

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

RG 310/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice delle Esecuzioni: DOTT. ANTONIO CODEGA

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA
ASTE
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO: Unità Immobiliare Piazza della Repubblica n. 23/C
Lomello (PV)**



FOTO ESTERNA – IMMOBILE DI RIFERIMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

APPARTAMENTO

Beni in Lomello (PV) – Piazza della Repubblica n. 23/C

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo Popolare]

Dati Catastali: **Foglio 18, Particella 1428, Subalterno 9**

AUTORIMESSA

Beni in Lomello (PV) – Piazza della Repubblica n. 23/C

Categoria: C/6 [Box – Posti auto]

Dati Catastali: **Foglio 18, Particella 1428, Subalterno 10**

MAGAZZINI E DEPOSITI

Beni in Lomello (PV) – Piazza della Repubblica n. 23/C

Categoria: C/2 [Magazzini e Depositi]

Dati Catastali: **Foglio 18, Particella 1620**

Stato occupativo

Abitazione: al sopralluogo l'immobile risultava non occupato

Contratti di locazione in essere

NO

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 136.000,00

LOTTO 001
(Fabbricato/Autorimessa)**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni**

In Comune di Lomello (PV), situato in una zona centrale, in Piazza della Repubblica n. 23/C, porzione di fabbricato di civile abitazione, disposto su due livelli fuori terra.

L'immobile è costituito apparentemente da un unico manufatto come distribuito in planimetria catastale, ma nella realtà è adeguato per due appartamenti, con due ingressi separati e scale differenti. Quello principale collocato al piano terra e primo, quello secondario disposto al piano primo.

Il piano terra è costituito da corridoio, cucina, disimpegno, bagno, da un'ulteriore locale e scala interna in legno di collegamento al piano primo, dove sono collocate due camere, un disimpegno, due ripostigli, un bagno e un balcone.

Ulteriore porzione di fabbricato, abitazione secondaria, situata al piano primo composta da ingresso, cucina, bagno e una camera da letto.

E' annessa alla proprietà un'autorimessa e un ripostiglio, collocate al piano terra in corte comune e porzioni di cortili esclusivi/giardino, zona retrostante l'abitazione principale con annessi un locale sgombero ubicato sotto un portico e un ripostiglio.

Il fabbricato si mostra in buono stato di manutenzione e conservazione, così come l'abitazione principale al piano terra e normale al piano primo come l'abitazione secondaria.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il suddetto immobile è di proprietà della signora:

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Lomello (PV), come segue:

Intestato:

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Abitazione:

Abitazioni di tipo popolare di categoria A/4 alla Piazza Della Repubblica n. 23/C, PT/P1, Classe 2, di vani 10, Sup. Catastale tot. mq 180, Sup. Catastale escluse aree esterne mq 173, riportato nel NCEU al **Foglio 18, Particella 1428, Subalterno 9**, rendita € 237,57.

Autorimessa:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Piazza Della Repubblica n. 23/C, PT, Classe 3, Consistenza mq 13, Sup. Catastale mq 18, riportato nel NCEU al **Foglio 18, Particella 1428, Subalterno 10**, rendita € 24,84.

Magazzini e locali depositi:

Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Piazza Della Repubblica n. 23/C, consistenza mq 10, Classe U, Sup. Catastale mq 25, riportato nel NCEU al **Foglio 18, Particella 1620**, rendita € 9,30.

- Gli immobili NCEU Foglio 18, Particella 1428, Subalterni 9 e 10, oggetto di relazione, in base alla nota di variazione del 18.03.2009, pratica n. pv0066479 in atti dal 18.03.2009 bonifica identificativo catastale (n. 5797.1/2009), risultano costituiti dalla soppressione degli immobili NCEU Foglio 18, Particella 698, Subalterni 9 e 10 per allineamento mappe, questi a loro volta generati dalla soppressione degli immobili NCEU Foglio 18, Particella 698, Subalterni 6 e 8.

- L'immobile NCEU Foglio 18, Particella 1620, oggetto di relazione, in base alla nota di costituzione del 23.11.2012, pratica n. pv0237208 in atti dal 23.11.2012, costituzione (n. 3968.1/2012), risulta costituito su ente urbano NCT Foglio 18, Particella 1620, ex Particella 685.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

1.3. Coerenze

Dell'appartamento: altra proprietà, cortile comune e altre proprietà.

Dell'Autorimessa: altra proprietà, cortile comune e altre proprietà.

1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

Lomello è un comune italiano di 2 005 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina centrale, alla destra dell'Agogna. È ricordata per aver dato i natali all'ammiraglio Giovan Battista Magnaghi e all'imprenditore Napoleone Leumann.

Fascia/zona: centrale.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, posta, bar, scuole.

Principali collegamenti pubblici:

La stazione di Lomello, posta lungo la ferrovia Pavia-Alessandria, è servita da treni regionali svolti da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia.



