto della nuda proprietà ed interessa l'intera quota pari a 1000/1000 degli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Vigevano -Pv- che si identificano con i seguenti numeri:

- fg. 3 mapp. 1529 sub. 2 cat. C/6 cl. 2 PT mq. 17 sup. cat. 21 R.C. €. 32,49;
- fg. 3 mapp. 1529 sub. 4 cat. C/2 cl. U P1 mq. 19 R.C. €. 17,66;
- fg. 3 mapp. 1668 sub. 3 cat. C/2 cl. U PT mq. 11 R.C. €. 5,58;
- fg. 3 mapp. 1668 sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 5 PT-1 sup. Cat. mq. 111R.C. € 165,27.

#### 4.3.2. Trascrizioni

4.3.2.1. Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario -Verbale di pignoramento immobili- in data 18/06/2024 Rep. n. 4398 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia -Pv- a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo Soc. Coop., con sede in Brescia -Bs- c.f.: 00436650170, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano -Pv- in data 25/06/2024 al Reg. Gen. n. 5929 e Reg. Part. n. 4526.

Il pignoramento è trascritto sul diritto della piena ed esclusiva quota, pari a 1000/1000, della nuda proprietà, intestata a XXXXXXXXXXXX Xxxxx nato a XXXXXXX -Pv- il 17/12/1966, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, ed interessa gli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Sant'Angelo -Pv- Via Roma con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 3 mapp. 1529 sub. 2 cat. C/6 cl. 2 PT mq. 17 sup. cat. 21 R.C. €. 32,49;
- fg. 3 mapp. 1529 sub. 4 cat. C/2 cl. U P1 mq. 19 R.C. €. 17,66;
- fg. 3 mapp. 1668 sub. 3 cat. C/2 cl. U PT mq. 11 R.C. €. 5,58;
- fg. 3 mapp. 1668 sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 5 PT-1 sup. Cat. mq. 111R.C. € 165,27.

#### 4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.4.1. Conformità edilizia: **nessuna difformità.**

In seguito al sopralluogo effettuato in località, esaminata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile ed in particolare la disposizione dei locali all'interno dell'abitazione, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Lomellina, vista la rappresentazione grafica contenuta nelle schede catastali che rappresentano anche le altre unità immobiliari qui in



oggetto, il porticato con ripostiglio, e l'autorimessa, al piano terra, il locale deposito-legnaia al piano primo, secondo fuori terra, lo scrivente dichiara che all'interno dell'unità immobiliare in esame non sono state accertate difformità ovvero presenza opere realizzate in assenza del necessario titolo edilizio.

Presso il medesimo Ufficio Tecnico, per gli immobili di cui si tratta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

4.4.2. *Conformità urbanistica: nessuna difformità.*

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Sant'Angelo Lomellina, in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera n. 8 del 25/08/2012 con variante al P.G.T. adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 in data 15/02/2024, successivamente approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 03/05/2025, la zona in cui si trova l'immobile in oggetto, come descritto nel Piano delle Regole, si trova all'interno del "Nucleo di antica formazione" e ricompresa negli "Ambito di Tessuto Urbano Residenziale".

Tali zone trovano l'applicazione delle disposizioni normative di cui alla Parte seconda, Titolo II, Capo I- Sezione 2 - "Ambiti ed aree del PdR", con le prescrizioni attuative descritte all'art. 20 "Nuclei di antica formazione" ed all'art. 24 "Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato".

La funzione per la particella ad uso residenziale, del bene immobile di cui si tratta, in base alle prescrizioni del N.T.A. del P.G.T., è compresa tra quelle ammesse per questa zona.

4.4.3. *Conformità catastale: difformità.*

Esaminate le schede catastali che rappresentano le unità immobiliari comprese nella proprietà che si descrive, letto quanto riportato relative visure, documentazione tutta regolarmente depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia, in seguito al sopralluogo effettuato lo scrivente afferma che per le particelle in esame sono state riscontrate alcune difformità.

