



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata



OMISSIS
OMISSIS



N. Gen. Rep. **454/2022**



Giudice: Dott. Antonio Maria Codega
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie



RAPPORTO DI STIMA



Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al N. 682



iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 457



C.F. BTTMRC70D16B885G

con recapito professionale in Pavia (PV) c/o LABORA corso Mazzini 14

cellulare:347.700.60.56



e-mail: arch.butta@gmail.com



PEC: marco.butta@archiworldpec.it



Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sita in Lomello via Castrovecchio, 33 composta da:

Abitazione principale:

PT: soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno e cucina.

P1: due camere da letto

Accessorio 1:

PT: ripostiglio ed autorimessa

P1: cassero

Accessorio 2 composta da ripostiglio e latrina

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Lomello: foglio 1; particella 1578; sub 3; graffata con particella 1781 sub 1; graffata con particella 1781 sub 2; categoria A/4; classe 4; Consistenza vani 6,5; rendita catastale: 181,28 €; posto al piano T-1.

2. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Le unità immobiliari sono di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno.

3. REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO AL MOMENTO DELL' ACQUISTO DEL BENE

Sull'atto di acquisto non viene ripotato il regime patrimoniale dei Sig.ri OMISSIS

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Michele Capasso di Milano del 11/07/1991 rep. n. 66771/12587, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 02/08/1991 ai nn. 997/6419.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a seguito di decreto ingiuntivo del tribunale di Lucca del 19/09/1994 rep. n. 66771/12587, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 20/01/1995 ai nn. 91/448.

- **Pignoramento immobili** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vigevano notificato in data 14/04/1995 con raccomandata A.R. n.3025, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 20/04/1995 ai nn. 1863/2359. - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 07/10/2014 rep. n. 16708/2014, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 16/10/2014 ai nn. 911/7242.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di decreto ingiuntivo del tribunale di Pavia del 23/07/2017 rep. n. 959, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 10/07/2020 ai nn. 6123/877.
- **Pignoramento immobili** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vigevano repertorio7687 del 10/11/2022, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/12/2022 ai nn. 11319/8084 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

5.STATO DI POSSESSO DEL BENE

L' immobile risulta Libero (occupato di fatto della proprietà. Non opponibile all' aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva).

6.DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO

Sup commerciale	mq 150,48	€/mq 650,00	€ 97.808,75
riduzione 15% per assenza di garanzia per vizi			€ 14.671,61
Spese per regolarizzazione catastale			€ 3.500,00
Spese per regolarizzazione urbanistica			€ 2.500,00
Sanzioni ed oneri comunali			Da quantificare
TOT			€ 77.137,44

Arrotondato € 77.000,00

Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Beni in Lomello (PV) via Castrovecchio, 33

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare sito in Lomello via Castrovecchio, 33 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno.

Abitazione principale:

PT: soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno e cucina.

P1: due camere da letto

Accessorio 1:

PT: ripostiglio ed autorimessa

P1: cassero

Accessorio 2 composta da ripostiglio e latrina

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Lomello: foglio 1; particella 1578; sub 3; graffata con particella 1781 sub 1; graffata con particella 1781 sub 2; categoria A/4; classe 4; Consistenza vani 6,5; rendita catastale: 181,28 €; posto al piano T-1.

Sopralluogo effettuato in data 11 aprile 2023

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: Area inserita nel centro storico del paese, prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, campo da calcio, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, scuole, verde attrezzato sono disponibili nelle vicinanze

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: Lomello è un comune della provincia di Pavia, si trova nella Lomellina centrale, alla destra dell'Agogna. Borgo di antica formazione fu un importante centro romano, forse preceduto da un insediamento preromano. Nelle

vicinanze dei comuni di Mede, San Giorgio Lomellina ed Ottobiano. I principali collegamenti stradali sono; a 22 km dal casello di Casei Gerola dell'autostrada A7 Milano-Genova, verso sud, e a 22 da quello di Gropello della stessa autostrada, verso nord. Lomello è facilmente raggiungibile anche con la statale n. 211 della Lomellina. Il paese è raggiungibile anche tramite la linea ferroviaria, Pavia-Alessandria. L'economia locale si fonda principalmente sulle attività agricole. La coltivazione della terra, favorita

Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



peraltro dalle caratteristiche del territorio, permette una proficua produzione di cereali.



3. STATO DI POSSESSO :

Le unità immobiliari sono di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per 1/2 dell'intera quota ciascuno. Sull'atto di acquisto non viene ripotato il regime patrimoniale dei Sig.ri OMISSIS

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto della proprietà. Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva).



