

R.G.E. n. 416/2025

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Con l'Avv. Antonio Donvito

contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Erminio Rizzi

[REDACTED]

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 396

Studio in Pavia Corso Cavour n. 33

Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com

PEC rosester.licursi@ingpec.eu



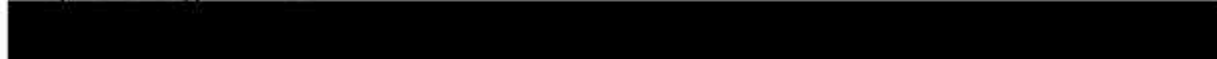
Abitazione di tipo popolare a due piani fuori terra, composta da soggiorno e cucina al piano terra e da due camere e un bagno al piano primo, in Via G. Oberdan n. 1 a Pancarana (Pv).

Dati catastali

Foglio 8, Particella 813, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 99 m², Rendita catastale € 108,46, Via Oberdan n. 1, Piano T-1.



Proprietà degli immobili



Provenienza

Atto di compravendita 08/03/2007 a rogito Notaio Angelo Magnani rep. 59312/27143, trascritto a Voghera il 16/03/2007 ai nn. 1582/2399.

Regime patrimoniale

Nell'atto di provenienza l'esecutato ha dichiarato di essere celibe.

Stato di occupazione

Libero.



Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 08/03/2007 repertorio n. 59313/27144 a rogito Notaio Magnani Angelo, iscritta a Voghera il 16/03/2007 al R.G. n. 2400 R.P. n. 437, a favore di 

Trascrizioni

1) Verbale di pignoramento immobili del 19/06/2010 repertorio n. 1242 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Voghera, trascritto a Voghera il 03/08/2010 al R.G. n. 6140 R.P. n. 4209, a favore di [REDACTED]

2) Verbale di pignoramento immobili del 28/10/2010 repertorio n. 8390 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera in data 01/12/2025 al R.G. n. 9440 R.P. n. 7190, a favore di [REDACTED]

Valore stimato immobili intero: € 48.000,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15% 7.200,00
- regolarizzazioni € 500,00

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.): € 40.000,00

Immobili siti in Pancarana (PV), Guglielmo Oberdan n. 1, Piano T-1, distinto al N.C.E.U. di detto Comune come segue: Foglio 8 Particella 813, Via Oberdan n. 1 Piano T-1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 99 m².

Abitazione di tipo popolare a due piani fuori terra, composta da soggiorno e cucina al piano terra e da due camere e un bagno al piano primo, in Via G. Oberdan n. 1 a Pancarana (Pv).

L'immobile oggetto di stima è censito al N.C.E.U. del Comune di Pancarana come segue (**Allegato 2** – Visura catastale):

Foglio 8, Particella 813, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 99 m², Rendita catastale € 108,46, Via Oberdan n. 1, Piano T-1.

Intestazione catastale:

Nell'**Allegato 3** si riporta un estratto del Foglio 5 All. A della mappa di N.C.T. del comune di Pancarana da cui si evince la corrispondenza del fabbricato oggetto di stima con la particella 813 e da cui si ricavano le seguenti coerenze, indicate da Nord in senso orario: mappale 147, Via Oberdan, passaggio comune mappale 145 e mappale 785.

Nell'**Allegato 4** si trova la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'abitazione di tipo popolare, semindipendente a due piani fuori terra.

L'accesso all'unità si pratica sia da Via Oberdan che attraverso il passaggio comune di cui al mappale 145.

Al piano terra si trova un ampio soggiorno con camino una zona adibita a cucina

delimitata da un muretto; la scala interna (per cui si segnala un ridotto passaggio sotto trave di 1,70 m) conduce al piano primo dove si trovano due camere e un piccolo bagno distribuiti attorno a un disimpegno.

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 7**.

Caratteristiche edilizie

Il fabbricato ha strutture portanti in muratura, solai e tetto in laterocemento con copertura in tegole; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, in cattivo stato di conservazione quella rivolta a Est.

Le pavimentazioni interne sono in ceramica al piano terra, in parquet al piano primo e in ceramica nel bagno; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e parzialmente in cucina; si segnala ammaloramento dell'intonaco sul plafone del bagno, probabilmente a causa di infiltrazioni d'acqua.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, imposte esterne in legno in cattive condizioni, zanzariere e inferriate; la porta di ingresso principale è blindata; le porte interne al piano primo sono in legno e vetro.

Caratteristiche degli impianti

L'appartamento è dotato di impianto elettrico di tipo civile, impianto idrosanitario e gas, impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo con predisposizione della caldaia in cucina (al momento del sopralluogo la caldaia risultava assente) con radiatori in ghisa in tutti i locali.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Atto di compravendita redatto il 08/03/2007 dal Notaio Angelo Magnani rep. 59312/27143, trascritto a Voghera il 16/03/2007 ai nn. 1582/2399 (**Allegato 5**).

Nell'atto di provenienza l'esecutato ha dichiarato di essere celibe.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 13/03/2026 l'immobile risultava non occupato; l'accesso di fatto è stato eseguito forzosamente con il Custode.

Proprietario dal 08/03/2007 a oggi

L'esecutato, già generalizzato, in forza dell'atto di compravendita citato nel paragrafo precedente.

Proprietario dal 10/06/2005 al 08/03/2007

[REDACTED]

[REDACTED]

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente (periodo informatizzato 01/12/1989 - 26/02/2026), di seguito si riportano i vincoli gravanti sui beni oggetto di stima (**Allegato 6**).

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

7.1.4 Altri pesi o limitazioni: nessuna.

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

7.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 08/03/2007 repertorio n. 59313/27144 a rogito Notaio Magnani Angelo, iscritta a Voghera il 16/03/2007 al R.G. n. 2400 R.P. n. 437, a favore di [REDACTED]

7.2.2 Trascrizioni

1) Verbale di pignoramento immobili del 19/06/2010 repertorio n. 1242 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Voghera, trascritto a Voghera il 03/08/2010 al R.G. n. 6140 R.P. n. 4209, a favore di [REDACTED]

2) Verbale di pignoramento immobili del 28/10/2010 repertorio n. 8390 dell'Ufficiale

Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera in data 01/12/2025 al R.G. n. 9440 R.P. n. 7190, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Nell'atto di provenienza è indicato che la costruzione dell'immobile è iniziata anteriormente al 01/09/1967 e che successivamente il fabbricato è stato ristrutturato in base a concessione edilizia in data 08/10/1984 n. 8/84 e a successive varianti in corso d'opera in data 04/09/1985 n. 9/85 e in data 01/02/1989 n. 10/88.

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale degli immobili oggetto di vendita è stata presentata istanza di accesso agli atti presso il Comune di Pancarana, trovando effettivamente riscontro nei registri comunali delle pratiche edilizie sopra citate, ma senza reperire copia delle stesse.

La planimetria catastale attuale è stata redatta nel 1991, quindi presumibilmente a seguito delle suddette pratiche; tuttavia, a seguito di istanza presso l'Agenzia delle Entrate, non è stata reperita alcuna planimetria catastale precedente, se non l'indicazione di un accertamento risalente al 1944.

Pertanto, la scrivente ritiene di poter confermare che la costruzione dell'immobile è iniziata anteriormente al 01/09/1967 ma non vi sono altri elementi per esprimere un giudizio di conformità edilizia.

Rispetto alla planimetria catastale si rilevano le seguenti difformità: spostamento della scala di collegamento tra piano terra e piano primo, con recupero di spazio utile nel soggiorno e nella sovrastante camera da letto; non vi sono indicazioni dell'altezza interna dei locali.

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di circa € 500,00 che sarà decurtato dal valore finale stimato per il bene, mentre al momento non è possibile stimare eventuali costi di regolarizzazione edilizio-urbanistica.

[REDACTED]

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel centro abitato di Pancarana, un piccolo comune dell'Oltrepò Pavese che conta poco più di 300 abitanti e si trova non lontano dalla riva destra del Fiume Po.

