Tribunale di Pavia

[redacted]

TRIBUNALE DI PAVIA

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 314/2025 R.G.E.

Promossa da

[redacted]

avverso

[redacted]



Giudice delle Esecuzioni

[redacted]

data di nomina per l'incarico: 21/03/2024

Firmato Da: GRAMEGNA ERNESTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 507c48c3dbc67d0e4fd69bf9e4e68113

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE

Tecnico Incaricato: *Geom. Ernestino Gramegna*



Firmato Da: GRAMEGNA ERNESTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 507c48c3dbc67d0e4fd69bf9e4e68113

Premessa

Premesso:

che in data 06/02/2026, con provvedimento del Giudice Istruttore dr. Erminio Rizzi, il sottoscritto geom. Ernestino Gramegna, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al n. 2923 (C.F.: GRMRST62P08I968J), in qualità di amministratore dello studio "S2G - ASSOCIATI Studio Professionale" (P.I.: 02698540180), con sede in Broni (PV), via Po n. 19, veniva nominato Esperto Stimatore nella citata procedura;

t u t t o c i ò p r e m e s s o

- In conformità all'assunto incarico ha eseguito le necessarie ricerche ed ha visitato i beni immobili siti nel Comune di Lardirago (PV) in Via Montegrappa n. 23 al fine di rilevare gli elementi indispensabili per il giudizio di stima.
- Sulla base dei dati assunti, deliberatamente integrati dai dati dell'estimo razionale, presenta codesta relazione unitamente ai dati censuari ed agli elementi descrittivi.

Beni in Comune di Lardirago (PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

[redacted] quota di proprietà1/1;

Descrizione dell'immobile: Abitazione di tipo civile costituita da un appartamento con cantina e giardino di pertinenza, siti nel Comune di **Lardirago (PV)**, in Via Montegrappa n. 23 (nota: in una riga della tabella catastale è indicato il civico 3, verificare l'esattezza).

- **Superficie commerciale:** circa 91,60 mq.
- **Descrizione dell'edificio:** La palazzina in cui sono ubicati i beni oggetto di perizia si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato. L'accesso principale all'edificio avviene da Via Montegrappa.

Firmato Da: GRAMEGNA ERNESTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 507c48c3dbc67d0e4fd69bf9e4e68113

Descrizione dell'appartamento: L'unità è posta al piano rialzato di una piccola palazzina composta da sole 10 unità immobiliari con relativi box. L'appartamento è composto da un luminoso soggiorno con angolo cottura, un corridoio di disimpegno, una camera da letto matrimoniale e un bagno.

Sono presenti due balconi:

- **Il primo**, situato lungo Via Montegrappa, è accessibile dal soggiorno e conduce, tramite una scaletta, al giardino di proprietà esclusiva.
- **Il secondo**, più piccolo, si sviluppa dal bagno e si affaccia sulla corsia dei box.

Al piano interrato si trova inoltre una comoda cantina di pertinenza.

- **Accessi:** L'appartamento dispone di due ingressi, uno indipendente dal giardino di proprietà (tramite il balcone) e uno dal vano scala comune.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Lardirago (PV) come segue:

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita €.
	6	1007 1016	4	-	-	A/3	3	3 vani		131.70
Indirizzo					VIA Montegrappa 3					

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: €. 66.200,00

Coerenze dell'appartamento

- **Nord:** mappale 757 (via Montegrappa);
- **Est:** mappale 1006 (accesso pedonale comune) e mappale 1016 sub. 1 (bene comune non censibile);
- **Sud:** mappale 1012 (accesso comune ai box);
- **Ovest:** mappali 1008 e 1016 sub. 8.

Coerenze della cantinetta

- **Nord:** a salto il mappale 1005;
- **Est:** mappale 1016 sub. 26;
- **Sud:** mappale 1016 sub. 1 (bene comune non censibile);
- **Ovest:** mappale 1016 sub. 3.

Firmato Da: GRAMEGNA ERNESTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 507c48c3dbc67d0e4fd69bf9e4e68113

2. STATO DI POSSESSO

"In data 06/02/2026, al momento del sopralluogo, l'appartamento e le sue pertinenze oggetto di pignoramento risultavano liberi."