Tali differenze consistono nell'errata rappresentazione del ballatoio al piano primo: infatti la sua rappresentazione grafica, riportata nella scheda n. 007968 associata all'unità immobiliare al NCEU fg 3 mapp 1529 sub 4, non è corretta in quanto di dimensione maggiore rispetto a quanto esistente in località.

Come rappresentato nella documentazione fotografica riferita a questa particella, detto ballatoio, allo stato attuale non consente un accesso diretto al locale ripostiglio-legnaia del piano primo, in quanto attualmente per accedere a tale vano si passa sul locale legnaia di altra proprietà.

Esaminata la documentazione sopra descritta, verificata la disposizione delle pareti divisorie all'interno dell'abitazione in esame, al NCEU fg 3 mapp 1668 sub 5, lo scrivente afferma che la disposizione dei locali, all'interno dell'unità immobiliare ad uso residenziale risulta conforme a quanto graficamente rappresentato nella



scheda catastale.

Nella visura catastale riferita all'appartamento che descrive, invece, è erroneamente indica la disposizione dei vani al piano terra e primo, poichè i locali che formano la particella in esame sono esclusivamente al piano terra, senza altre pertinenze al piano primo.

La proprietà immobiliare in parola, formata dalle seguenti particelle catastali, dettagliatamente, appartamento con ripostiglio sottoscala, porticato ed autorimessa al piano terra, primo fuori terra, oltre a locale deposito-legnaia al piano primo, secondo fuori terra, risultano iscritte al N.C.E.U. del Comune di Sant'Angelo Lomellina -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 3 mapp. 1529 sub. 2 cat. C/6 cl. 2 PT mq. 17 sup. cat. 21 R.C. €. 32,49;
- fg. 3 mapp. 1529 sub. 4 cat. C/2 cl. U P1 mq. 19 R.C. €. 17,66;
- fg. 3 mapp. 1668 sub. 3 cat. C/2 cl. U PT mq. 11 R.C. €. 5,58;
- fg. 3 mapp. 1668 sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 5 PT-1 sup. Cat. mq. 111 R.C. € 165,27.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio i beni immobili sopra elencati sono correttamente intestate agli attuali proprietari:

- XXXXXXXXXXXX Xxxxx, nato a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della nuda proprietà per quota di 1000/100;
- XXXXXXXXXXXX Xxxxx, nata a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare dell'usufrutto per quota di 1000/100;

Insieme titolari della piena, intera ed esclusiva quota pari a 1000/1000 riferita alle unità immobiliari in parola.

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

Spese condominiale riferite alle annualità precedenti:	€	0,00
Spese ordinarie per la gestione annuale dell'immobile:	€	1.500,00
Atti ablativi della P.A.:		nessuno

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuale proprietario dei beni immobili al NCEU Comune di Sant'Angelo Lomellina fg 3 mapp. 1668 sub 3-5 mapp 1529 sub 2 e 4

6.1.1 XXXXXXXXXXXX Xxxxx, nato a XXXXXXX il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della nuda proprietà dell'intera quota, pari a 1000/1000, dal 23/11/1988 alla data odierna.

Con atto di compravendita con autentica delle firme in data 23/11/1988, redatto dal Dott. Roberto Villa, Notaio in Candia Lomellina -Pv-, al proprio Rep. n. 114, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano -Pv- in data 15/12/1988 al Reg. Gen. 7789 e Reg. Part. 5310, il Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxx, nato a XXX'XXXXX XXXXXXXX -Xx- il giorno XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, vendeva al Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxx l'intera

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati  
Perito:

12 di 15



quota, pari a 1000/1000, riferita alla nuda proprietà ed alla Sig.ra XXXXXXXXX XXXXXX, nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX -Xx- c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, l'intera quota, pari a 1000/1000, dell'usufrutto riferito alle unità immobiliari comprese nel fabbricato residenziale esistente in Comune di Sant'Angelo Lomellina Via Roma n 20, attualmente censite presso l'Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Territorio – al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 3 mapp. 1529 sub. 2 cat. C/6 cl. 2 PT mq. 17 sup. cat. 21 R.C. €. 32,49;
- fg. 3 mapp. 1529 sub. 4 cat. C/2 cl. U P1 mq. 19 R.C. €. 17,66;
- fg. 3 mapp. 1668 sub. 3 cat. C/2 cl. U PT mq. 11 R.C. €. 5,58;
- fg. 3 mapp. 1668 sub. 5 cat. A/3 cl. 2 vani 5 PT-1 sup. Cat. mq. 111R.C. € 165,27.

## 6.2 Precedenti proprietario dei beni immobili al NCEU Comune di Sant'Angelo Lomellina fg 3 mapp. 1668 sub 3-5 mapp 1529 sub 2 e 4.

6.2.1 XXXXXXXXX XXXXX, nato a XXXX'XXXXXX XXXXXXXXX -Xx- il giorno XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della quota pari a 1000/1000, dal 07/07/1984 al 23/11/1988.

- Per titoli anteriori il 01/01/2004.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'immobile in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, in Comune di Sant'Angelo -Pv- Via Roma n. 20, dettagliatamente un'abitazione, un ripostiglio nel sottoscala con antistante porticato ed autorimessa, tutti al piano terra, oltre a ripostiglio posto al piano primo, è stata edificata in epoca remota e comunque in data anteriore il 01/09/1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Lomellina -Pv-, con riferimento a questa costruzione non sono state reperite pratiche edilizie.

Presso lo stesso Ufficio Tecnico comunale non ci sono procedimenti amministrativi a carico degli attuali o del precedenti titolari.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile qui descritto, lo scrivente determina quanto segue.

Il bene immobile di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le qualità presenti all'esterno dell'edificio ed all'interno dei locali.

La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono l'unità immobiliare qui descritta, a

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati  
Perito:

13 di 15

cui sono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla destinazione dei locali ed alle titolo di proprietà degli stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Lomellina, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Pavia, che inserisce il bene immobile in parola in zona centrale, omogenea B1 e microzona catastale 1 del Comune di Sant'Angelo Lomellina.

### 8.3. Valutazioni delle superfici Immobile

	Superf. Lorda ragguagliata	Valore €/mq.	Valore complessivo
A.1 Appartamento, ripostiglio, portico ed autorimessa al piano terra, deposito al piano primo.	140,00	600,00	€ 84.000,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo e per contratto di locazione in corso.

€ 12.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiale riferite alle due annualità precedenti:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia o catastale:

€ 0,00

### 8.5. Prezzo dell'immobile

Valore dell'intera, piena ed esclusiva proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 71.400,00

### 8.6. Prezzo base d'asta del diritto della nuda proprietà

Valore dell'intera, piena ed esclusiva quota pari a 1000/1000 riferito alla nuda proprietà dell'immobile;

€ 60.690,00

Pavia, 30 settembre 2024

Il Perito

#### Allegati:

- Estratto satellitare.
- Estratto NCT.

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati  
Perito:

14 di 15

- Visura catastale abitazione fg 3 mapp 1668 sub 5.
- Visura catastale porticato fg 3 mapp 1668 sub 3.
- Visura catastale autorimessa fg 3 mapp 1529 sub 2.
- Visura catastale porticato fg 3 mapp 1529 sub 4.
- Planimetria catastale abitazione fg 3 mapp 1668 sub 5.
- Planimetria catastale portico e ripostiglio fg 3 mapp 1668 sub 3.
- Planimetria catastale autorimessa fg 3 mapp 1529 sub 2.
- Planimetria catastale deposito-legnaia fg 3 mapp 1529 sub 4.
- Fotografie da 1 a 18.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati  
Perito:

15 di 15

