

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**E.I. n. 365/2023 R.G.E.**

PROMOSSA DA

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CONTRO

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Giudice dell'Esecuzione *dott. Antonio Codega*

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

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

---

## **RGE n. 365/2023**

### **“CONCLUSIONI DEFINITIVE”**

|                          |
|--------------------------|
| 1 - DESCRIZIONE DEL BENE |
|--------------------------|

Quota di 1/1 di Porzione di fabbricato ad abitazione terra-cielo su due livelli sita nel comune di Castelnuovo in via Ponte Nuovo civ. 10 (catastale civ.4). Accesso da via Ponte Nuovo indi per vano di ingresso in corpo di fabbrica accessorio e quindi al cortile esclusivo. Accesso al box diretto da via Ponte Nuovo. Abitazione così composta: al piano terreno ingresso, bagno, soggiorno, cucina, vano scala. Al P1° disimpegno, due camere balcone. Nel corpo di fabbrica su via Ponte Nuovo ripostiglio e box.

|  |
|--|
| 2 - DIRITTI REALI – COMPROMIETTA' ED ALTRO |
|--|

#### **Proprietà**

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di compravendita del 21/04/2010 n.ri 43692/11311 di rep. Notaio Zara Monica, trascritta a Vigevano il 12/05/2010 n.ri 4668/2917

Valore dichiarato: € 75.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: dichiara di essere di stato libero.

#### **Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo in data 19/12/2023 è presente un familiare dell'esecutato e funzionario del Custode Giudiziario. Giuridicamente libero.



**Beni in Castelnuovo via Ponte Nuovo civ. 10 PV**

**LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**ABITAZIONE SU DUE LIVELLI OLTRE CORTE, BOX E ACCESSORI.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

Porzione di fabbricato ad abitazione terra-cielo su due livelli sita nel comune di Castelnuovo in via Ponte Nuovo civ. 10 (catastale civ.4). Accesso da via Ponte Nuovo indi per vano di ingresso in corpo di fabbrica accessorio e quindi al cortile esclusivo. Accesso al box diretto da via Ponte Nuovo. Abitazione così composta: al piano terreno ingresso, bagno, soggiorno, cucina, vano scala. Al P1° disimpegno, due camere balcone. Nel corpo di fabbrica su via Ponte Nuovo ripostiglio e box.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo come segue:

*Abitazione*

***Foglio 17 – mappale 1684 – sub. 4 – VIA PONTE NUOVO n. 4 Piano T-1 – A4  
– CL. 2 – 6 VANI – R.C. 167,33***

*Box*

***Foglio 17 – mappale 1684 – sub. 5 – VIA PONTE NUOVO n. 4 Piano T – C6 –  
CL. 2 – 30 MQ – R.C. 57,33***

*BCNC*

***Foglio 17 – mappale 1684 – sub. 3 – VIA PONTE NUOVO n. 4 Piano T – Bene  
comune non censibile***

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

**€ 25.500,00**

**Coerenze in corpo unico in contorno da estratto di mappa catasto terreni e planimetria catastale:**

la via Ponte Nuovo ( in mappa via Circonvallazione), mappale 1581, 1882, 1760, 1539.

## **2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 19/12/2023 è presente un familiare dell'esecutato e funzionario del Custode Giudiziario. Giuridicamente libero.

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano

### **3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

*3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

*3.1.5. Altre informazioni: Nessuna.*



## DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

Lo scrivente ritiene che per una variazione catastale di questo tipo si renda necessaria una pratica edilizia. A tal fine si precisa che l'altezza interna al piano terreno è di circa cm 250 inferiore agli attuali limiti imposti dai Regolamenti Hmin 270. Parimenti il servizio igienico al piano terreno non ha le caratteristiche prescritte dai regolamenti per dimensioni. Infine anche la scala interna di collegamento tra i due livelli risulta aver euna larghezza estremamente ridotta. Alla luce dei dettagli tecnici relazionati la sanabilità dei luoghi appare difficile se non con opere di adeguamento. Si rileva inoltre tettoia a sbalzo sul lato cortile non indicata catastalmente.

Poiché non è noto lo stato dei luoghi precedente e l'epoca di realizzazione delle modifiche lo scrivente CTU non è nella condizione di esprimersi in merito alla sanabilità degli interventi e dell'onerosità. Una eventuale sanatoria dovrà essere discussa con il locale Ufficio Tecnico Comunale. Ciò premesso non si decurta nulla dal valore di stima precisando che ogni onere e costo per la legittimità urbanistico catastale e per le opere di adeguamento e di richiesta dell'agibilità nonché eventuale limitazione d'uso dei beni (eventuale perdita dei requisiti di abitabilità e uso abitativo) possa determinarsi resta a totale carico dell'aggiudicatario.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: Si veda punto precedente.

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

XX

#### **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.

1) TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di compravendita del 21/04/2010 n.ri 43692/11311 di rep. Notaio Zara  
Monica, trascritta a Vigevano il 12/05/2010 n.ri 4668/2917

Contro

XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Valore dichiarato: € 75.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: dichiara di essere di stato libero.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

2) A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 22/01/2008 n.ri 90 di rep. TRIBUNALE DI VIGEVANO, trascritto a Vigevano il 07/02/2008 n.ri 1310/867

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3) A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXX

In forza di compravendita del 26/02/1998 n.ri 93214 di rep. Notaio Michele Capasso, trascritta a Vigevano il 04/03/1998 n.ri 1350/934

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

### *7.1. Pratiche edilizie e amministrative:*

il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di perizia è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967:

non sono stati reperiti presso l'archivio Comunale Edilizia Privata pratiche edilizie e agibilità/abitabilità relative all'immobile.