Indicazioni per LOMELLO dai principali luoghi con i mezzi pubblici

Queste linee hanno fermate in corrispondenza di LOMELLO



Bus: 167, BUS, 115, 125.



Treno: R35.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio: di 2 piani fuori terra.

Struttura: c.a. e mattoni pieni.

Facciate: intonaco a civile e pitturato.

Copertura: in legno lamellare a falde, pluviali e lattoneria in metallo colore marrone.

Accesso: da corte comune.

Scala interna: a rampe parallele con gradini in cls per abitazione secondaria.

Ascensore: non presente.

Condizioni generali dello stabile: l'edificio si presenta in buone condizioni.



2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Lomello (PV), situato in una zona centrale, in Piazza della Repubblica n. 23/C, porzione di fabbricato di civile abitazione, disposto su due livelli fuori terra.

L'immobile è costituito apparentemente da un unico manufatto come distribuito in planimetria catastale, ma nella realtà è adeguato per due appartamenti, con due ingressi separati e scale differenti. Quello principale collocato al piano terra e primo, quello secondario disposto al piano primo.

Il piano terra è costituito da corridoio, cucina, disimpegno, bagno, da un'ulteriore locale e scala interna in legno di collegamento al piano primo, dove sono collocate due camere, un disimpegno, due ripostigli, un bagno e un balcone.

Ulteriore porzione di fabbricato, abitazione secondaria, situata al piano primo composta da ingresso, cucina, bagno e una camera da letto.

E' annessa alla proprietà un'autorimessa e un ripostiglio, collocate al piano terra in corte comune e porzioni di cortili esclusivi/giardino, zona retrostante l'abitazione principale con annessi un locale sgombero ubicato sotto un portico e un ripostiglio.

Il fabbricato si mostra in buono stato di manutenzione e conservazione, così come l'abitazione principale al piano terra e normale al piano primo come l'abitazione secondaria.

Abitazioni

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni fino ad h. porta ed in cucina fino ad h. sotto-pensili;
- pavimenti: in piastrelle in cotto in alcuni locali, altri in ceramica;
- infissi esterni: in legno e vetro singolo, zanzariere, protezioni persiane in legno;
- solaio: in legno lamellare;



- porta d'accesso: blindata in legno;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo e termosifoni in ghisa;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca idromassaggio nel bagno padronale;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza abitazioni: variabile 2,75 m /3,00 m;
- altezza autorimessa: h. 2,60 m;
- scala interna abitazione principale in legno;
- scala interna abitazione secondaria in cls e gradini in pietra;
- autorimessa: pavimenti in cls, pareti in mattoni pieni e coibentato, porta basculante in ferro;
- il fabbricato si mostra in buono stato di manutenzione e conservazione, così come l'abitazione principale e normale l'abitazione secondaria.
- I locali sgombero e ripostiglio, collocati all'esterno si mostrano in pessime condizioni. Si rileva tetto in amianto.

2.4. Certificazioni energetiche

Redatta, ma perentoria in data 28.11.2022.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non redatte.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 24.02.2026 l'immobile era occupato dall'esecutata e famiglia.

Esistenza contratti di locazione

NO

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari e precedenti

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®






5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del [REDACTED] implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note: Nessuna

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

- **Iscrizioni**

5.3 Ipoteca Volontaria:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED]






██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su NCEU Foglio 18, Particella 698, Subalterno 8, NCEU Foglio 18, Particella 698, Subalterno 6, NCT Foglio 18, Particella 685, immobili siti nel comune di Lomello (PV).

5.4 Ipoteca Volontaria:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto ██████████

██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████

██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 18, Particella 1428, Subalterno 9, NCEU Foglio 18, Particella 1428, Subalterno 10, NCEU Foglio 18, Particella 1620, immobili siti nel comune di Lomello (PV).

5.4 PIGNORAMENTO:

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Pavia del ██████████

██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████

██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 18, Particella 1428, Subalterno 9, NCEU Foglio 18, Particella 1428, Subalterno 10, NCEU Foglio 18, Particella 1620, immobili siti nel comune di Lomello (PV).

Altre trascrizioni

Nessuna

5.5 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile non è gestito in condominio.

6.1 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967.

Successivamente è stata presentata Denuncia di Inizio Attività numero 52/06, allo Sportello Unico edilizia - Area Tecnica del Comune di Lomello (PV) in data 30 ottobre 2006 protocollo numero 5383, cui hanno fatto seguito comunicazione di fine lavori presentata al Comune di Lomello (PV) in data 29 settembre 2007 protocollo numero 4087, cat. 6, classe 3 e conseguente certificato di agibilità.

Agibilità rilasciato dal predetto Comune in data 5 ottobre 2007 protocollo numero 4239.

7.1 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava parzialmente non conforme, si rileva nell'abitazione secondaria la mancanza del disimpegno in bagno e porta con relative spallatte locale cucina.

Pertanto occorrerà presentare una pratica edilizia in comune di Lomello (PV), per ripristino stato dei luoghi - CIAL a Sanatoria come da LEGGE 11 novembre 2014, n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia prevista.

