

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**Esecuzione Immobiliare**

R.G.E. 394/2018

**PROCEDENTE**

Contro

**ESECUTATO**

*Giudice dell'esecuzione*  
*dott. Antonio Maria CODECA*

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE**

n. 8 lotti in 4 contesti separati  
(proprietà 1/9 e 2/3)

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

---

# INDICE

## CONCLUSIONI DEFINITIVE

|         |         |
|---------|---------|
| Lotto 1 | pag. 3  |
| Lotto 2 | pag. 4  |
| Lotto 3 | pag. 6  |
| Lotto 4 | pag. 7  |
| Lotto 5 | pag. 9  |
| Lotto 6 | pag. 10 |
| Lotto 7 | pag. 12 |
| Lotto 8 | pag. 13 |

## RELAZIONE PERITALE

pag. 15

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

pag. 22

## DIVISIONE IN LOTTI

|         |                   |         |
|---------|-------------------|---------|
| Lotto 1 | proprietà 1/9     | pag. 22 |
| Lotto 2 | proprietà 2/3     | pag. 31 |
| Lotto 3 | proprietà 1/9     | pag. 38 |
| Lotto 4 | proprietà 1/9     | pag. 43 |
| Lotto 5 | proprietà 1/9     | pag. 49 |
| Lotto 6 | proprietà 2/3     | pag. 55 |
| Lotto 7 | proprietà 1/9     | pag. 60 |
| Lotto 8 | proprietà 2/3+1/9 | pag. 65 |

## CONCLUSIONI DEFINITIVE

### Lotto 1

#### a) **BENI:**

Fabbricato urbano costituito da un edificio industriale e magazzino dismessi, e quattro unità residenziali anch'esse dismesse, il tutto posto su due piani e interrato

In Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 1 - Via Bernardino Girardi n. 12; piano: T; Cat. A/4; Cl. 4; Cons. 7 vani; Totale: 184 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 179 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 318,14
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 2 - Via Francesco Maggi n. 12; piano: T-S1; Cat. D/7 - Rendita: Euro Euro 3.289,92
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 3 - Via Francesco Maggi n. 14; piano: T; Cat. D/7 - Rendita: Euro Euro 3.259,56
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 4 - Via Bernardino Girardi n. 14; piano: T; Cat. A/3; Cl. 2; Cons. 7 vani; Totale: 107 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 107 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 315,56
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 5 - Via Bernardino Girardi n. 14; piano: T; Cat. A/3; Cl. 3; Cons. 4 vani; Totale: 94 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 94 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 227,24
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 6 - Via Bernardino Girardi n. 14; piano: T; Cat. A/3; Cl. 3; Cons. 3,5 vani; Totale: 81 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 81 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 198,84
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 7 - Via Bernardino Girardi n. 16; piano: 1; Cat. C/2; Cl. 1; Cons. 56 m<sup>2</sup>; Sup. Cat. 64 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 1908,884
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 8 - Via Bernardino Girardi n. 16; piano: 2; Cat. D/7 - Rendita: Euro 1.988,58
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 9 - Via Bernardino Girardi n. 16; piano: S1; Cat. D/7 - Rendita: Euro Euro 1.211,64

Coerenze:

Dell'intero in contorno da nord

a Nord: mappale 605; a Est: Via Maggi; a Sud; mappali 9892 e 781; a Ovest; Via Bernardino Grandi

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

#### b) **QUOTA DI PROPRIETÀ:**

1/9

#### c) **REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO:**

Proprietà per 1/9 pervenuta per successione in morte della moglie OMISSIS deceduta il 02/12/2010:

**d) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**Iscrizioni**

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 35 mapp 881 sub 1/2/3/4/5/6/7/8/9 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 8647/1099 in data 09/12/2014, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 650.987,36 di cui € 583.593,36 per capitale, interesse 51.000,00 - spese 16.394,00 - a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM) CF 00348170101, domicilio ipotecario eletto Roma Via degli Specchi n. 16. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali
- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U FG fg 35 mapp 881 sub 1/2/3/4/5/6/7/8/9 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 7127/922 in data 02/10/2015, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 393.000,00 di cui € 308.708,69 per capitale, interesse 74.291,31- spese 10.000,00 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Radaelli - Pavia Via F. Cossa 24. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

**Trascrizioni**

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 08/06/2018 ai n.ri 5293/3561 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, Atto: Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 08/05/2018 rep. n. 3486/2018, contro ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 35 mapp 881 sub 1/2/3/4/5/6/7/8/9 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali

**e) STATO DI POSSESSO:**

Al 20.12.2019, data del sopralluogo beni risultavano liberi

**f) VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:**

|                               |   |                  |
|-------------------------------|---|------------------|
| Valore della quota di 1/9     | € | <b>76.600,00</b> |
| Riduzione del valore del 15%, | € | <b>11.400,00</b> |
| <b>Prezzo base d'asta</b>     | € | <b>65.200,00</b> |

**g) CRITICITÀ:**

nulla

**Lotto 2**

**a) BENI:**

Fabbricato urbano costituito due unità residenziali e una ad uso ufficio, posti in una palazzina di due piani fuori terra, sottotetto, interrato e garage

In Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

- Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 4 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: T-S1; Cat. A/3; Cl. 4; Cons. 6,5 vani; Totale: 146 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 132 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 436,41
- Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 5 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: 1-S1; Cat. A/3; Cl. 4; Cons. 6,5 vani; Totale: 132 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 132 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 436,41
- Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 6 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: 2-S1; Cat. A/10; Cl. 1; Cons. 3,5 vani; Sup. Cat. 103 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 930,91
- Fg. 35 Mapp. 966 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: T; Cat. C/6; Cl. 3; Cons. 12 m<sup>2</sup>; Sup. Cat. 12 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 40,904

Coerenze:

Dell'intero in contorno da nord

a Nord: mappali 810 e 811; a Est: mappale 802; a Sud Via XXVI aprile; a Ovest; mappale 35

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 2/3

**b) QUOTA DI PROPRIETÀ:**

2/3

**c) REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO:**

Proprietà per 2/3, di cui 1/2 pervenuta per donazione da OMISSIS e 1/3 per successione in morte del fratello OMISSIS deceduto il 18/03/2018:

**d) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 35 mapp 164 subb. 4/5/6 e 966, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 8647/1099 in data 09/12/2014, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 650.987,36 di cui € 583.593,36 per capitale, interesse 51.000,00 - spese 16.394,00 - a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM) CF 00348170101, domicilio ipotecario eletto Roma Via degli Specchi n. 16. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali
- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 35 mapp 164 subb. 4/5/6 e 966, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 7127/922 in data 02/10/2015, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 393.000,00 di cui € 308.708,69 per capitale, interesse 74.291,31- spese 10.000,00 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Radaelli - Pavia Via F. Cossa 24. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 08/06/2018 ai n.ri 5293/3561 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, Atto: Pubbl. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 08/05/2018 rep. n. 3486/2018, contro ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 35 mapp 164 subb. 4/5/6 e 966, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali

e) **STATO DI POSSESSO:**

Al 20.12.2019, data del sopralluogo beni risultavano liberi

f) **VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:**

|                               |   |                  |
|-------------------------------|---|------------------|
| Valore della quota di 2/3:    | € | 229.200,00       |
| Riduzione del valore del 15%, | € | <u>34.400,00</u> |
| Prezzo base d'asta            | € | 194.800,00       |

g) **CRITICITÀ:**

nulla

**Lotto 3**

a) **BENI:**

Appartamento posto al piano rialzato nell'edificio condominiale posto al civico 36 composto soggiorno, cucina, disimpegni giorno e notte, bagno, camera, terrazzo e cantina annessa al piano sotterraneo, oltre box auto al piano interrato posto al civico 40, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, come segue:

- 1) Foglio 19, mappale 3477 sub. 34, categoria A/3, classe 3, vani 4, Totale: 71 m²  
Totale escluse aree scoperte: 62 m²; R.C. Euro 227,24 - Viale Monte Grappa n. 36 piano: T-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Mappale 494; terrazzo d'altri; appartamento d'altri e vano scala comune; mappale 90

Della cantina:

Corridoio comune; cantina d'altri; proprietà d'altri; terrapieno sul viale Montegrappa

