
ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 408/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONTRO

XXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione **CLARIS APPIANI FRANCESCA PAOLA**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 408/2023

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”



1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Porzione di fabbricato ad abitazione sito nel comune di Sant'Angelo Lomellina in Via Mazzini civ. 2. Dalla via pubblica indi alla corte comune 512/6 e sino alle unità oggetto di perizia. L'abitazione è catastalmente composta da tre unità identificate al mappale 512 subb. 2, 3, 5. L'ingresso è da disimpegno – scala al sub. 7 che risulta essere comune a unità terze estranee alla procedura (sub.4 posto al piano primo). Al piano terreno sub.2 zona giorno con pranzo e cucina, al sub. 3 passando per parte comune disimpegno, bagno e camera. Al piano primo passando per parte comune sub. 7 camera al sub. 5 al rustico priva di finiture. Accessori nella corte precisando il sub.5 accessorio è un portico senza solaio di interpiano e di fatto fuso con il sub.3.



2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

Quanto al sub.2

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1

con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 13/10/2011
Tribunale di Vigevano rep. 1299 trascritta a Vigevano in data 02/12/2011
ai nn. 11328/7528 contro



XX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: coniugata in regime di separazione dei beni

Quanto al sub.3 e 5

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1

con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 13/10/2011

Tribunale di Vigevano rep. 1300 trascritta a Vigevano in data 02/12/2011

ai nn. 11329/7529 contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: coniugata in regime di separazione dei beni

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 04/04/2024 è presente il debitore esecutato che via abita con la famiglia. Presente funzionario del Custode Giudiziario IVG Vigevano. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 20/12/2011 ai n.ri 11954/2099 con atto del 16/12/2011 ai n.ri 13934/9057 di rep. Notaio Francesco Rizzi a favore di XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**Beni in SANT'ANGELO LOMELLINA PV
VIA DOTTOR MAZZINI civ. 2**

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**PORZIONE DI FABBRICATO AD ABITAZIONE PT-1 E
ACCESSORI.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

Porzione di fabbricato ad abitazione sito nel comune di Sant'Angelo Lomellina in Via Mazzini civ. 2. Dalla via pubblica indi alla corte comune 512/6 e sino alle unità oggetto di perizia. L'abitazione è catastalmente composta da tre unità identificate al mappale 512 subb. 2, 3, 5. L'ingresso è da disimpegno – scala al sub. 7 che risulta essere comune a unità terze estranee alla procedura (sub.4 posto al piano primo). Al piano terreno sub.2 zona giorno con pranzo e cucina, al sub. 3 passando per parte comune disimpegno, bagno e camera. Al piano primo passando per parte comune sub. 7 camera al sub. 5 al rustico priva di finiture. Accessori nella corte precisando il sub.5 accessorio è un portico senza solaio di interpiano e di fatto fuso con il sub.3.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Sant'Angelo Lomellina come segue:

**Foglio 1 – mappale 512 – sub. 2 - VIA DOTTOR MAZZINI n. 2 Piano T-
1- A4 – CL. 2 – 2,5 VANI – R.C. 59,39**



*Foglio 1 – mappale 512 – sub. 3 - VIA DOTTOR MAZZINI n. 2 Piano T –
A4 – CL. 2 – 3 VANI – R.C. 71,27*

*Foglio 1 – mappale 512 – sub. 5 - VIA DOTTOR MAZZINI n. 2 Piano 1–
A4 – CL. 2 – 2,5 VANI – R.C. 59,39*

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali non corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, modifica degli identificativi catastali in forza di Variazione del 21/07/2016 Pratica n. PV0101216 in atti dal 21/07/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: QUOTA DI 1/1 € **20.500,00**

Coerenze in corpo unico in contorno scheda catastale ed elaborato planimetrico catastale:

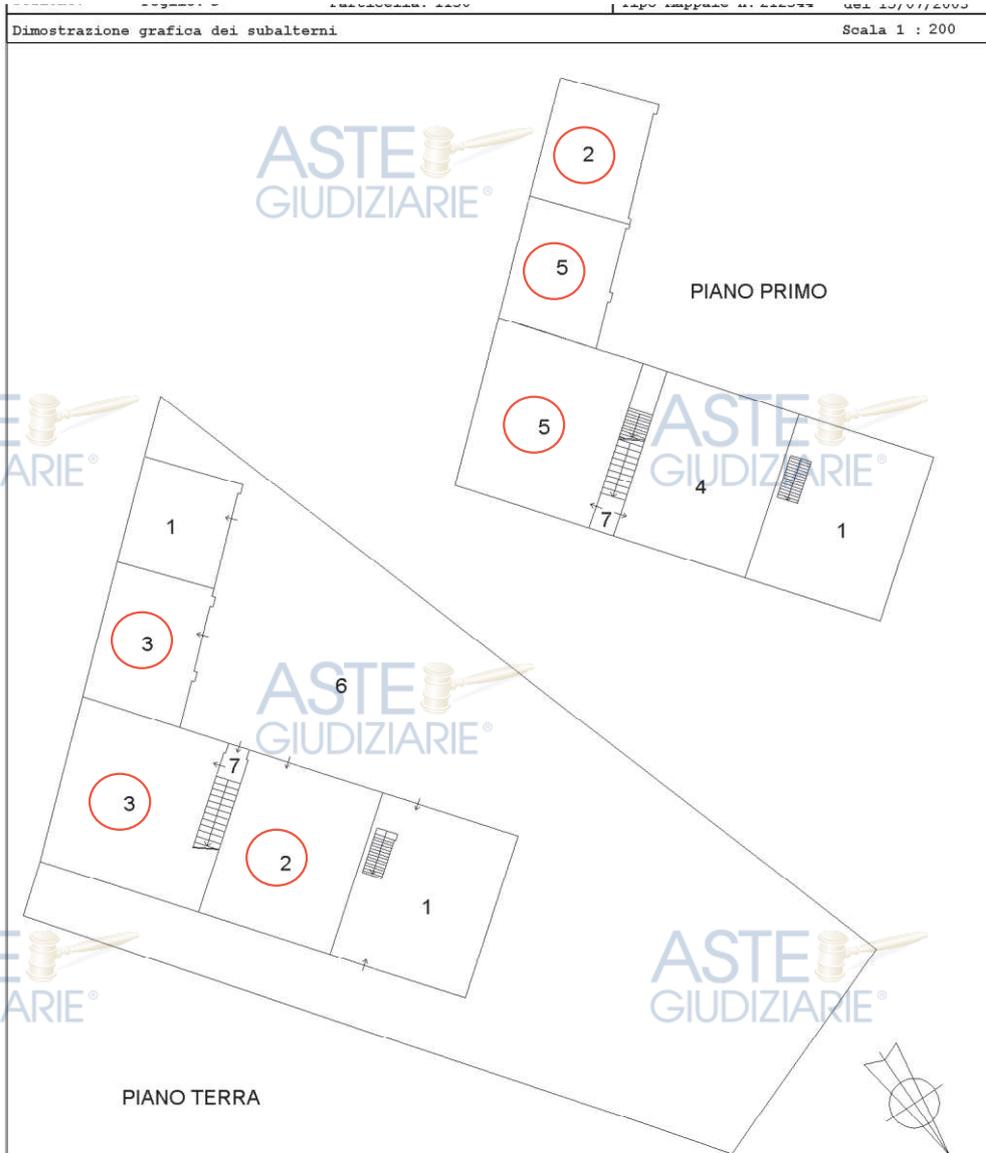
ABITAZIONE SUB.2: corte 512/6, vano scala 512/7, altra unità 512/3, corte 512/6, altra unità 512/1;

CASSERO SUB.2: prospetto su corte 512/6, 512/5, altra proprietà;

ABITAZIONE E CASSERO SUB. 3: vano scala 512/7, 512/2, corte 512/6, altra proprietà, cassero 512/1, corte 512/6.

ABITAZIONE E CASSERO SUB.5: vano scala 512/7, corte 512/6, altra proprietà, cassero 512/2, corte 512/6.





2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 04/04/2024 è presente il debitore esecutato che via abita con la famiglia. Presente funzionario del Custode Giudiziario IVG Vigevano. Giuridicamente libero.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: DIFFORME

Rispetto la concessione n. 17 bis del 1990 si rilevano difformità nella partizione interna e prospettiche. Si precisa che non sono rappresentati gli accessori in corpo di fabbrica staccato quale deposito e cassero ex fienile probabilmente poiché l'intervento non riguardava tale porzione.

Si rileva demolizione di partizioni interne portanti, diversa distribuzione degli spazi interni e modifica delle aperture in facciata. Le unità devono essere considerate dal punto di vista edilizio urbanistico una unica entità e sono necessarie opere di adeguamento igienico sanitario al fine di garantire le dotazioni di servizio igienico, rapporti aeroilluminati, superfici minime etc etc. Si da atto che negli elaborati grafici di concessione non era rappresentato il collegamento con il piano sottotetto accessorio, tuttavia dal sopralluogo si ritiene che dette opere siano di remota formazione. Lo scrivente apporta decurtazione al valore di stima esclusivamente per le spese di sanzione e prestazioni professionali per la regolarizzazione dello stato dei luoghi in complessivi € 5.000,00 a corpo. Detto importo deve intendersi a forfait e a copertura di ogni spesa di regolarizzazione sia necessaria anche se dovesse risultare superiore a quanto decurtato. Quanto invece alle spese per adeguamento edilizio delle unità lo scrivente non decurta alcun importo poiché si rende necessario intervento di riqualificazione generale e pertanto il ctu nen è nella condizione di valutare detta spesa che resterà a completo carico dell'aggiudicatario che ne sosterrà completamente i costi.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: NON CONFORME si veda

punto precedente.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA

l'attuale proprietà:

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NON RICORRE

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di
Quanto al sub.2



XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1

con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 13/10/2011
Tribunale di Vigevano rep. 1299 trascritta a Vigevano in data 02/12/2011
ai nn. 11328/7528 contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: coniugata in regime di
separazione dei beni

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di compravendita del 01/12/2004 n.ri
47980/17653 di rep. Notaio Morsello Salvo, trascritto il 10/12/2004 ai

n.ri 12755/7698 contro XXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di compravendita del 21/04/2004 n.ri
166177 di rep. Notaio Luigi Ligori, trascritto il 30/04/2004 ai n.ri

4214/2589 contro XXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per titoli anteriori al ventennio

Quanto al sub.3 e 5

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1

con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 13/10/2011

Tribunale di Vigevano rep. 1300 trascritta a Vigevano in data 02/12/2011

ai nn. 11329/7529 contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: coniugata in regime di separazione dei beni

A

XX

XXXXXXXXXXXX in forza di compravendita del 21/04/2004 n.ri

166177 di rep. Notaio Luigi Ligori trascritto il 30/04/2004 ai n.ri

4213/2588 contro XXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per titoli anteriori al ventennio



7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

gli immobili oggetto di perizia sono stati edificati in epoca anteriore al 1° settembre 1967, sono intervenute modifiche in forza di:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 17Bis/1990 DEL 01/10/1990
- Non è stata reperita nei fascicoli abitabilità.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona completamente urbanizzata del Comune, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Sant'Angelo Lomellina è un comune italiano di 817 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina occidentale, alla destra dell'Agogna.

8.3. DESCRIZIONE STATO MANUTENZIONE DEI BENI

Porzione di fabbricato di tipo tradizionale in muratura portante e copertura a falde avente struttura in legno e manto in tegole. Il livello di finitura e manutenzione generale è da ritenersi scarso, il tetto necessita di manutenzione straordinaria. Le unità immobiliari in oggetto sono prive di riscaldamento e allaccio gas. Livello di finitura scarso, al P1° il vano è al



ristico privo di finiture. Si da atto che al piano terreno le due unità sono separate da ingresso e vano scala comune. La scala di collegamento al P1° è comune con locale al P1° di terzi.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative):

SUPERFICIE CATASTALE SUB. 2	MQ 42,00
SUPERFICIE CATASTALE SUB. 3	MQ 48,00
SUPERFICIE CATASTALE SUB. 5	MQ 47,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto 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**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II - Ufficio Tecnico.
 Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: SANT'ANGELO LOMELLINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

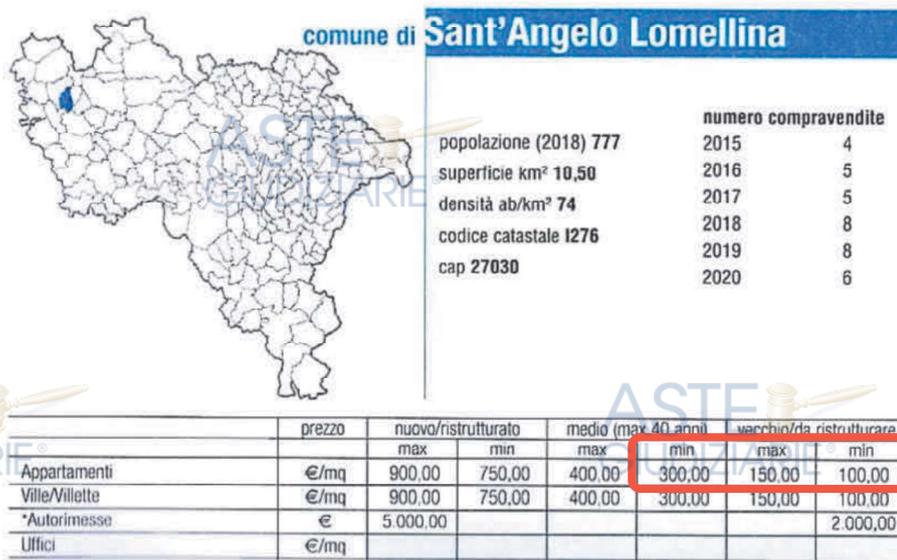
Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	720	770	L			
Abitazioni civili	Ottimo	820	910	L			
Box	Normale	360	510	L			



Quotazioni immobiliari nel comune di Sant'Angelo Lomellina

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Sant'Angelo Lomellina. Il periodo di riferimento è Marzo 2024.



9.3. Valutazione delle superfici

VALORE totale EURO 30.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale



smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 30.000,00 X 15%

€ 4.500,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **si veda punti successivi**

Decurtazione per lo stato di possesso: **Nessuno**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, richiesta agibilità, adeguamenti:

a corpo

€ 5.000,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:

VALORE ARROTONDATO

€ 20.500,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 23/04/2024

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla

