

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 502/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione A. CODEGA

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

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

RGE n. 502/2024**“CONCLUSIONI DEFINITIVE”****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Porzione di fabbricato ad abitazione e accessori in contesto di corte sito in Comune di Lungavilla, Via Umberto I civ. 22. Accesso al fabbricato dal fronte strada con ingresso pedonale, pedonale e carraio dalla corte comune indi all'abitazione e agli accessori. Abitazione avente piano terreno con pranzo, cucina, disimpegno, soggiorno, ripostiglio con servizio, locale di sgombero con accesso dall'esterno. Al piano 1° con scala interna disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio, al piano sottotetto con scala interna vani di sgombero-ripostiglio. Al piano terreno in corpo di fabbrica staccato vano ripostiglio (box) e vani a cantina. Quota di 4/12 sulle corti di cui al mappale 214 e 602 di Catasto Terreni.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

XX

XXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXX

Con atto di compravendita del 04/05/2018 n.ri 140473/54469 di rep.
Notaio Antonio Trotta, trascritto a Voghera il 16/05/2018 ai n.ri
3669/2656 contro

XX

XXXXXXXXXXXXXX

E.I.

4 - VALORE	
Valore di stima	70.000,00
Decurtazioni: 15% a garanzia, adeguamenti	10.500,00
	VEDI NOTE
Valore al netto delle decurtazioni	59.500,00
Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.	



Beni in LUNGAVILLA PV VIA UMBERTO I n. 22

LOTTO UNICO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
PORZIONE DI FABBRICATO AD ABITAZIONE E ACCESSORI.**

QUOTA DI 1/2 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

QUOTA DI 1/2 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Porzione di fabbricato ad abitazione e accessori in contesto di corte sito in Comune di Lungavilla, Via Umberto I civ. 22. Accesso al fabbricato dal fronte strada con ingresso pedonale, pedonale e carraio dalla corte comune indi all'abitazione e agli accessori. Abitazione avente piano terreno con pranzo, cucina, disimpegno, soggiorno, ripostiglio con servizio, locale di sgombero con accesso dall'esterno. Al piano 1° con scala interna disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio, al piano sottotetto con scala interna vani di sgombero-ripostiglio. Al piano terreno in corpo di fabbrica staccato vano ripostiglio (box) e vani a cantina. Quota di 4/12 sulle corti di cui al mappale 214 e 602 di Catasto Terreni.

Il tutto riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lungavilla come segue:

***Foglio 5 – mappale 121 – sub. 4 – VIA UMBERTO I n. 22 Piano T - 1 – 2
– cat. A3 – cl. 2 – 8,5 vani – RC 320,46;***

Mappali Terreni Correlati

Foglio 5 – mappale 121 – ENTE URBANO – are 01 ca 71

QUOTA DI 2/12 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
QUOTA DI 2/12 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX

Il tutto riportato

al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lungavilla come segue:

Foglio 5 – mappale 602 – F1 – 46 mq - VIA UMBERTO I n. SNC Piano T

al Catasto dei Terreni del Comune di Lungavilla come segue:

Foglio 5 – mappale 214 – CORTILE – are 02 ca 84

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: QUOTA DI 1/1 € 59.500,00

Confini in corpo unico da planimetria catastale:

abitazione 5/121: via Umberto I, mappali 665, 602, 613, 214, 221, 128.

Mapp. 214: mappali 121, 613, 615, 228, 604, 322, 222, 321, 128, 221.

Mapp. 602: mappali 121, 665, 125, 603, 615, 613.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 06/03/2025 sono presenti i debitori esecutati che vi abitano con la famiglia. Giuridicamente libero.



3.2.2 Trascrizioni:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data 20/12/2024 ai n.ri 9709/7659, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 05/12/2024 n. 8934 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXX
XXX. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle pratiche edilizie di cui al punto seguente 7 della presente relazione si rileva: non conforme.

Fabbricato edificato in epoca remota. Non sono stati reperiti presso l'archivio comunale progetti relativi alla costruzione o importanti manutenzioni ad eccezione di quanto indicato al punto 7 della presente relazione. Lo scrivente per la verifica dello stato legittimo ha richiesto le planimetrie catastali di primo impianto che tuttavia non sono risultate reperibili come precisato da A.E. con nota del 08/04/2025 AGEDP-PV_45684_2025_1465.

Si confronta lo stato di fatto con i titoli edilizi reperiti e la planimetria catastale agli atti del 1997.