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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**

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

3.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria:

- **Tipo di formalità:** Iscrizione Contro
- **Data di iscrizione:** 17/03/2022
- **Registri:** Reg. Part. n. 892 | Reg. Gen. n. 4762
- **Titolo:** Atto pubblico del 10/03/2022
- **Pubblico Ufficiale:** [redacted]
- **Repertorio / Raccolta:** Rep. n. 8126 | Racc. n. 6180
- **Causa del titolo:** Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetti

- **A favore (Creditore):** [redacted].
- **Contro (Debitore/Datore):** [redacted], titolare della quota di 1/1 di piena proprietà.

Beni Staggiati (Immobili Gravati)

Ipoteca accesa sui beni siti nel **Comune di Lardirago (PV)**, censiti al Catasto Fabbricati (Urbano) come segue:

Firmato Da: GRAMEGNA ERNESTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 507c48c3dbc67d0e4fd69bf9e4e68113

- **Foglio:** 6
- **Particelle:** 1007 e 1016 sub 4

3.2.2 Pignoramenti:

Nota di Trascrizione

- **Data trascrizione:** 10/09/2025
- **Registri: Reg. Gen.:** n. 17670 **Reg. Part.:** n. 12048

Dettagli Atto

- **Tipologia:** Atto Giudiziario (Atto Esecutivo o Cautelare) **– Verbale di Pignoramento Immobili**
- **Data atto:** 01/08/2025
- **Repertorio (Rep.):** n. 5754
- **Autorità emanante:** Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Pavia (C.F. 80013930187)

Parti Interessate

- **A favore di:** [redacted]
- **Contro:** [redacted]
- **Titolo di possesso:** Titolare della quota di 1/1 di piena proprietà

Beni Staggiati (Oggetto di Perizia)

Il pignoramento grava sui beni immobili censiti presso il **Comune di Lardirago**, Catasto Fabbricati (Urbano):

- **Foglio:** 6
- **Particelle:** 1007 e 1016 sub. 4

3.2.3 formalità pregiudizievoli nel ventennio:

Non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già menzionate.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: l'edificio risulta costruito tramite le seguenti pratiche edilizie:

- **Il Comune di Lardirago (PV)**, in data 19/05/2000, rilasciava la Concessione Edilizia prot. n. 2819, a fronte dell'istanza presentata in data 16/12/1999 al prot. n. 6808.

Firmato Da: GRAMEGNA ERNESTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 507c48c3dbc67d0e4fd69bf9e4e68113

- **Successivamente**, in data 18/06/2001, veniva presentata una DIA (Denuncia di Inizio Attività) al prot. n. 3445.
- **In data 21/09/2001**, al prot. n. 5254, veniva depositata la Dichiarazione del Direttore dei Lavori ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità/agibilità, in relazione alla Concessione Edilizia prot. n. 2819 del 19/05/2000 e alla successiva DIA in variante prot. n. 3445 del 18/06/2001.

In base a quanto visionato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lardirago, si attesta la piena conformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto depositato.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale ed edilizia:

Le schede catastali corrispondono allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e al progetto depositato presso il Comune di Lardirago (PV).

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

- [redacted] prop. per 1/1.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali: in base ai dati forniti dall'amministratore del condominio, aggiornati al 15/03/2026, l'importo dovuto risulta pari a € 4.751,45. Aggiungendo la rata del 01/05/2026, pari a € 174,17, si raggiunge un totale di € 4.925,62. Le spese complessive di spettanza dell'appartamento per l'intero anno 2026 ammontano a € 696,69, suddivise in 4 rate da circa € 174,00 ciascuna.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma

non ancora scadute al momento della perizia: nessuna

Cause in corso: **Nessuna**.