- 2) Foglio 19, mappale 3477 sub. 60, categoria C/6, classe 3, Cons. 11 m² sup cat.: 11 m²; R.C. Euro 37,49 - Viale Monte Grappa n. 40 piano: S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord del box auto

mappale 494; box di proprietà d'altri; ente comune; box di proprietà d'altri

b) **QUOTA DI PROPRIETÀ:**

1/9

c) **REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO:**

Proprietà di 1/9 pervenuta per successione in morte della moglie OMISSIS deceduta il 02/12/2010

d) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 19 mapp 3477 subb. 34 e 60, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 8647/1099 in data 09/12/2014, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 650.987,36 di cui € 583.593,36 per capitale, interesse 51.000,00 - spese 16.394,00 - a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM) CF 00348170101, domicilio ipotecario eletto Roma Via degli Specchi n. 16. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali
- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 19 mapp 3477 subb. 34 e 60, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 7127/922 in data 02/10/2015, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 393.000,00 di cui € 308.708,69 per capitale, interesse 74.291,31- spese 10.000,00 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Radaelli - Pavia Via F. Cossa 24. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 08/06/2018 ai n.ri 5293/3561 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, Atto: Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 08/05/2018 rep. n. 3486/2018, contro ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 19 mapp 3477 subb. 34 e 60, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali

e) **STATO DI POSSESSO:**

Al 08.01.2020, data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da OMISSIS con contratto di locazione NON OPPONIBILE in quanto stipulato in data 20/12/2019 posteriore al pignoramento trascritto in data 08/06/2018. Il box risulta libero

f) **VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:**

|                               |   |                 |
|-------------------------------|---|-----------------|
| Valore della quota di 1/9:    | € | 8.856,00        |
| Riduzione del valore del 15%, | € | <u>1.326,00</u> |
| <b>Prezzo base d'asta</b>     | € | <b>7.530,00</b> |

g) **CRITICITÀ:**

nulla

**Lotto 4**

a) **BENI:**

Appartamento posto al piano secondo nell'edificio condominiale posto al civico 36 composto soggiorno, cucina con balcone, disimpegni giorno e notte, bagno, camera e

cantina annessa al piano sotterraneo, oltre box auto al piano seminterrato posto al civico 38, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, come segue:

- 1) Foglio 19, mappale 3477 sub. 40, categoria A/3, classe 3, vani 4, Totale: 60 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte: 59 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 227,24 - Viale Monte Grappa n. 36 piano: 2-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Mappale 494; affaccio su enti comuni; appartamento d'altri e vano scala comune; mappale 90

Della cantina:

Cantina d'altri; corridoio comune; cantina d'altri; proprietà d'altri

- 2) Foglio 19, mappale 3477 sub. 65, categoria C/6, classe 3, Cons. 12 m<sup>2</sup> sup cat.: 12 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 40,90 - Viale Monte Grappa n. 38 piano: S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze del box auto:

Corte comune; box di proprietà d'altri; terrapieno sul viale Monte Grappa; mappale 90

**b) QUOTA DI PROPRIETÀ:**

1/9

**c) REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO:**

Proprietà di 1/9 pervenuta per successione in morte della moglie OMISSIS deceduta il 02/12/2010

**d) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 19 mapp 3477 subb. 40 e 65, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 8647/1099 in data 09/12/2014, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 650.987,36 di cui € 583.593,36 per capitale, interesse 51.000,00 - spese 16.394,00 - a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM) CF 00348170101, domicilio ipotecario eletto Roma Via degli Specchi n. 16. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali
- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 19 mapp 3477 subb. 40 e 65, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 7127/922 in data 02/10/2015, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 393.000,00 di cui € 308.708,69 per capitale, interesse



74.291,31- spese 10.000,00 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Radaelli - Pavia Via F. Cossa 24. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

#### Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 08/06/2018 ai n.ri 5293/3561 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, Atto: Pubbl. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 08/05/2018 rep. n. 3486/2018, contro ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 19 mapp 3477 subb. 40 e 65, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali

#### e) **STATO DI POSSESSO:**

Al 08.01.2020, data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da OMISSIS con contratto di locazione registrato a Vigevano in data 04/10/2007 al numero 3212 vol. 3, stipulato da OMISSIS deceduta il 15/02/2009, eredi OMISSIS, OMISSSI e OMISSIS, a sua volta, eredi, per decesso di OMISSIS i figli di questa ed il marito ESECUTATO, NON OPPONIBILE in quanto stipulato in data 01/10/2007 sino al 30/09/2011 rinnovabile tacitamente ogni quattro anni per cui l'ultimo rinnovo sarebbe del 01/10/2019, posteriore alla data del pignoramento. Il box risulta occupato da OMISSIS con contratto di locazione OPPONIBILE in quanto stipulato in data 01/10/2015 sino al 30/09/2019 e tacito rinnovo, registrato a Vigevano il 01/10/2015 al n. 2269 Vol. 3

#### f) **VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:**

|                                  |   |                 |
|----------------------------------|---|-----------------|
| g) Valore della quota di 1/9:    | € | 7160,00         |
| h) Riduzione del valore del 15%, | € | <u>1.060,00</u> |
| i) <b>Prezzo base d'asta</b>     | € | <b>6.100,00</b> |

#### j) **CRITICITÀ:**

nulla

#### **Lotto 5**

#### a) **BENI:**

Appartamento posto al piano secondo nell'edificio condominiale posto al civico 36 composto soggiorno, cucina con balcone, disimpegni giorno e notte, bagno, camera e solaio annesso al piano sottotetto, oltre box auto al piano seminterrato posto al civico 38/A, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, come segue:

- 1) Foglio 19, mappale 3477 sub. 46, categoria A/3, classe 3, vani 4, Totale: 62 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 62 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 227,24 - Viale Monte Grappa n. 36 piano:4-6;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Mappale 494; affaccio su enti comuni; appartamento d'altri e vano scala comune; mappale 90

Del solaio:

Mappale 494; sporto su ente comune; solaio d'altri; corridoio comune

- 2) Foglio 19, mappale 3477 sub. 68, categoria C/6, classe 3, Cons. 11 m<sup>2</sup> sup cat.: 11 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 37,49 - Viale Monte Grappa n. 40 piano: S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze del box auto:

Ente comune; mappale 3726; Viale Monte Grappa; box auto d'altri

**b) QUOTA DI PROPRIETÀ:**

1/9

**c) REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO:**

Proprietà di 1/9 pervenuta per successione in morte della moglie OMISSIS deceduta il 02/12/2010

**d) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 19 mapp 3477 subb. 46 e 68, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 8647/1099 in data 09/12/2014, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 650.987,36 di cui € 583.593,36 per capitale, interesse 51.000,00 - spese 16.394,00 - a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM) CF 00348170101, domicilio ipotecario eletto Roma Via degli Specchi n. 16. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali
- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 19 mapp 3477 subb. 46 e 68, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 7127/922 in data 02/10/2015, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 393.000,00 di cui € 308.708,69 per capitale, interesse 74.291,31- spese 10.000,00 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Radaelli - Pavia Via F. Cossa 24. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 08/06/2018 ai n.ri 5293/3561 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, Atto: Pubbl. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 08/05/2018 rep. n. 3486/2018, contro ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 19 mapp 3477 subb. 46 e 68, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali

e) **STATO DI POSSESSO:**

Al 08.01.2020, data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da con contratto di locazione registrato a Vigevano in data 16/01/2019 TPL 2019 3T n.237, NON OPPONIBILE in quanto stipulato dopo la data di pignoramento. Il box risulta libero.

f) **VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:**

|                               |   |                 |
|-------------------------------|---|-----------------|
| Valore della quota di 1/9:    | € | 7.300,00        |
| Riduzione del valore del 15%, | € | <u>1.100,00</u> |
| <b>Prezzo base d'asta</b>     | € | <b>6.200,00</b> |

g) **CRITICITÀ:**

nulla

**Lotto 6**

a) **BENI:**

Appartamento posto al piano secondo nell'edificio condominiale posto al civico 2 di Via Vallere, composto ingresso, cucina con balcone, soggiorno, disimpegno notte, bagno, camera e cantina annesso al piano interrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, come segue:

- Foglio 29, mappale 1880 sub. 18, categoria A/3, classe 4, vani 4, Totale: 69 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte: 68 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 268,56 - Via Vallere n. 2 piano:2-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 2/3

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Affaccio su ente comune verso Via Vallere; appartamento d'altri e vano scala comune; a affaccio su corte comune; appartamento d'altri

Della cantina da nord:

Corridoio comune; cantina d'atri su tre lati

b) **QUOTA DI PROPRIETÀ:**

2/3

c) **REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO:**

Proprietà per 2/3, di cui 1/2 pervenuta per donazione da OMISSIS e 1/3 per successione in morte del fratello OMISSIS deceduto il 18/03/2018

d) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 2/3 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 29 mapp 1880 sub. 18, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 8647/1099 in data 09/12/2014, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 650.987,36 di cui € 583.593,36 per capitale, interesse 51.000,00 - spese 16.394,00 - a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM)

CF 00348170101, domicilio ipotecario eletto Roma Via degli Specchi n. 16. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 2/3 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 29 mapp 1880 sub. 18, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 7127/922 in data 02/10/2015, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 393.000,00 di cui € 308.708,69 per capitale, interesse 74.291,31- spese 10.000,00 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Radaelli - Pavia Via F. Cossa 24. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

#### Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 08/06/2018 ai n.ri 5293/3561 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, Atto: Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 08/05/2018 rep. n. 3486/2018, contro ESECUTATO - proprietario per la quota di 2/3 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 29 mapp 1880 sub. 18, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali

#### e) **STATO DI POSSESSO:**

Al 08.01.2020, data del sopralluogo l'appartamento risultava libero.