La suddetta pratica compresa di oblazione, parcella professionale di un tecnico abilitato ha un costo indicativo di Euro 2.000,00 oltre accessori di legge.

7.2 Conformità catastale

Dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale si evincono le difformità, come nel punto precedente.

Si rileva inoltre che nelle planimetrie catastali per l'abitazione e l'autorimessa non sono state aggiornate con le nuove particelle e subalterni.

Gli immobili NCEU Foglio 18, Particella 1428, Subalterni 9 e 10, oggetto di relazione, in base alla nota di variazione del 18.03.2009, pratica n. pv0066479 in atti dal 18.03.2009 bonifica identificativo catastale (n. 5797.1/2009), risultano costituiti dalla soppressione degli immobili NCEU Foglio 18, Particella 698, Subalterni 9 e 10 per allineamento mappe, questi a loro volta generati dalla soppressione degli immobili NCEU Foglio 18, Particella 698, Subalterni 6 e 8.

- L'immobile NCEU Foglio 18, Particella 1620, oggetto di relazione, in base alla nota di costituzione del 23.11.2012, pratica n. pv0237208 in atti dal 23.11.2012, costituzione (n. 3968.1/2012), risulta costituito su ente urbano NCT Foglio 18, Particella 1620, ex Particella 685.

Aggiornamento dati costo presunto euro 300,00 oltre accessori di legge.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione Principale	mq.	140,00	1,00	140,00
Balcone	mq.	9,00	0,30	2,70
Abitazione Secondaria	mq.	36,00	0,90	28,80
Portico	mq.	30,00	0,30	9,00
Autorimessa	mq.	18,00	0,50	9,00
Ripostiglio/Loc. Sgombero	mq.	18,00	0,20	3,60
Cortili/Giardino	mq.	115,00	0,02	2,30
		366,00		195,40
		mq. lordi		mq. commerciali

Sup. omogeneizzata arr. mq 195,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2025
– Zona Centrale

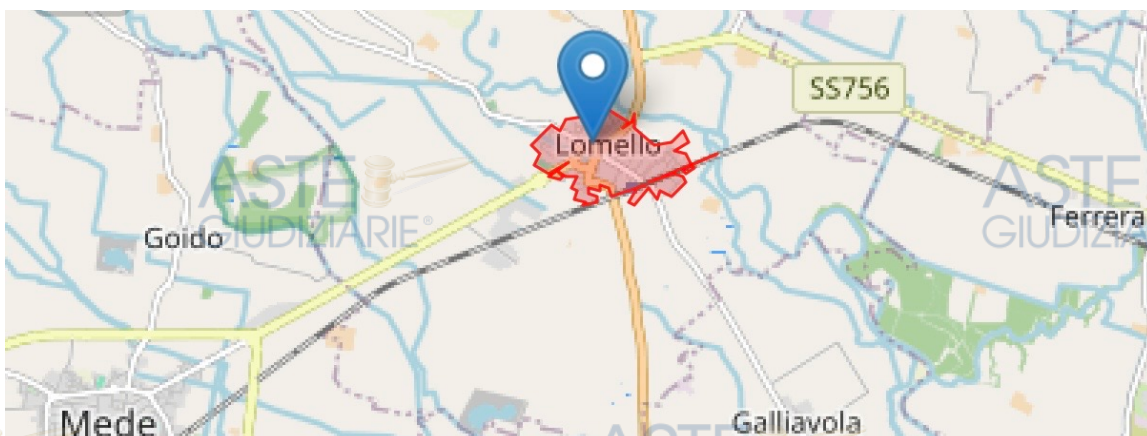
Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Valore mercato prezzo min. 880 / prezzo max. 1.100 (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: Anno 2026

Valore di compravendita prezzo min. 692 / prezzo max. 1305 (Euro/mq)





Eventuali immobili analoghi commercializzati dalle agenzie immobiliari del loco:

Via Giosuè Carducci – Lomello (PV) € 65.000,00 – mq 90,00 - € 722,22 al mq



€ 65.000

Trilocale via Giosuè Carducci 4, Centro, Lomello

3 locali

90 m²

1 bagno

No Ascensore

Parzialmente Arredato

Cantina

Piano T, 1

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Intero Lotto	A/4-C/6	195,00	€ 850,00	€ 165.750,00
				€ 165.750,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 15% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

VALORE LOTTO 001**€ 165.750,00**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi:

-€ 24.862,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:

-€ 2.800,00

Spese tecniche per pratica ammin. e rimozione:

-€ 2.500,00**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni:****€ 135.587,50**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

PREZZO A BASE D'ASTA ARR. A**€ 136.000,00****10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

L'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 16.03.2026

L'Esperto Nominato

Arch. Anna Teresa Ritacco



ALLEGATI:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visure storiche per immobile;
- 4 - Planimetrie catastali;
- 5 - Atto di provenienza;
- 6 - Pratica Comune;
- 7 - Estratti di mappa.