Servitù: **Nessuno**.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Verificata la necessità, in base alle vigenti normative, di allegare l'A.P.E., il sottoscritto C.T.U. ha effettuato una ricerca presso il portale CENED, riscontrando l'attestato con codice identificativo **18080 – 000034/12** (registrato il 15/06/2012 e valido fino al

Firmato Da: GRAMEGNA ERNESTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 507c48c3dbc67d0e4fd69bf9e4e68113

15/06/2022). Si rileva, pertanto, che l'A.P.E. in questione risulta attualmente **scaduto per decorrenza del termine decennale** dal deposito nel CEER.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di PAVIA (PV), per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE:

Con **ATTO NOTARILE PUBBLICO** a rogito del [redacted] in data 10/03/2022, rep. n. 8126 / racc. n. 6180, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 17/03/2022 ai nn. 4761 di registro generale e 3216 di registro particolare, con il quale i signori:

- [redacted], proprietario per la quota di 1/2;
- [redacted], proprietaria per la quota di 1/2;

vendevano al sig. [redacted] l'immobile sito nel Comune di Lardirago (PV), censito al Catasto Fabbricati al foglio 6, mappali 1007- 1016 sub. 4.

1) *PRECEDENTI PROPRIETARI:*

- In precedenza, i beni oggetto della presente perizia sono pervenuti a [redacted], proprietario per la quota di ½, e [redacted], proprietaria per la quota di ½, per atto pubblico notarile di assegnazione a socio per scioglimento di società del Notaio [redacted] del 14/07/2017, rep. n. 367/260, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 25/07/2017 al n. di reg. gen. 12825 e n. di reg. part. 8240, da [redacted], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- In data **17/10/2011**, con atto notarile di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio [redacted] (repertorio n. 32417/15108), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data **28/10/2011** al n. di reg. gen. 18592 e n. di reg. part. 11553, la società "[redacted]

[redacted], ha variato la propria denominazione in "[redacted].

- "Gli immobili siti in Lardirago e oggetto di perizia sono pervenuti in proprietà alla società «[redacted], per atto pubblico a rogito del Notaio [redacted] del **30/10/2001**, rep. 16463, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data **09/11/2001** ai nn. 17306 di reg. gen. e 10373 di reg. part., **per acquisto dalla** «[redacted]".

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Lardirago (PV) l'immobile risulta inserito in – AMBITO B1 RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO -.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Vedasi capitolo accertamento di conformità Urbanistico edilizia.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta all'interno di una palazzina di due piani fuori terra e un piano interrato, composta complessivamente da 10 appartamenti e ubicata in una zona residenziale di completamento. Sulla via Montegrappa si affacciano villette unifamiliari e palazzine di due piani fuori terra, principalmente di recente costruzione. Il traffico veicolare è minimo, generato quasi esclusivamente dai residenti.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Lardirago (PV) è un comune italiano di circa 1.170 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nel Pavese centro-orientale, sulla riva sinistra del fiume Olona. Il comune dista circa **9,5 km** dalla città di Pavia e circa **32 km** da Milano.

[redacted]

Firmato Da: GRAMEGNA ERNESTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 507c48c3dbc67d0e4fd69bf9e4e68113

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita in Lardirago (PV), in Via Montegrappa n. 23, e fa parte di un complesso di 10 appartamenti ubicati in una palazzina di due piani fuori terra e uno interrato.

L'appartamento, posto al piano rialzato, è composto da un soggiorno con angolo cottura e balcone dal quale, tramite una scaletta, si accede al giardino di pertinenza. Un corridoio di disimpegno conduce alla camera da letto e al bagno; quest'ultimo si affaccia su un piccolo balconcino dove è posizionata la caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria.

L'immobile dispone inoltre delle seguenti pertinenze:

- **Giardino esclusivo:** raggiungibile sia dal balcone del soggiorno, sia dal corridoio esterno d'ingresso alla palazzina (mappale 1006).
- **Piano interrato:** accessibile dalla scala comune, dove si trovano la cantina di pertinenza e un locale condominiale.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P. R	Soggiorno - angolo cottura	20,77	Sud	Buono
P. R	Camera	14,00	Nord	Buono
P. R	Bagno	5,29	Nord	Buono
P. R	Corridoio	5,55	Interno	Buono

- Altezza media locali: cm. 270:

✓ Superficie netta calpestabile: **mq 45,61**
✓ Superficie lorda pertinenze ed accessori balconi pari al 30% **mq 2.45**
✓ Superfici parificata accessori indiretti pari al 25%: **mq. 7,50**
✓ **Superficie Commerciale complessiva: mq. 91.60**
✓ **Superficie Box: mq. -**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, **ragguagliata alle superfici relative ad** accessori e pertinenze secondo i

Firmato Da: GRAMEGNA ERNESTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 507c48c3dbc67d0e4fd69bf9e4e68113

criteri proposti dalle seguenti normative: **la** norma UNI 10750/2005 e il D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base a un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito; tra questi vi sono 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.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): **Nessuno**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al momento del sopralluogo.