#### f) **VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:**

|                               |   |                  |
|-------------------------------|---|------------------|
| Valore della quota di 2/3:    | € | <b>47.300,00</b> |
| Riduzione del valore del 15%, | € | <b>7.100,00</b>  |
| <b>Prezzo base d'asta</b>     | € | <b>40.200,00</b> |

#### g) **CRITICITÀ:**

nulla

#### **Lotto 7**

#### a) **BENI:**

Appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato cantinato, due piani fuori terra e mansarda, composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, cucina, balcone e cantina annessa al piano seminterrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, come segue:

- 1) Foglio 52, mappale 3741 sub. 1, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Totale: 94 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte: 94 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 302,13 - Via Raffeale n. 3 piano: T-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Corte comune; appartamento d'altri e vano scala comuni; ente comune su via Raffeale, corte comune

Della cantina da nord:

Scala comune, corridoio e locale caldaia comune; cantina d'altri; proprietà d'altri; parte comune

**b) QUOTA DI PROPRIETÀ:**

1/9

**c) REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO:**

Proprietà di 1/9 pervenuta per successione in morte della moglie OMISSIS C. Fisc. RMPRDL44A41L872O, deceduta il 02/12/2010

**d) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 52 mapp 3741 sub. 1, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 8647/1099 in data 09/12/2014, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 650.987,36 di cui € 583.593,36 per capitale, interesse 51.000,00 - spese 16.394,00 - a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM) CF 00348170101, domicilio ipotecario eletto Roma Via degli Specchi n. 16. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali
- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 52 mapp 3741 sub. 1, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 7127/922 in data 02/10/2015, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 393.000,00 di cui € 308.708,69 per capitale, interesse 74.291,31- spese 10.000,00 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, domicilio ipotecario eletto c/o Adv. Francesco Radaelli - Pavia Via F. Cossa 24. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 08/06/2018 ai n.ri 5293/3561 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, Atto: Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 08/05/2018 rep. n. 3486/2018, contro ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 52 mapp 3741 sub. 1, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali

**e) STATO DI POSSESSO:**

Al 01.02.2020, data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da OMISSIS NON OPPONIBILE in quanto registrato il 28/10/2019, dopo il 08/06/2018, data di pignoramento

**f) VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:**

|                                                 |   |                 |
|-------------------------------------------------|---|-----------------|
| Valore della quota di 1/9:                      | € | 15.000,00       |
| Riduzione del valore del 15%,                   | € | 2.250,00        |
| Riduzione per adeguamento edilizio e catastale, | € | <u>1.500,00</u> |

**Prezzo base d'asta**

**€ 11.250,00**

**g) CRITICITÀ:**

nulla

**Lotto 8**

**a) BENI:**

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato cantinato, due piani fuori terra e mansarda, composto da composto da ingresso, soggiorno, cucina, balcone, due camere, bagno, e cantina annessa al piano seminterrato; oltre box auto al piano terreno. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, come segue:

- Foglio 52, mappale 3781 sub. 4, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Totale: 93 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte: 91 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 302,13 - Via Raffeale n. 3 piano: 1-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Corte comune su tre lati, vano scala e appartamento di proprietà d'altri

Della cantina da nord:

Cantina di proprietà d'altri, ente comune, ente comune e vano scala comune, vano scala comune e cantina di proprietà d'altri

- Foglio 52, mappale 3772, categoria C/6, classe 3, Cons. 27 m<sup>2</sup> sup cat.: 27 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 92,03 - Via Raffeale n. 3 piano: T;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord del box auto

Mappale 44; box di proprietà d'altri; corte comune; mappale 3899

**b) QUOTA DI PROPRIETÀ:**

2/3 per l'appartamento ed 1/9 per il box

**c) REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO:**

Proprietà per 2/3 dell'appartamento ed 1/9 del box così pervenuta:

- 1/2 per l'appartamento pervenuto per titoli anteriori al ventennio della nuda proprietà e per ricongiungimento di usufrutto in morte di OMISSIS deceduta il 15/02/2009 - ed 1/6 pervenuta per successione in morte della moglie OMISSIS : deceduta il 02/12/2010
- 1/9 per il box pervenuta per successione in morte della moglie OMISSIS : deceduta il 02/12/2010

**d) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 2/3 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 52 map 3781 sub. 4 e mapp. 3472, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRll di Vigevano n. gen./part. 8647/1099 in data 09/12/2014, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 650.987,36 di cui € 583.593,36 per capitale, interesse 51.000,00 - spese 16.394,00 - a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM) CF 00348170101, domicilio ipotecario eletto Roma Via degli Specchi n. 16. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali
- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 2/3 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 52 map 3781 sub. 4 e mapp. 3472, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRll di Vigevano n. gen./part. 7127/922 in data 02/10/2015, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 393.000,00 di cui € 308.708,69 per capitale, interesse 74.291,31- spese 10.000,00 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Radaelli - Pavia Via F. Cossa 24. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

#### Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 08/06/2018 ai n.ri 5293/3561 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, Atto: Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 08/05/2018 rep. n. 3486/2018, contro ESECUTATO - proprietario per la quota di 2/3 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 52 map 3781 sub. 4 e mapp. 3472, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali

#### e) **STATO DI POSSESSO:**

Al 08.01.2020, data del sopralluogo l'appartamento ed il box risultavano occupati dall'esecutato

#### f) **VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:**

|                                     |   |                  |
|-------------------------------------|---|------------------|
| Valore delle quote di 2/3 +1/9:     | € | <b>91.370,00</b> |
| Riduzione del valore del 15%,       | € | <b>13.700,00</b> |
| Riduzione per adeguamento edilizio, | € | <b>1.500,00</b>  |
| <b>Prezzo base d'asta</b>           | € | <b>76.170,00</b> |

#### g) **CRITICITÀ:** nulla

## RELAZIONE PERITALE

**Beni in VIGEVANO (PV)**  
**8 lotti distinti in 5 contesti separati**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

#### **NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

...beni immobiliari di ESECUTATO

- In Comune di Vigevano, Via XXVI aprile n. 2



- Quota di 1/2 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati  
Appartamento al P.T- S1 di vani 6,5  
Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 4 Cat. A/3  
Ufficio al P.2- SI di vani 3,5  
Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 6 Cat. A/10  
Appartamento al P.1 – S1 di vani 6,5  
Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 5 Cat. A/3  
Box al P.T di mq 12  
Fg. 35 Mapp. 966 Cat. C/6
- In Comune di Vigevano, Via Vallere n. 2  
quota di 1/2 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:  
Appartamento al P.2 S1 di vani 4  
Fg. 29 Mapp. 1880 Sub. 18 Cat. A/3
  - In Comune di Vigevano, Via Bernardino Girardi n. 12  
Quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:  
Appartamento al P.T di vani 7  
Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 1 Cat. A/4
  - In Comune di Vigevano, Via Francesco Maggi n. 12  
Quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:  
Fabbricato Industriale al P.T- S1  
Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 2 Cat. D/7
  - In Comune di Vigevano, Via Francesco Maggi n. 14  
Quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:  
Fabbricato Industriale al P.T  
Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 3 Cat. D/7
  - In Comune di Vigevano, Via Francesco Maggi n. 14  
Quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:  
Appartamento al P.1 - S I di vani 6,5  
Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 4 Cat. A/3  
Appartamento al P. 1 -S1 di vani 4  
Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 5 Cat. A/3  
Appartamento al P. 1- S1 di vani 3,5  
Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 6 Cat. A/3
  - In Comune di Vigevano, Via Bernardino Girardi n. 16  
Quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:
-



- Magazzino al P.1 di mq 56  
Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 7 Cat. C/2  
Fabbricato Industriale al P.2  
Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 8 Cat. D/7  
Fabbricato Industriale al P.S1  
Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 9 Cat. D/7
- In Comune di Vigevano, Via Ambrogio Raffele n. 3  
quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:  
Appartamento al P.T - S 1 di vani 4,5  
Fg. 52 Mapp. 3781 Sub. 1 Cat. A/3  
Box al P.T di mq 27  
Fg. 52 Mapp. 3772 Cat. C/6
  - In Comune di Vigevano, Viale Monte Grappa n. 36  
quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:  
Appartamento al P.T – S1 di vani 4  
Fg. 19 Mapp. 3477 Sub. 34 Cat. A/3  
Appartamento al P.2 – S1 di vani 4  
Fg. 19 Mapp. 3477 Sub. 40 Cat. A/3  
Appartamento al P.4 -6 di vani 4  
Fg. 19 Mapp. 3477 Sub. 46 Cat. A/3
  - In Comune di Vigevano, Viale Monte Grappa n. 38  
quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:  
Box al P S1 di mq 12  
Fg; 19 app. 3477 Sub. 65 Cat. C/6
  - In Comune di Vigevano, Viale Monte Grappa n. 40  
quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:  
Box al P.SI di mq 11  
Fg. 19 Mapp. 3477 Sub. 60 Cat. C/6  
Box al P.SI di mq 11  
Fg. 19 Mapp. 3477 Sub. 68 Cat. C/6
  - In Comune di Vigevano, Viale Ambrogio Raffele n. 3  
quota di 4/6 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:  
Appartamento al P.1-S 1 di 4,5 vani  
Fg. 52 Mapp. 3781 Sub. 4 Cat. A/3

---

**SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:**

**A) Proprietà per 1/9 di ESECUTATO**

In Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

Per i beni posti in Via Bernardino Girardi e Via Maggi

- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 1 - Via Bernardino Girardi n. 12; piano: T; Cat. A/4; Cl. 4; Cons. 7 vani; Totale: 184 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 179 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 318,14
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 2 - Via Francesco Maggi n. 12; piano: T-S1; Cat. D/7 - Rendita: Euro Euro 3.289,92
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 3 - Via Francesco Maggi n. 14; piano: T; Cat. D/7 - Rendita: Euro Euro 3.259,56
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 4 - Via Bernardino Girardi n. 14; piano: T; Cat. A/3; Cl. 2; Cons. 7 vani; Totale: 107 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 107 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 315,56
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 5 - Via Bernardino Girardi n. 14; piano: T; Cat. A/3; Cl. 3; Cons. 4 vani; Totale: 94 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 94 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 227,24
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 6 - Via Bernardino Girardi n. 14; piano: T; Cat. A/3; Cl. 3; Cons. 3,5 vani; Totale: 81 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 81 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 198,84
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 7 - Via Bernardino Girardi n. 16; piano: 1; Cat. C/2; Cl. 1; Cons. 56 m<sup>2</sup>; Sup. Cat. 64 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 1908,884
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 8 - Via Bernardino Girardi n. 16; piano: 2; Cat. D/7 - Rendita: Euro 1.988,58
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 9 - Via Bernardino Girardi n. 16; piano: S1; Cat. D/7 - Rendita: Euro Euro 1.211,64

Coerenze:

Dell'intero in contorno da nord:

a Nord: mappale 605; a Est: Via Maggi; a Sud; mappali 9892 e 781; a Ovest; Via Bernardino Grandi

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Precisazione catastale:

In base a nota di variazione n. 8704.1/2009 in atti dal 01.04.2009 (protocollo n. PV0080862) per variazione e ampliamento le particelle 147/2, 147/3, 147/4, 147/5, 147/6, 147/7, 147/8, 147/9 del Fgl. 35 vengono soppresse per dare origine alle nuove particelle 881/1, 881/2, 881/3, 881/4, 881/5, 881/6, 881/7, 881/8, 881/9 del Fgl 35

Per i beni posti in Via Monte Grappa nn. 36-38-40

- Fg. 19 Mapp. 3477 Sub. 34 categoria A/3, classe 3, vani 4, Totale: 71 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 62 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 227,24 - Viale Monte Grappa n. 36 piano: T-S1

- Fg. 19 Mapp. 3477 Sub. 40 categoria A/3, classe 3, vani 4, Totale: 60 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 59 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 227,24 - Viale Monte Grappa n. 36 piano: 2-S1
- Fg. 19 Mapp. 3477 Sub. 46 categoria A/3, classe 3, vani 4, Totale: 62 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 62 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 227,24 - Viale Monte Grappa n. 36 piano: 4-6
- Fg; 19 app. 3477 Sub. 65 categoria C/6, classe 3, Cons. 12 m<sup>2</sup> sup cat: 12 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 40,90 - Viale Monte Grappa n. 38 piano: S1
- Fg. 19 Mapp. 3477 Sub. 60 categoria C/6, classe 3, Cons. 11 m<sup>2</sup> sup cat: 11 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 37,49 - Viale Monte Grappa n. 40 piano: S1
- Fg. 19 Mapp. 3477 Sub. 68 classe 3, Cons. 11 m<sup>2</sup> sup cat: 11 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 37,49 - Viale Monte Grappa n. 40 piano: S1

Precisazione catastale:

In base a nota di variazione n. 124036.1/2011 in atti dal 18.11.2011 (protocollo n. PV0295724) per bonifica identificativo catastale la pc. 1787/3 del Fgl. 19 viene soppressa per dare origine alla nuova ed ultima pc. 3477/34 dello stesso Fgl. 19.

In base a nota di variazione n. 124042.1/2011 in atti dal 18.11.2011 (protocollo n. PV0295724) per bonifica identificativo catastale la pc. 1787/9 del Fgl. 19 viene soppressa per dare origine alla nuova ed ultima pc. 3477/40 dello stesso Fgl. 19.

In base a nota di variazione n. 124048.1/2011 in atti dal 18.11.2011 (protocollo n. PV0295724) per bonifica identificativo catastale la pc. 1787/15 del Fgl. 19 viene soppressa per dare origine alla nuova ed ultima pc. 3477/46 dello stesso Fgl. 19.

in base a nota di variazione n. 124062.1/2011 in atti dal 18.11.2011 (protocollo n. PV 0295724) per bonifica identificativo catastale la pc. 1792/2 dello stesso Fgl. 19 viene soppressa per dare origine alla nuova ed ultima pc. 3477/60.

in base a nota di variazione n. 124067.1/2011 in atti dal 18.11.2011 (protocollo n. PV0295724) per bonifica identificativo catastale la pc. 1789/2 del Fgl. 19 viene soppressa per dare origine alla nuova ed ultima pc. 3477/65.

In base a nota di variazione n. 124070.1/2011 in atti dal 18.11.2011 (protocollo n. Pv0295724) per bonifica identificativo catastale la pc. 1794/1 del Fgl. 19 viene soppressa per dare origine alla nuova ed ultima pc. 3477/68

per i beni posti in Via Raffeale n.3

Fg. 52 mappale 3741 sub. 1, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Totale: 94 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 94 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 302,13 - Via Raffeale n. 3 piano: T-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Corte comune; appartamento d'altri e vano scala comuni; ente comune su via Raffeale, corte comune

Della cantina da nord:

Scala comune, corridoio e locale caldaia comune; cantina d'altri; proprietà d'altri; parte comune

Fg. 52 Mapp. 3772, categoria C/6, classe 3, Cons. 27 m<sup>2</sup> sup cat.: 27 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 92,03 - Via Raffele n. 3 piano: T

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord del box auto

Mappale 44; box di proprietà d'altri; corte comune; mappale 3899

Precisazione catastale:

la particella 3781 sub 1 del foglio 52 deriva dalla particella 447/ sub 1 In base a nota di variazione del 01/07/2013 protocollo n. PV0084238 in atti dal 01/07/2013 per bonifica identificativo catastale della pc. 447/1 del Fgl. 52

la particella 3772 del foglio 52 deriva dalla particella 1506 In base a nota di variazione del del 01/07/2013 protocollo n. PV0084216 in atti dal 01/07/2013 per bonifica identificativo catastale della pc 1506 del fgl 52

#### **B) Proprietà per 2/3 di ESECUTATO**

In Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

Per i beni posti in Via XXVI aprile

In Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

- Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 4 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: T-S1; Cat. A/3; Cl. 4; Cons. 6,5 vani; Totale: 146 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 132 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 436,41
- Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 5 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: 1-S1; Cat. A/3; Cl. 4; Cons. 6,5 vani; Totale: 132 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 132 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 436,41
- Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 6 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: 2-S1; Cat. A/10; Cl. 1; Cons. 3,5 vani; Sup. Cat. 103 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 930,91
- Fg. 35 Mapp. 966 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: T; Cat. C/6; Cl. 3; Cons. 12 m<sup>2</sup>; Sup. Cat. 12 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 40,904

Coerenze:

Dell'intero in contorno da nord

a Nord: mappali 810 e 811; a Est: mappale 802; a Sud Via XXVI aprile;; a Ovest; mappale 35

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 2/3

per i beni posti in Via Vallere n.2

- Foglio 29, mappale 1880 sub. 18, categoria A/3, classe 4, vani 4, Totale: 69 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 68 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 268,56 - Via Vallere n. 2 piano: 2-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 2/3

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Affaccio su ente comune verso Via Vallere; appartamento d'altri e vano scala comune; affaccio su corte comune; appartamento d'altri

Della cantina da nord:

Corridoio comune; cantina d'atri su tre lati

Precisazione catastale:

la particella 1880 sub 18 del foglio 29 deriva dalla particella 680 sub 4 In base a nota di Variazione del 23/01/2007 protocollo n. PV0018777 in atti dal 23/01/2007 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 5109.17/2007)

per i beni posti in Via Raffele n.3

Fg. 52 Mapp. 3781 sub. 4, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Totale: 93 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 91 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 302,13 - Via Raffele n. 3 piano: 1-S1

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 2/3

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Corte comune su tre lati, vano scala e appartamento di proprietà d'altri

Della cantina da nord:

Cantina di proprietà d'altri, ente comune, ente comune e vano scala comune, vano scala comune e cantina di proprietà d'altri

Precisazione catastale:

la particella 3781 sub 4 del foglio 52 deriva dalla particella 447/ sub 4 In base a nota di variazione n. 30981.1/2013 in atti dal 01.07.2013 (protocollo n. PV0084238) per bonifica identificativo catastale la pc. 447/4 del Fgl. 52

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Le unità immobiliari pignorate sono costituite da vari beni immobili inseriti in 5 distinti contesti urbani del Comune di Vigevano. Le unità poste in via Maggi e via Girardi, pur essendo di destinazione mista, ovvero residenziale ed artigianale, rappresentano un unico comparto edilizio attualmente dismesso. Diversamente gli altri immobili, edificati in epoca diversa, hanno destinazione abitativa o accessoria funzionale alla residenza con un differente stato di manutenzione e di occupazione.

## **3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U dei beni in Vigevano per la quota di 1/9 Censiti al N.C.E.U Fg 52 mapp. 3772; 3772 sub 1; fg 35 mapp 881 subb.

1/2/3/4/5/6/7/8/9; Fg 19 mapp. 3477 subb. 34/40/46/60/65/68; proprietario per la quota di 4/6 Fg 52 mapp 3781 subb. 4 e per la quota di 1/2 Fg 29 mapp. 1880 sub 18 ed Fg 35 Mapp. 164 subb 4/5/6 e mapp. 966 – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 8647/1099 in data 09/12/2014, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 650.987,36 di cui € 583.593,36 per capitale, interesse 51.000,00 - spese 16.394,00 - a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM) CF 00348170101, domicilio ipotecario eletto Roma Via degli Specchi n. 16.

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario dei beni in Vigevano per la quota di 1/9 Censiti al N.C.E.U Fg 52 mapp. 3772; 3772 sub 1; fg 35 mapp 881 subb. 1/2/3/4/5/6/7/8; Fg 19 mapp. 3477 subb. 34/40/46/60/65/68; proprietario per la quota di 4/6 Fg 52 mapp 3781 subb. 4/18 e per la quota di 1/2 Fg 29 mapp. 1880 sub 18 ed Fg 25 Mapp. 164 subb 4/5/6 e mapp. 966 – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 7127/922 in data 02/10/2015, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 393.000,00 di cui € 308.708,69 per capitale, interesse 74.291,31- spese 10.000,00 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Radaelli - Pavia Via F. Cossa 24.

#### Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 08/06/2018 ai n.ri 5293/3561 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, Atto: Pubbl. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 08/05/2018 rep. n. 3486/2018, contro ESECUTATO - per la quota di proprietà di 1/9 dei beni censiti al N.C.E.U ai Fg 52 mapp. 3772; 3772 sub 1; fg 35 mapp 881 subb. 1/2/3/4/5/6/7/8/9; Fg 19 mapp. 3477 subb. 34/40/46/60/65/68; per la quota di proprietà di 4/6 dei beni censiti al N.C.E.U al Fg 52 mapp 3781 subb. 4/18 e per la quota di 1/2 dei beni censiti al N.C.E.U ai Fg 29 mapp. 1880 sub 18; Fg 35 Mapp. 164 subb 4/5/6 e mapp. 966

## DIVISIONE IN LOTTI

(n. 8 lotti distinti in 5 contesti separati)

|                                  |                                          |                    |
|----------------------------------|------------------------------------------|--------------------|
| LOTTO n. 1: (Vie Maggi e Grandi) | Fg. 35 mapp. 881 subb. 1/2/3/4/5/6/7/8/9 | – propr. 1/9       |
| n. 2: (Via XXVI aprile)          | Fg. 35 mapp. 164 subb. 4/5/6 e mapp. 966 | – propr. 2/3       |
| n. 3: (Via Monte Grappa)         | Fg. 19 mapp. 3477 subb. 34 e 60          | – propr. 1/9       |
| n. 4: (Via Monte Grappa)         | Fg. 19 mapp. 3477 subb. 40 e 65          | – propr. 1/9       |
| n. 5: (Via Monte Grappa)         | Fg. 19 mapp. 3477 subb. 46 e 68          | – propr. 1/9       |
| n. 6: (Via Vallere)              | Fg. 29 mapp. 1880 sub. 18                | – propr. 2/3       |
| n. 7: (Via Raffele)              | Fg. 52 mapp. 3781 sub. 1                 | – propr. 1/9       |
| n. 8: (Via Raffele)              | Fg. 52 mapp. 3781 sub. 4 e mapp. 3772    | – propr. 2/3 + 1/9 |

### LOTTO 1

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA DEL LOTTO 1

## **NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

...beni immobiliari di ESECUTATO

- In Comune di Vigevano, Via Bernardino Girardi n. 12  
Quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:  
Appartamento al P.T di vani 7  
Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 1 Cat. A/4
- In Comune di Vigevano, Via Francesco Maggi n. 12  
Quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:  
Fabbricato Industriale al P.T- S1  
Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 2 Cat. D/7
- In Comune di Vigevano, Via Francesco Maggi n. 14  
Quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:  
Fabbricato Industriale al P.T  
Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 3 Cat. D/7
- In Comune di Vigevano, Via Francesco Maggi n. 14  
Quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:
  - Appartamento al P.1 - S I di vani 6,5  
Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 4 Cat. A/3
  - Appartamento al P. 1 -S1 di vani 4  
Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 5 Cat. A/3
  - Appartamento al P. 1- S1 di vani 3,5  
Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 6 Cat. A/3
- In Comune di Vigevano, Via Bernardino Girardi n. 16  
Quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:
  - Magazzino al P.1 di mq 56  
Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 7 Cat. C/2
  - Fabbricato Industriale al P.2  
Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 8 Cat. D/7
  - Fabbricato Industriale al P.S1  
Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 9 Cat. D/7

## **SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:**

### **Proprietà per 1/9 di ESECUTATO**

In Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:



- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 1 - Via Bernardino Girardi n. 12; piano: T; Cat. A/4; Cl. 4; Cons. 7 vani; Totale: 184 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 179 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 318,14
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 2 - Via Francesco Maggi n. 12; piano: T-S1; Cat. D/7 - Rendita: Euro Euro 3.289,92
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 3 - Via Francesco Maggi n. 14; piano: T; Cat. D/7 - Rendita: Euro Euro 3.259,56
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 4 - Via Bernardino Girardi n. 14; piano: T; Cat. A/3; Cl. 2; Cons. 7 vani; Totale: 107 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 107 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 315,56
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 5 - Via Bernardino Girardi n. 14; piano: T; Cat. A/3; Cl. 3; Cons. 4 vani; Totale: 94 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 94 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 227,24
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 6 - Via Bernardino Girardi n. 14; piano: T; Cat. A/3; Cl. 3; Cons. 3,5 vani; Totale: 81 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 81 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 198,84
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 7 - Via Bernardino Girardi n. 16; piano: 1; Cat. C/2; Cl. 1; Cons. 56 m<sup>2</sup>; Sup. Cat. 64 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 1908,884
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 8 - Via Bernardino Girardi n. 16; piano: 2; Cat. D/7 - Rendita: Euro 1.988,58
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 9 - Via Bernardino Girardi n. 16; piano: S1; Cat. D/7 - Rendita: Euro Euro 1.211,64

Coerenze:

Dell'intero in contorno da nord:

a Nord: mappale 605; a Est: Via Maggi; a Sud; mappali 9892 e 781; a Ovest; Via Bernardino Grandi

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Precisazione catastale:

In base a nota di variazione n. 8704.1/2009 in atti dal 01.04.2009 (protocollo n. PV0080862) per variazione e ampliamento le particelle 147/2, 147/3, 147/4, 147/5, 147/6, 147/7, 147/8, 147/9 del Fgl. 35 vengono soppresse per dare origine alle nuove particelle 881/1, 881/2, 881/3, 881/4, 881/5, 881/6, 881/7, 881/8, 881/9 del Fgl 35

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Le unità immobiliari fanno parte di un compendio edilizio posto con i fronti su due opposte strade ed ingressi di uso differente. Il primo, con il fronte di tre piani in linea con via Giardi è formato da vecchie abitazioni, non più agibili, in aderenza è collegato un opificio di un piano d'altezza e parzialmente cantinato, anch'esso dismesso con ingresso da via Maggi da dove si accede indistintamente al deposito o allo spazio operativo con i propri uffici accessibili anche fronte opposto, ovvero dalla Via Grandi. Lo stabilimento occupa pure, collegati ad scala interna, l'interrato e i due piani superiori.



Per la consistenza e la continuità dell'edificio, le unità immobiliari, nonostante abbiano destinazioni differenti, vanno considerate come un'unica entità commerciale con interventi che presuppongono una radicale trasformazione.

### 3. STATO DI POSSESSO

Al 20/12/2019, data del sopralluogo i beni risultavano liberi

### 4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

#### Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 35 mapp 881 sub 1/2/3/4/5/6/7/8/9 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 8647/1099 in data 09/12/2014, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 650.987,36 di cui € 583.593,36 per capitale, interesse 51.000,00 - spese 16.394,00 - a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM) CF 00348170101, domicilio ipotecario eletto Roma Via degli Specchi n. 16. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali
- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 35 mapp 881 sub 1/2/3/4/5/6/7/8/9 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 7127/922 in data 02/10/2015, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 393.000,00 di cui € 308.708,69 per capitale, interesse 74.291,31- spese 10.000,00 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Radaelli - Pavia Via F. Cossa 24. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

#### Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 08/06/2018 ai n.ri 5293/3561 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, Atto: Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 08/05/2018 rep. n. 3486/2018, contro ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 35 mapp 881 sub 1/2/3/4/5/6/7/8/9 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali

### 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nulla**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **non individuate**

4.1.5. Attestato Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.7.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

## Iscrizioni

-Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 35 mapp 881 sub 1/2/3/4/5/6/7/8/9 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 8647/1099 in data 09/12/2014, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 650.987,36 di cui € 583.593,36 per capitale, interesse 51.000,00 - spese 16.394,00 - a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM) CF 00348170101, domicilio ipotecario eletto Roma Via degli Specchi n. 16. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

-Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 35 mapp 881 sub 1/2/3/4/5/6/7/8/9 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 7127/922 in data 02/10/2015, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 393.000,00 di cui € 308.708,69 per capitale, interesse 74.291,31- spese 10.000,00 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Radaelli - Pavia Via F. Cossa 24. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

## Trascrizioni

-Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 08/06/2018 ai n.ri 5293/3561 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, Atto: Pubbl. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 08/05/2018 rep. n. 3486/2018, contro ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 35 mapp 881 sub 1/2/3/4/5/6/7/8/9 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali

### **4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali**

#### **4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:**

Pratiche edilizie: Il bene è parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967. In seguito:

-Pratica edilizia 445/1968-0 del 01/01/1968 per trasformazione di finestra in porta

-Pratica edilizia 767/1972-0 del 01/01/1972 per trasformazione di finestra in porta

-Manutenzione straordinaria 612/2006-0 del 09/06/2006 per “modifiche interne ed esterne rifacimento pavimenti rivestimenti ed impianti” variante in corso d'opera 612/2006-1 del 03/12/2007

-Permesso di Costruire 918/2009-0 del 23/10/2019 per la costruzione di due edifici residenziali previa demolizione di quelli esistenti” – decadenza del 01/12/2011 n.918/2009 – autorizzazione paesistica 918/2009-1 del 23/10/2019

P.G.T. vigente: tessuto medio alta densità – art 32 NA del DpR

Difformità riscontrate: nessuna

#### 4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 1 - Via Bernardino Girardi n. 12; piano: T; Cat. A/4; Cl. 4; Cons. 7 vani; Totale: 184 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 179 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 318,14
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 2 - Via Francesco Maggi n. 12; piano: T-S1; Cat. D/7 - Rendita: Euro Euro 3.289,92
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 3 - Via Francesco Maggi n. 14; piano: T; Cat. D/7 - Rendita: Euro Euro 3.259,56
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 4 - Via Bernardino Girardi n. 14; piano: T; Cat. A/3; Cl. 2; Cons. 7 vani; Totale: 107 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 107 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 315,56
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 5 - Via Bernardino Girardi n. 14; piano: T; Cat. A/3; Cl. 3; Cons. 4 vani; Totale: 94 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 94 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 227,24
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 6 - Via Bernardino Girardi n. 14; piano: T; Cat. A/3; Cl. 3; Cons. 3,5 vani; Totale: 81 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 81 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 198,84
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 7 - Via Bernardino Girardi n. 16; piano: 1; Cat. C/2; Cl. 1; Cons. 56 m<sup>2</sup>; Sup. Cat. 64 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 1908,884
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 8 - Via Bernardino Girardi n. 16; piano: 2; Cat. D/7 - Rendita: Euro 1.988,58
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 9 - Via Bernardino Girardi n. 16; piano: S1; Cat. D/7 - Rendita: Euro Euro 1.211,64

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Difformità riscontrate: nulla

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: non quantificabili per la grave situazione di abbandono con interventi che presuppongono una probabile radicale trasformazione

Altre spese: oneri comunali

Cause in corso: non individuate

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data d'ispezione del 14/01/2020, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

Sui beni in Vigevano (PV) censito in NCEU fg. 35 mapp 881 subb. 1/2/3/4/5/6/7/8/9

TITOLARE: **ESECUTATO** - Proprietà per 1/9 - dal 02/12/2010 al 14/01/2020, data d'ispezione presso la conservatoria RR.II. di Vigevano, in forza di successione della moglie OMISSIS deceduta il 02/12/2010 – si precisa che non risulta trascritta l'accettazione di eredità

Pubb. Uff.: Ufficio del registro dppv ut di Vigevano  
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 25/01/2011 Rep.n. 34/9990/11  
Data: 15/03/2011 gen/part 2513/1608

TITOLARE: **OMISSIS** nata a Vigevano il 01-01-19441 C. Fiscale RMPRDL44A41L872O - Proprietaria dal 25/06/1958 al 02/12/2010 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in forza di successione di OMISSIS Ada nata a Vigevano il 25/01/1909 C. Fiscale SCCDAA09A65L872R deceduta il 15/02/2009 – si precisa che non risulta trascritta l'accettazione di eredità

Pubb. Uff.: Ufficio del registro di Vigevano  
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 30/12/2010 Rep.n. 9444/9990  
Data: 22/02/2011 part 167

## 7. PRATICHE EDILIZIE

I beni sono parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967. In seguito: Pratica edilizia 445/1968-0 del 01/01/1968 per trasformazione di finestra in porta – Pratica edilizia 767/1972-0 del 01/01/1972 per trasformazione di finestra in porta - manutenzione straordinaria 612/2006-0 del 09/06/2006 per “modifiche interne ed esterne rifacimento pavimenti rivestimenti ed impianti” variante in corso d'opera 612/2006-1 del 03/12/2007 - Permesso di Costruire 918/2009-0 del 23/10/2019 per la costruzione di due edifici residenziali previa demolizione di quelli esistenti” – decadenza del 01/12/2011 n.918/2009 – autorizzazione paesistica 918/2009-1 del 23/10/2019

### DESCRIZIONE lotto 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA del lotto 1:

Fabbricato urbano costituito da un edificio industriale e magazzino dismessi, e quattro unità residenziali anch'esse dismesse, il tutto posto su due piani e interrato

In Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 1 - Via Bernardino Girardi n. 12; piano: T; Cat. A/4; Cl. 4; Cons. 7 vani; Totale: 184 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 179 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 318,14
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 2 - Via Francesco Maggi n. 12; piano: T-S1; Cat. D/7 - Rendita: Euro Euro 3.289,92
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 3 - Via Francesco Maggi n. 14; piano: T; Cat. D/7 - Rendita: Euro Euro 3.259,56
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 4 - Via Bernardino Girardi n. 14; piano: T; Cat. A/3; Cl. 2; Cons. 7 vani; Totale: 107 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 107 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 315,56
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 5 - Via Bernardino Girardi n. 14; piano: T; Cat. A/3; Cl. 3; Cons. 4 vani; Totale: 94 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 94 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 227,24
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 6 - Via Bernardino Girardi n. 14; piano: T; Cat. A/3; Cl. 3; Cons. 3,5 vani; Totale: 81 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 81 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 198,84

- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 7 - Via Bernardino Girardi n. 16; piano: 1; Cat. C/2; Cl. 1; Cons. 56 m<sup>2</sup>; Sup. Cat. 64 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 1908,884
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 8 - Via Bernardino Girardi n. 16; piano: 2; Cat. D/7 - Rendita: Euro 1.988,58
- Fg. 35 Mapp. 881 Sub. 9 - Via Bernardino Girardi n. 16; piano: S1; Cat. D/7 - Rendita: Euro Euro 1.211,64

Coerenze:

Dell'intero in contorno da nord

a Nord: mappale 605; a Est: Via Maggi; a Sud; mappali 9892 e 781; a Ovest; Via Bernardino Grandi

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

| mapp | sub | categ | piano | destinazione   | slp    | altezza | orient | cond    | s lorda | % com | mq comm. |
|------|-----|-------|-------|----------------|--------|---------|--------|---------|---------|-------|----------|
| 881  | 9   | D/7   | S1    | scala/ingresso | 15,00  | 2,40    | int    | cattive | ↓       | 0,5   | ↓        |
|      |     |       |       | ripostiglio    | 14,00  | 2,40    | int    | cattive |         | 0,5   |          |
|      |     |       |       | deposito       | 138,00 | 2,40    | int    | cattive |         | 0,5   |          |
|      |     |       |       | deposito       | 145,00 | 3,00    | int    | cattive | ↓       | 0,5   | ↓        |
|      |     |       |       | deposito       | 42,00  | 3,00    | int    | cattive | 400,00  | 0,5   | 200,00   |
|      |     |       |       | somma          | 354,00 |         |        |         | 400,00  |       | 200,00   |

| mapp | sub | categ | piano | destinazione | slp   | altezza | orient | cond    | s lorda | % com | mq comm. |
|------|-----|-------|-------|--------------|-------|---------|--------|---------|---------|-------|----------|
| 881  | 4   | A/3   | 1     | ingresso     | 7,60  | 3,30    | int    | cattive | ↓       | 1     | ↓        |
|      |     |       |       | cucina       | 9,00  | 3,30    | O      | cattive |         | 1     |          |
|      |     |       |       | vano 1       | 13,10 | 3,30    | E      | cattive |         | 1     |          |
|      |     |       |       | vano 2       | 17,00 | 3,30    | N      | cattive |         | 1     |          |
|      |     |       |       | vano 3       | 12,90 | 3,30    | O      | cattive |         | 1     |          |
|      |     |       |       | vano 4       | 13,20 | 3,30    | O      | cattive |         | 1     |          |
|      |     |       |       | disimp.      | 2,20  | 3,30    | int    | cattive | ↓       | 1     | ↓        |
|      |     |       |       | bagno        | 4,60  | 3,30    | E      | cattive | 102,00  | 1     | 102,00   |
|      |     |       |       | cantina      | 12,00 | 2,5     | int    | cattive | 16,00   | 0,5   | 8,00     |
|      |     |       |       | somma        | 91,60 |         |        |         | 118,00  |       | 110,00   |

| mapp               | sub | categ | piano | destinazione | slp     | altezza | orient | cond    | s lorda                                                                                                                   | % com  | mq comm.                                                                                                                  |
|--------------------|-----|-------|-------|--------------|---------|---------|--------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 881                | 1   | A/4   | T     | scala comune | 10,40   | 3,4     | O      | cattive | <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> | 1      | <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> |
|                    |     |       |       | ingresso     | 5,00    | 3,4     | O      | cattive |                                                                                                                           | 1      |                                                                                                                           |
|                    |     |       |       | cucina       | 27,50   | 3,4     | O      | cattive |                                                                                                                           | 1      |                                                                                                                           |
|                    |     |       |       | tinello      | 35,50   | 3,4     | int    | cattive |                                                                                                                           | 1      |                                                                                                                           |
|                    |     |       |       | bagno        | 2,00    | 3,4     | int    | cattive |                                                                                                                           | 1      |                                                                                                                           |
|                    |     |       |       | soggiorno    | 41,00   | 3,4     | int    | cattive |                                                                                                                           | 1      |                                                                                                                           |
|                    |     |       |       | camera       | 21,00   | 3,4     | O      | cattive |                                                                                                                           | 1      |                                                                                                                           |
|                    |     |       |       | camera       | 25,00   | 3,4     | O      | cattive |                                                                                                                           | 1      |                                                                                                                           |
|                    |     |       |       | somma        | 167,40  |         |        |         |                                                                                                                           | 205,00 |                                                                                                                           |
|                    | 2   | D/7   | T     | deposito     | 420,00  | 4,00    | E      | cattive | 438                                                                                                                       | 1      | 438,00                                                                                                                    |
|                    |     |       |       | ufficio      | 16,10   | 3,4     | int    | cattive | <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> | 1      | <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> |
|                    |     |       |       | ufficio      | 21,60   | 3,4     | int    | cattive |                                                                                                                           | 1      |                                                                                                                           |
|                    |     |       |       | ufficio      | 16,50   | 3,4     | int    | cattive |                                                                                                                           | 1      |                                                                                                                           |
|                    |     |       |       | wc           | 2,00    | 3,4     | int    | cattive |                                                                                                                           | 69     |                                                                                                                           |
|                    |     |       |       | ripostigli   | 34,55   | 3,10    | int    | cattive | 52                                                                                                                        | 0,5    | 26,00                                                                                                                     |
|                    |     |       |       | somma        | 510,75  |         |        |         | 559,00                                                                                                                    |        | 533,00                                                                                                                    |
|                    | 3   | d/7   | T     | ingresso     | 15,00   | 3,40    | O      | cattive | <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> | 1      | <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> |
|                    |     |       |       | ufficio      | 30,00   | 3,40    | int    | cattive |                                                                                                                           | 1      |                                                                                                                           |
|                    |     |       |       | disimpegno   | 420,00  | 4,00    | O      | cattive |                                                                                                                           | 1      |                                                                                                                           |
|                    |     |       |       | officina     | 38,00   | 4,00    | int    | cattive |                                                                                                                           | 1      |                                                                                                                           |
|                    |     |       |       | servizi      | 17,00   | 2,50    | S      | cattive |                                                                                                                           | 1      |                                                                                                                           |
|                    |     |       |       | scala        | 4,50    | 3,00    | S      | cattive |                                                                                                                           | 627    |                                                                                                                           |
| somma              |     |       |       | 524,50       |         |         |        | 627,00  |                                                                                                                           | 627,00 |                                                                                                                           |
| totali piano terra |     |       |       |              | 1202,65 |         |        |         | 1391,00                                                                                                                   |        | 1365,00                                                                                                                   |

| mapp | sub | categ | piano | destinazione   | slp   | altezza | orient | cond    | s lorda | % com | mq comm. |
|------|-----|-------|-------|----------------|-------|---------|--------|---------|---------|-------|----------|
| 881  | 5   | A/3   | 1     | ingresso       | 7,50  | 3,30    | int    | cattive | ↓       | 1     | ↓        |
|      |     |       |       | cucina/tinello | 24,00 | 3,30    | E      | cattive |         | 1     |          |
|      |     |       |       | vano 1         | 16,50 | 3,30    | E      | cattive |         | 1     |          |
|      |     |       |       | vano 2         | 20,40 | 3,30    | E      | cattive |         | 1     |          |
|      |     |       |       | bagno          | 6,70  | 3,30    | int    | cattive | 90,00   | 1     | 90,00    |
|      |     |       |       | cantina        | 10,50 | 2,5     | int    | cattive | 14,00   | 0,5   | 7,00     |
|      |     |       |       | somma          | 85,60 |         |        |         | 104,00  |       | 97,00    |