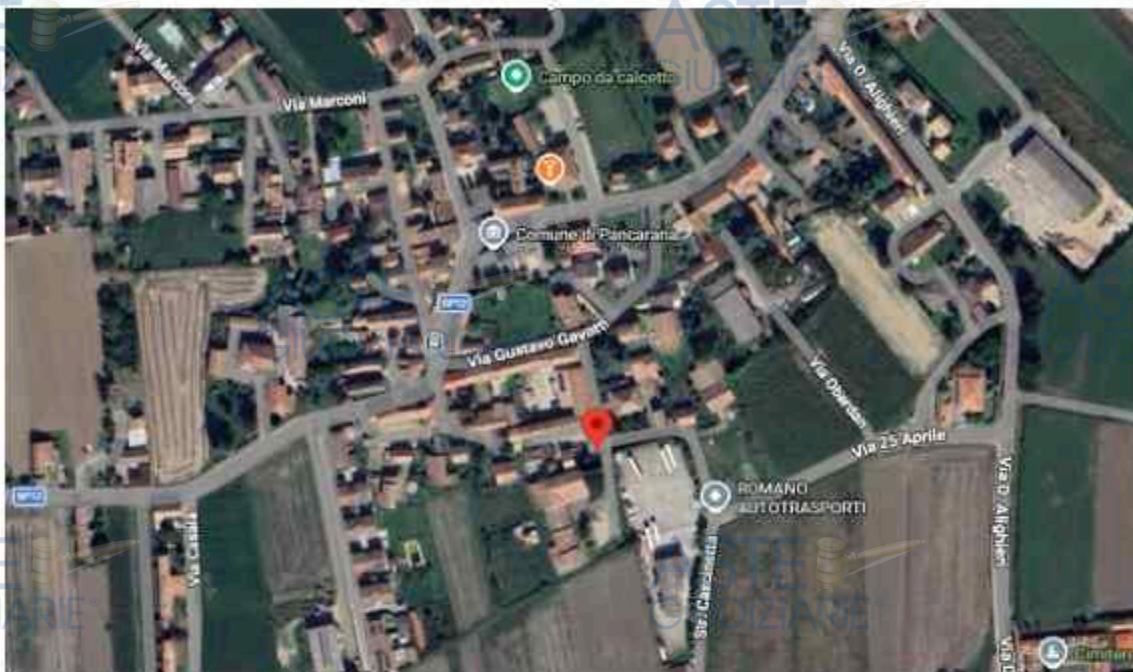


Foto aerea di Pancarana con ubicazione dei beni

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono l'unità immobiliare oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

Bagno	2,80	3,50	Sud	Scadenti
-------	------	------	-----	----------

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda dell'immobile comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in

cui l'immobile non confina con altre unità nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 50.

La superficie commerciale determinata per l'abitazione è pari a **96 m²**, determinata considerando al 100% la superficie del piano terra e del piano primo.

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari disponibili.

Nell'**Allegato 8** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Abitazioni di civili" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 740,00 e € 810,00 per lo stato conservativo "normale"; non sono riportati valori per le abitazioni economiche e popolari.

Alla luce delle indagini di mercato effettuate, il valore unitario utilizzato per la determinazione del valore di mercato è di € 500,00 al metro quadrato.

Abitazione

SUPERFICIE COMMERCIALE	96 m ²
VALORE TOTALE	€ 48.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi e difetti e per incentivo all'acquisto all'asta: € 7.200,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: nessuna.

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: nessuna.

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: nessuna.

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese condominiali scadute e insolute nel biennio: nessuna.

Spese di regolarizzazione: € 500,00.



Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 13 marzo 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Rosester Licursi

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Copia privacy perizia

Allegato 2: Visura catastale

Allegato 3: Estratto di mappa catastale

Allegato 4: Planimetria catastale

Allegato 5: Atto di provenienza

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie

Allegato 7: Documentazione fotografica

Allegato 8: Quotazioni immobiliari OMI