- **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a tetto.

Fondazioni: in cemento armato.

Solai: solaio in latero-cemento.

Strutture verticali: struttura con telaio in c.a. e muratura.

Pareti esterne: intonacate e imbiancate.

Componenti Edilizie alloggio

Ingresso: porta blindata.

Infissi esterni: serramenti in legno con vetrocamera e persiane.

Soglie e davanzali: in marmo – adeguati.

Porte interne: a battente in legno tamburato complete di maniglia e ferramenta – buone.

Pavimenti interni: ceramica in formato rettangolare – buoni

Rivestimenti interni: *bagno* ceramica cm. 20x20 – buoni.

Plafoni: intonacati e tinteggiati - buoni.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – buoni.

- **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: presente.

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv*: antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione*: tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; *bagno:* lavabo, w.c.,

Firmato Da: GRAMEGNA ERNESTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 507c48c3dbc67d0e4fd69bf9e4e68113

bidet e doccia – funzionante.

Telefonico: non possibile l'accertamento.

Termico: autonomo con caldaietta posta sul balcone del bagno.

Rete fognaria: fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Stima sintetica-comparativa con valutazione a corpo, rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, applicato comunque con criterio prudenziale, consiste nel mettere in relazione le caratteristiche e i valori di beni noti con quelli individuati per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di una vendita forzata, si assumono come parametro di riferimento i valori minimi per metro quadro di superficie commerciale riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dello *Scenario Immobiliare Pavese*.

Dall'analisi delle banche dati si è rilevato quanto segue:

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI:** per le abitazioni di tipo civile site nella zona urbana centrale, con stato conservativo normale, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di € 870,00/mq a un massimo di € 940,00/mq.
- **Banca dati dello Scenario Immobiliare Pavese:** per le abitazioni di tipo civile site nella zona urbana centrale, con stato conservativo normale, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di € 800,00/mq a un massimo di € 926,00/mq.

Considerati l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole, i dati di vendita effettiva, la posizione e la vetustà dell'immobile, nonché le problematiche rilevate durante il sopralluogo — a fronte, tuttavia, di uno stato conservativo interno in ottime condizioni — si assume come valore di riferimento **€ 850,00/mq** per l'appartamento.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito esclusivamente come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e a elementi storici, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

Firmato Da: GRAMEGNA ERNESTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 507c48c3dbc67d0e4fd69bf9e4e68113

9.2. Fonti d'informazione

- **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) –** Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio)

- **Scenario Immobiliare Pavese –** A cura della FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) Pavia

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Appartamento	mq. 91,60	a corpo	compresi	€ 850,00	**EURO 77.860,00**

Valore complessivo del lotto: €. 77.860,00 (diconsi Euro settantasettemilaottocentosessanta/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: **€ 11.679,00** *(diconsi Euro undicimilseicentosettantanove/00)*
- Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**
- Spese di cancellazione trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**
- Spese per sistemazione abusi edilizi: **nessuna**
- Spese per variazione catastale: **nessuna**
- Spese per certificato di abitabilità: **nessuna**
- Spese per sola bonifica delle coperture in amianto: **nessuna**

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

- **Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 66.181,00** *(diconsi Euro sessantaseimilacentoottantuno/00)*
- **Arrotondamento: €. 66.200,00** *(diconsi Euro sessantaseimiladuecento/00)*

Firmato Da: GRAMEGNA ERNESTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 507c48c3dbc67d0e4fd69bf9e4e68113

****

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.

Broni, 26/06/2026 il C.T.U.



[redacted]

Firmato Da: GRAMEGNA ERNESTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 507c48c3dbc67d0e4fd69bf9e4e68113