Diffomità prospettiche consistenti nella formazione in diffomità di tettoie, diffomità planimetriche ai vari piani. Si evidenzia che nella planimetria

catastale l'altezza del P1° non è corretta poiché si rileva H utile di cm 255.

Realizzate aperture in murature portanti, realizzati solaio di interpiano nei vani accessorio. Necessaria verifica di idoneità statica strutturale per le opere in difformità, progetto in sanatoria che prevede il pagamento di sanzione. A fronte delle verifiche presso gli uffici competenti, stante la carenza di documentazione e la necessità di sanare i luoghi previa preliminare discussione con l'ufficio comunale competente in merito allo stato legittimo di partenza di difficile determinazione, le verifiche statiche necessarie, le difformità rispetto la planimetria catastale, lo scrivente NON essendo nella condizione di determinare in modo analitico i costi di sanatoria nonché l'esito finale della pratica con eventuali limiti d'uso del fabbricato e costi accessori e di eventuale adeguamento non decurta alcun importo dal valore di stima. SI PRECISA PERTANTO CHE OGNI ONERE, COSTO E PERSINO LIMITAZIONE D'USO POSSA SCATURIRE DA UNA PRATICA DI SANATORIA PRESSO IL COMUNE, E OGNI ATTIVITA' PER LA RICHIESTA E FORMAZIONE DELL'AGIBILITA' RESTA A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: SI VEDA PUNTO PRECEDENTE.

3.3.3 Intestazione:

quanto a fg 5 mapp 121/4

l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

QUOTA DI 1/2 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

QUOTA DI 1/2 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

quanto a NCT fg 5 mapp 214

l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia NON IDENTIFICA l'attuale proprietà.

Necessario aggiornamento e/o voltura catastale.

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

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXX

Con atto di compravendita del 04/05/2018 n.ri 140473/54469 di rep.

Notaio Antonio Trotta, trascritto a Voghera il 16/05/2018 ai n.ri

3669/2656 contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXX

Prezzo di cessione € 150.000,00

Ai fini della legge 19.5.1975 n. 151: dichiarano di essere celibe e nubile.

- Rettifiche: Trascrizione presentata il 21/05/2018 Servizio di P.I. di

VOGHERA Registro particolare n. 2770 Registro generale n. 3812

Tipo di atto: 8112 – COMPRAVENDITA

Sezione D - Ulteriori informazioni

LA PRESENTE E' IN RETTIFICA DELLA FORMALITA' DI
TRASCRIZIONE DEL GIORNO 16/05/2018 AI N.RI 3669/2656 IN
QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE ALLA SEZIONE
B-IMMOBILI L'UNITA' NEGOZIALE N. 2 E' STATA
RIPORTATA COME FOGLIO 2 PARTICELLA 214, ANZICHE'
FOGLIO 5 PARTICELLA 214 DEL CATASTO TERRENI DEL
COMUNE DI LUNGAVILLA, INVARIATO TUTTO IL RESTO



CHE SI RIPORTA. SI RIPORTA CHE IN PARTICOLARE
PERMANE LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E
CARRAIO PER ACCEDERE ALLA RIMANENTE PORZIONE DI
PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE DI CUI AI
MAPPALI 233, 322 E 178, DA ESERCITARSI PARTENDO DAL
PORTONE CARRAIO FINO AL RAGGIUNGIMENTO DI DETTI
MAPPALI PER LA VIA PIU' BREVE

A

Per la quota di 3/4 di Fg 5 mapp. 121/4

Per la quota di 3/12 di Fg 5 mapp. 602 e 214

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di giusta denuncia di successione in
morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX registrata a Voghera il
28/02/2017 ai n.ri 171/9990/17 e trascritta a Voghera il 12/04/2017 ai n.ri
2449/1730

- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta a Voghera il
16/05/2018 ai n.ri 3670/2657 in forza di atto di compravendita del
04/05/2018 n.ri 140473/54469 di rep. Notaio Antonio Trotta
- NB Non è stata rettificata la nota: per mero errore materiale alla
sezione b-immobili è stata riportata l'unità come foglio 2 particella
214, anziche' foglio 5 particella 214

A cad.

Per la quota di 1/4 di Fg 5 mapp. 121/4

Per la quota di 1/12 di Fg 5 mapp. 602 (già 229) e 214

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in forza di giusta denuncia di successione in morte di XXXXXXXXXX

XX in

data 08/11/1996 registrata a Voghera il 26/06/1997 ai n.ri 48/573,

trascritto a Voghera il 02/02/1999 ai n.ri 650/513.

- NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITA'

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia stati edificati in epoca remota, sono intervenute le seguenti pratiche:

- Autorizzazione n. 19/87 per opere di manutenzione straordinaria rilasciata dal Sindaco protempore del Comune di Lungavilla in data 29 luglio 1987;
- Autorizzazione n. 19/88 per opere di manutenzione per sostituzione manto di copertura rilasciata dal Sindaco protempore del Comune di Lungavilla in data 15 settembre 1988;
- Autorizzazione n. 14/91 per opere di manutenzione per costruzione

di tettoia rilasciata dal Sindaco protempore del Comune di Lungavilla in data 11 giugno 1991, prot.n. 34/91.

NON E' STATA REPERITA L'AGIBILITA': ogni onere e costo per la richiesta e formazione dell'agibilità resta a carico dell'aggiudicatario.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s'inserisce in una zona semicentrale, 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; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Lungavilla è un comune italiano di 2 410 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia.

Da Milano

Prendere l'autostrada A7, seguire la direzione Bereguardo, continuare sull'autostrada A53, proseguire sulla Tangenziale di Pavia, in prossimità di Cava Manara prendere la SS 35, in prossimità di Bressana, continuare sulla SP 1 e seguire le indicazioni per Lungavilla.

Da Bologna

Dall'autostrada Adriatica A14 continuare sull'autostrada del Sole A1, seguire la direzione per Piacenza, in prossimità di Piacenza continuare sull'autostrada A21, uscire a Casteggio/Casatisma, seguire la direzione



Pavia, continuare sulla SS 35, superare Casatisma, continuare sulla SP 98, superare Verretto, proseguire sulla SP 65 e seguire le indicazioni per Lungavilla.

Da Genova

Dall'autostrada A7, seguire la direzione per Piacenza, continuare sull'autostrada A21, uscire a Voghera, proseguire per Voghera, continuare sulla SP 1 e seguire le indicazioni per Lungavilla.

8.3. Descrizione dei beni

Porzione di fabbricato terra-cielo in contesto di corte. Costruzione di tipo tradizionale in muratura portante di mattoni, copertura a falde con manto in tegole. Il fabbricato è abitato ma è necessaria importante riqualificazione edilizia e impiantistica. Si da atto che al piano 1° l'altezza utile interna è di cm 255 circa risultando inferiore a quanto previsto dalle norme di igiene per le costruzioni in vigore con minimo di cm 270 per i locali abitabili. Si segnala la presenza di lastre ondulate in fibrocemento sulla copertura degli accessori esterni, possibile presenza di amianto: ogni costo di bonifica resta a carico dell'aggiudicatario.

Superficie catastale mq. 241,00

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 di: Voghera. Ufficio Tecnico. Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.



agenzia entrate						
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato						
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1						
Provincia: PAVIA						
Comune: LUNGAVILLA						
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)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	800	920	L		
Abitazioni civili	Ottimo	940	1100	L		
Box	Normale	550	650	L		

Lo scenario Immobiliare Pavese 2021-2022

comune di Lungavilla							
	popolazione (2018)	2.433	numero compravendite				
	superficie km²	6,82	2015	19	2016	21	2017
	densità ab/km²	357	2017	29	2018	20	2019
	codice catastale	B387	2019	19	2020	18	
	cap	27053					
	prezzo	nuovo/ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.000,00	750,00	500,00	350,00	250,00	150,00
Ville/Villette	€/mq	1.000,00	750,00	500,00	350,00	250,00	150,00
*Autorimesse	€	6.500,00					2.500,00
Uffici	€/mq						
Negozi	€/mq						
Capannoni	€/mq	600,00					350,00
Terreni edificabili	calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata						
Residenziale	€/mq	30,00	15,00				

Borsino Immobiliare 63

Immobiliare.it

Quotazioni immobiliari nel comune di Lungavilla

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Lungavilla. Il periodo di riferimento è Gennaio 2025.



Vendita

1.010 €/m²

da 275 €/m² a 2.356 €/m²



Affitto

7,36 €/m²

da 4,85 €/m² a 11,05 €/m²

9.3. Valutazione delle superfici

Valore complessivo del lotto: € 70.000,00

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, allineamento vulture catastali:

€ 70.000,00 X 15%

€ 10.500,00

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

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 e adeguamenti:

Si vedano note nella sezione conformità edilizio urbanistica e catastale.

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

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

cui si trova: VALORE € 59.500,00

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, 10/04/2025 il C.T.U. *gom. Massimiliano Cannilla*