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

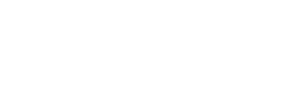
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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: *Nessuno*

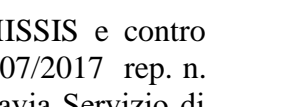
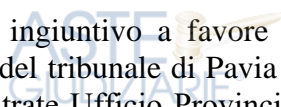
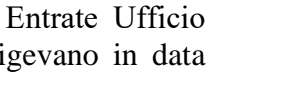
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Vincolo Ministero dei Beni Culturali: Zona di rispetto al complesso della Basilica di S. maria Maggiore e Battistero di S. Giovanni "Tutela ex art 21" foglio 8 mappali 204 parte 209-210 (ora mappale 1781)**



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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di atto notarile del Notaio Michele Capasso di Milano del 11/07/1991 rep. n. 66771/12587, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 02/08/1991 ai nn. 997/6419.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di decreto ingiuntivo del tribunale di Lucca del 19/09/1994 rep. n. 66771/12587, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 20/01/1995 ai nn. 91/448.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 07/10/2014 rep. n. 16708/2014, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 16/10/2014 ai nn. 911/7242.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a seguito di decreto ingiuntivo del tribunale di Pavia del 23/07/2017 rep. n. 959, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 10/07/2020 ai nn. 6123/877.



Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta



4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobili** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vigevano notificato in data 14/04/1995 con raccomandata A.R. n.3025, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 20/04/1995 ai nn. 1863/2359. - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- **Pignoramento immobili** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vigevano repertorio 7687 del 10/11/2022, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/12/2022 ai nn. 11319/8084 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dall' atto di provenienza si evince che l'immobile è stato costruito antecedentemente all' 01/09/1967 e successivamente modificato con le pratiche edilizie a seguito riportate.

Durante i sopralluoghi si è rilevato che le modifiche effettuate all' interno dei locali accessori non sono conformi a quanto depositato presso gli uffici comunali.

Dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali non risultano pratiche per la realizzazione del bagno sito al piano terra dell'abitazione principale.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sull' attuale estratto di mappa non vengono riportati gli accessori identificati nell'atto di acquisto come graffiati alla particella identificata al Foglio 18 mappale 204 sub 2.

Dai documenti reperiti presso gli archivi comunali, si fa riferimento alla zona di rispetto al complesso della Basilica di S. Maria Maggiore ed al Battistero di S. Giovanni, gli accessori risultano correttamente inseriti in una mappa precedente all' attuale.

Si dovrà procedere con la richiesta di inserimento delle unità mancanti.

L'abitazione principale risulta difforme per diversa altezza interna riportata sulla scheda. Dai rilievi effettuati il piano terra ha un'altezza media di 2,52 m. Il piano primo il soffitto ha altezza variabile al colmo risulta essere di 2,40 m ed alla gronda di 1,70 m.

Non si è potuto verificare le altezze interne degli accessori in quanto sussistono seri pericoli di crollo del tetto.

Non risulta presente la recinzione che delimita l'area accessori dal resto del cortile.

4.4. *Note:*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Previste per la gestione 2022/2023.

Unità immobiliari

€ 850,00 circa

5.2 Spese condominiali scadute ed insolute e dichiarate alla data della perizia:

nessuna

5.3 Spese straordinarie già deliberate:

nessuna

Note:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Ai Sig.ri OMISSIS proprietari per 1/2 dell'intera quota ciascuno dal 11/07/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Michele Capasso di Milano del 11/07/1991 rep. n. 66770, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 02/08/1991 ai nn. 6418/4743, contro OMISSIS

6.2 Precedenti proprietari:

Al Sig. OMISSIS proprietario, per titoli antecedenti al ventennio sino al 11/07/1991 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Michele Capasso di Milano del 11/07/1991 rep. n. 66770, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Vigevano in data 02/08/1991 ai nn. 6418/4743.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le unità in oggetto sono state edificate con:

- Concessione edilizia per l'edificabilità dei suoli pratica edilizia n. 6/96 del 10/09/1996

- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Lomello in data 06/05/2003 prot. n.2783, pratica edilizia 26/03

- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Lomello con prot. n.1782, pratica edilizia 22/05 (variante alla DIA del 06/05/2003 prot. n.2783, pratica edilizia 26/03)

- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Lomello in data 26/11/2007 prot. n.2783, pratica edilizia 63/07 risulta sospesa

Descrizione unità immobiliari

Casa colonica inserita nel centro storico di Lomello composta da un edificio di due piani fuori terra, adibito ad abitazione con annessi due edifici adibiti ad accessori siti nel cortile di proprietà.

Si accede all'abitazione direttamente da pubblica via attraverso il cortile. Il piano terra è composto da soggiorno, ripostiglio, disimpegno distributivo su cui si affaccia un bagno ed una cucina. L'altezza interna è di 2,50 m circa. Il piano terra è collegato tramite una scala a rampe rettilinee al piano superiore, il quale risulta composto da due camere da letto. Il soffitto del piano ha altezze differenti, al centro è di 2,40 m mentre alla gronda è di 1,70 m circa.