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

**8.1 Caratteristiche della zona:** il fabbricato s'inserisce in una zona periferica e 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; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale.

### **8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici**

Castelnovetto è un comune di 525 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina occidentale, nella pianura tra il Sesia e l'Agogna. L'abitato sorge alla sinistra del cavo Ladro, con pianta compatta, e si è sviluppato prevalentemente lungo la strada che lo collega alla SP 596 Robbio-Mortara.

### **8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Abitazione in muratura portante di tipo tradizionalee copertura a falde. Abitazione indipendente in stato di manutenzione e finitura scarso. Forte presenza di umidità nei muri perimetrali e di spina al piano terreno. I pavimenti in ceramica ricoprono un vecchio pavimento tuttavia risuta incompleto in alcune porzioni. I muri presentano parti di intonaco al rustico e parte scrostato per l'umidità. L'impiantistica è da verificare. Caldaia murale interna e radiatori a parete collegati con impianto esterno a vista. Al piano 1° parte con copertura a falde a vista e parte con vecchia controsoffittatura. I serramenti sono stati parzialmente cambiati. Nell'insieme il livello è da ritenersi scarso.

Abitazione e accessori           mq 110,00

Autorimessa                       mq 35,00

✓ **Superficie Commerciale complessiva:           mq. 128,00**

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: Pavia. Ufficio Tecnico.

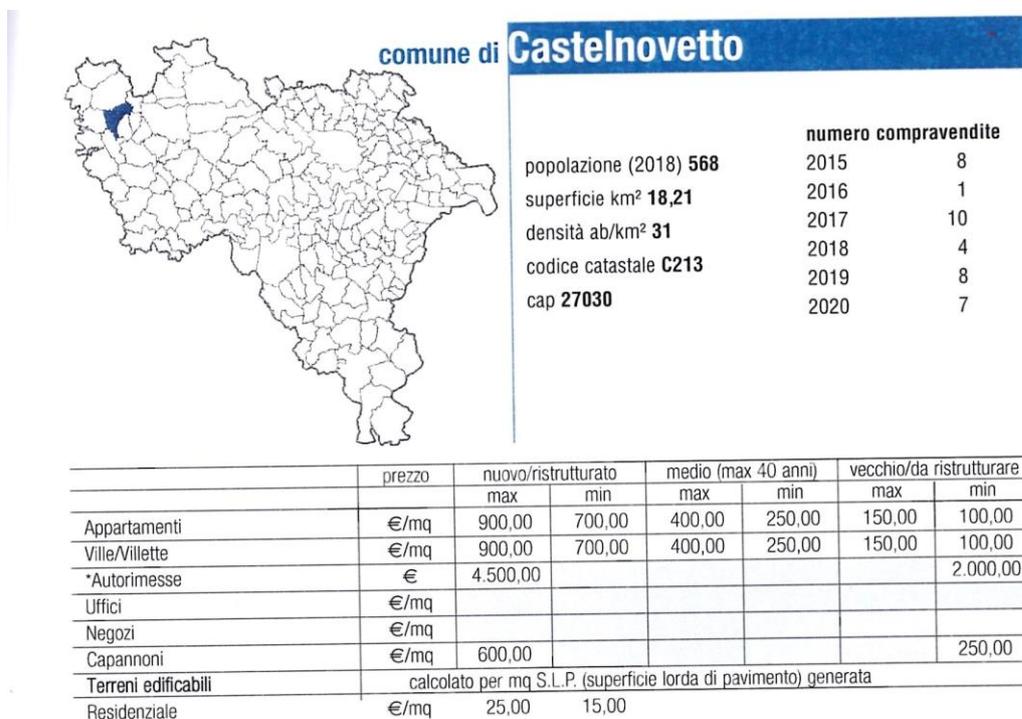
Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.



The screenshot shows the Agenzia Entrate website interface. At the top, there are logos for 'agenzia entrate' and the Italian coat of arms. Below the logos, a header reads 'Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato'. The main content area displays search parameters: 'Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1', 'Provincia: PAVIA', 'Comune: CASTELNOVETTO', 'Fascia/zona: Centrale/CENTRALE', 'Codice zona: B1', 'Microzona: 1', 'Tipologia prevalente: Abitazioni civili', and 'Destinazione: Residenziale'. Below these parameters is a table with columns for 'Tipologia', 'Stato conservativo', 'Valore Mercato (€/mq)', 'Superficie (L/N)', and 'Valori Locazione (€/mq x mese)'. The table contains three rows of data for 'Abitazioni civili' and 'Box'.

| 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            | 385                   | 475 | L                |                                |     |                  |

## Lo scenario immobiliare Pavese 2021-22



### 9.3. Valutazione delle superfici

| IMMOBILE               | Valore sup. | Accessori | VALORE totale         |
|------------------------|-------------|-----------|-----------------------|
| Abitazione e accessori | a corpo     | compresi  | <b>EURO 30.000,00</b> |

### 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**

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale ed opere di adeguamento: si veda con attenzione la sezione regolarità edilizio – catastale

#### **9.5. PREZZO BASE D'ASTA**

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

cui si trova: VALORE ARROTONDATO € **25.500,00**

\*\*\*\*\*

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, 19/12/2023

il C.T.U.

*geom. Massimiliano Cannilla*