Le finiture sono in buono stato manutentivo e di qualità ordinaria. I pavimenti al piano terra sono in ceramica e posati in diagonale nel soggiorno e nel disimpegno, mentre, in cucina sono posati a correre. Nel bagno la pavimentazione è anch'essa in ceramica ma con tipologia diversa al resto del piano. Al piano primo sono presenti in una stanza marmette in cotto posate a lisca di pescie e nell'altra una pavimentazione in finto cotto.

Le pareti sono intonacate e successivamente tinteggiate. Nel bagno è presente un rivestimento ceramico sino ad un'altezza di 2,10 m. circa; anche in cucina è presente un rivestimento posto nell'area cottura e lavaggio. I serramenti esterni sono in alluminio con persiane in legno.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, i termosifoni sono in alluminio. L'abitazione è dotata anche di stufa a pellet e camino.

E' presente l'impianto TV, gas, idrico-sanitario, elettrico e citofonico.

Annessi all'abitazione due locali accessori siti nel cortile di proprietà. Il primo è composto da due piani. Il piano terra è composto da due locali uno adibito ad autorimessa ed il secondo a ripostiglio. Il piano primo è utilizzato come cassero. Le finiture sono da intendersi al rustico.

Il secondo accessorio, composto da un solo piano è adibito a ripostiglio.

I locali accessori si presentano in cattive condizioni manutentive, con buona probabilità sono iniziati i lavori agli inizi degli anni 2000 e mai terminati. Il tetto presenta criticità di carattere strutturale, sono necessari interventi di manutenzione straordinaria.

Identificato in catasto fabbricati:

- Comune di Lomello: foglio 1; particella 1578; sub 3; graffata con particella 1781 sub 1; graffata con particella 1781 sub 2; categoria A/4; classe 4; Consistenza vani 6,5; rendita catastale: 181,28 €; posto al piano T-1.
- Coerenze del compendio immobiliare:
nord: mappali 1577, mappale 172; est: mappale 1821 e mappale 772; sud strada comunale; ovest mappale 1314. Salvo errore come meglio in fatto.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Soggiorno	21,00	Est	Buone
PT	Ripostiglio	4,00	interno	Buone
PT	Disimpegno	3,50	Est	Buone

Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

PT	Bagno	3,50	Est	Buone
PT	Cucina	10,50	Ovest	Buone
P1	Camera	17,00	Est	Buone
P1	Camera	21,00	Est	Buone
PT	Ripostiglio	18,50	Nord	Scarse
PT	Autorimessa	27,00	Nord	Scarse
P1	Cassero	48,00	Nord	Pessime
PT	Ripostiglio	9,00	Ovest	Scarse
PT	Cortile	164,50		Sufficiente

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Abitazioni	110,00	1	110,00
Accessori	129,00	0,25	32,25
Cortile	164,50	0,05	8,23
Totale			150,48

Nota-

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Copertura abitazione: tipologia: a falde, condizioni: non verificabile

Balconi:

Componenti edilizie e costruttive:

Ingresso compendio cancello carraio in ferro con apertura manuale. condizioni: buone

Porta Ingresso Porta in alluminio con serratura a doppi a mappa, condizioni buone

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio: condizioni: sufficienti
protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti

Infissi interni: tamburato cieco: condizione buona

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento e cappotto, condizioni: buone

Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e successivamente tinteggiato, condizioni: buone

Pavim. Interna:

ubicazione: piano primo ;materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone

Pavim. Bagno:

ubicazione: piano primo ;materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone

Rivestimento cucina:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buono

Rivestimento bagno:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buono

Impianti:

Antenna collettiva:

tipologia: rettilinea

Antifurto:

assente

Citofonico:

presente

Condizionamento:

assente

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale

Termico:

tipologia: autonomo con termosifoni in alluminio, alimentazione: metano

NOTE:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella la valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d' uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d' uso, la manutenzione e conservazione, l'epoca di costruzione e l'esistenza nella zona di servizi primari e secondari.

Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo di compravendita.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Lomello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari presenti sul territorio ed offerte pubblicizzate sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Abitazione, accessori e cortile	72,48	€ 650,00	€ 97.808,75
	Totale			€ 97.808,75

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

		€ 14.671,31
--	--	--------------------

Giudice Dott. Antonio Maria Codega

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (variabili, se gli accessori risultano presenti nelle mappe precedenti € 700,00; se non inseriti in matta € 2.500,00)	€ 3.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 2.500,00
Sanzioni ed oneri comunali	Da quantificare

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 77.137,44**Arrotondato****€ 77.000,00**

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.

Pavia li 24/04/2023

il perito
Arch. Marco Butta

ALLEGATI :

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure storiche catastali
- 3- Estratto di mappa e schede catastali
- 4- Schede catastali storiche
- 5- Ispezione ipotecaria
- 6- Documenti comunali
- 7- Atto di provenienza
- 8- Vincolo Monumentale beni culturali
- 9- OMI
- 10- Perizia Annerita

**Giudice Dott. Antonio Maria Codega****Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**