| mapp | sub | categ | piano | destinazione | slp   | altezza | orient | cond    | s lorda | % com | mq comm. |
|------|-----|-------|-------|--------------|-------|---------|--------|---------|---------|-------|----------|
| 881  | 6   | A/3   | 1     | ingresso     | 11,70 | 3,30    | int    | cattive | ↓       | 1     | ↓        |
|      |     |       |       | cucina       | 17,00 | 3,30    | E      | cattive |         | 1     |          |
|      |     |       |       | vano 1       | 17,70 | 3,30    | E      | cattive |         | 1     |          |
|      |     |       |       | ripostiglio  | 5,60  | 3,30    | int    | cattive |         | 1     |          |
|      |     |       |       | bagno        | 6,70  | 3,30    | int    | cattive | 77,00   | 1     | 77,00    |
|      |     |       |       | cantina      | 10,50 | 2,5     | int    | cattive | 14,00   | 0,5   | 7,00     |
|      |     |       |       | somma        | 69,20 |         |        |         | 91,00   |       | 84,00    |

| mapp | sub | categ | piano | destinazione | slp   | altezza | orient | cond    | s lorda | % com | mq comm. |
|------|-----|-------|-------|--------------|-------|---------|--------|---------|---------|-------|----------|
| 881  | 7   | C/2   | 1     | scala comune | 9,30  | 3,30    | int    | cattive | 85      | 1     | 85,00    |
|      |     |       |       | deposito     | 57,00 | 3,30    | E      | cattive |         |       |          |
|      |     |       |       | somma        | 66,30 |         |        |         | 85,00   |       | 85,00    |

| mapp | sub | categ | piano | destinazione | slp    | altezza | orient | cond    | s lorda | % com | mq comm. |
|------|-----|-------|-------|--------------|--------|---------|--------|---------|---------|-------|----------|
| 881  | 8   | A/3   | 2     | scala comune | 9,30   | 3,20    | int    | cattive | ↓       | 1     | ↓        |
|      |     |       |       | ingresso     | 17,00  | 3,20    | int    | cattive |         | 1     |          |
|      |     |       |       | bagni        | 6,80   | 3,20    | S      | cattive |         | 1     |          |
|      |     |       |       | ufficio      | 30,00  | 3,20    | O      | cattive |         | 1     |          |
|      |     |       |       | laboratorio  | 260,00 | 3,20    | E/O    | cattive |         | 1     |          |
|      |     |       |       | somma        | 323,10 |         |        |         | 370,00  |       | 370,00   |

Superficie fondiaria: mq 1770

Superficie coperta: mq 1400≈

Produttivo in genere: mq 1810≈

Residenza: mq 500≈

## CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:* a falde e capannone a falde multiple

*Scale:* c.a.

*Solai:* in laterocemento

*Strutture verticali:* c.a e laterizio

*Travi:* c.a

### Componenti Edilizie

*Cancello:* pedonale e carraio in legno.

*Manto di copertura:* tegole in laterizio

*Infissi esterni:* finestre varie in legno, ferro, alluminio – oscuramento: persiane in legno

*Infissi interni:* porte in legno ad anta cieche o specchiate

*Porta d'ingresso:* legno

*Pareti esterne:* intonaco

*Pareti interne:* stabilituraa

*Pavim. interna:* varia gres, graniglia, cls

*Scala:* -

### Caratteristiche Impianti

*Elettrico:* non a norma

*Idrico:* presente

*Fognario:* collegato con la fognatura pubblica

*Telefonico:* non presente

*Termico:* alimentazione a gas non più agibile

*Antenna TV:* non presente

*Citofonico:* non presente

*Aria condizionata* non presente

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul



mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

### 9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, del tipo di contesto edilizio urbano, delle destinazioni d'uso dismesse, della consistenza, dell'anno di costruzione e dello stato di abbandono e conservazione. La stima è stata verificata assegnando un valore in percentuale del 20% dell'importo di mercato, fattibile con l'intervento e la vendita delle nuove superfici realizzate. Parametri non corrispondenti ai valori riportati dall'O.M.I. in quanto beni dismessi

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.  
Conservatoria dei RR.II di Vigevano.  
Operatori del settore  
Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

### 9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.  
La superficie riportata è indicativa. Quella commerciale è formata dalla somma delle superfici lorde delle abitazioni, del laboratorio, dei depositi ed il 50% degli accessori e la parte interrata

| mappale           | Sup. commerciale parametrata  | Valore comm. |
|-------------------|-------------------------------|--------------|
| 881               | 2310,00                       | €            |
| <b>690.000,00</b> |                               |              |
|                   | Valore complessivo del lotto: | €            |
| <b>690.000,00</b> |                               |              |
|                   | Valore della quota di 1/9:    | €            |
| <b>76.600,00</b>  |                               |              |

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi

|                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| giacenti                                                                  | €   |
| <b>11.400,00</b>                                                          |     |
| Decurtazione per lo stato di possesso:                                    | € 0 |
| Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:                      | € 0 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:          | € 0 |
| Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente | € 0 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:             | € 0 |

**9.5. Prezzo base d'asta** € **65.200,00**

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA DEL LOTTO 2

#### NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

...beni immobiliari di ESECUTATO

In Comune di Vigevano Via XXVI aprile n. 2

Quota di 1/2 della piena proprietà dei beni così censiti al Catasto fabbricati:

Appartamento al P.T- S1 di vani 6,5

Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 4 Cat. A/3

Ufficio al P.2- S1 di vani 3,5

Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 6 Cat. A/10

Appartamento al P.1- S1 di vani 6,5

Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 5 Cat. A/3

Box al P.T di mq 12

Fg. 35 Mapp. 966 Cat. C/6

## **SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:**

### **Proprietà per 2/3 di ESECUTATO**

In Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

- Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 4 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: T-S1; Cat. A/3; Cl. 4; Cons. 6,5 vani; Totale: 146 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 132 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 436,41
- Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 5 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: 1-S1; Cat. A/3; Cl. 4; Cons. 6,5 vani; Totale: 132 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 132 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 436,41
- Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 6 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: 2-S1; Cat. A/10; Cl. 1; Cons. 3,5 vani; Sup. Cat. 103 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 930,91
- Fg. 35 Mapp. 966 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: T; Cat. C/6; Cl. 3; Cons. 12 m<sup>2</sup>; Sup. Cat. 12 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 40,904

Coerenze:

Dell'intero in contorno da nord

a Nord: mappali 810 e 811; a Est: mappale 802; a Sud Via XXVI aprile;; a Ovest; mappale 35

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 2/3

Precisazione catastale:

- la particella 966 del fg 35 deriva dalla particella 794 sub 704 dello stesso foglio, in base alla nota di variazione del 23/04/2014 protocollo n. PV0047070 in atti dal 23/04/2014 per bonifica identificativo catastale (n. 21085.1/20145)
- la particella 794 sub 704 del fg 35 deriva dalla particella 385 dello stesso foglio, in base alla nota di variazione del 02/02/2007 protocollo n. PV0031072 in atti dal 02/02/2007 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 8512.2/2007)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Le unità immobiliari costituiscono un palazzotto, posto in ottima posizione urbana, di due piani, cantinato e mansarda, libero su tre lati e posto sul fronte strada con ingresso pedonale diretto al vano scala interno che collega ogni singolo mappale per piano. Le due abitazioni, con doppi ingressi, sono al piano rialzato e primo, mentre al piano mansarda è presente l'unità condonata come ufficio. Le cantine, poste al piano seminterrato, sono accessibili anche dalla corte attigua di proprietà d'altri. Completa il compendio l'autorimessa, posta in corpo staccato dall'abitazione, ed accessibile dalla stessa corte, già citata, di proprietà d'altri.

## 3. STATO DI POSSESSO

Al 20.12.2019, data del sopralluogo beni risultavano liberi

## 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale:*  
**nulla**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* nulla

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* servitù dominante di passaggio pedonale e carraio sul fondo servente del mappale 35

4.1.5. *Attestato Prestazione Energetica:* ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.7.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 35 mapp 164 subb. 4/5/6 e 966, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 8647/1099 in data 09/12/2014, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 650.987,36 di cui € 583.593,36 per capitale, interesse 51.000,00 - spese 16.394,00 - a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM) CF 00348170101, domicilio ipotecario eletto Roma Via degli Specchi n. 16. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali
- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 35 mapp 164 subb. 4/5/6 e 966, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 7127/922 in data 02/10/2015, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 393.000,00 di cui € 308.708,69 per capitale, interesse 74.291,31- spese 10.000,00 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Radaelli - Pavia Via F. Cossa 24. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

## Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 08/06/2018 ai n.ri 5293/3561 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, Atto: Pubbl. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 08/05/2018 rep. n. 3486/2018, contro ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 35 mapp 164 subb. 4/5/6 e 966, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

#### 4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: Il bene è parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967. In seguito:

Condoni edilizi del 30/05/1986 n 2862/1985, rilascio in data 20/12/1989, per la "realizzazione di Box e formazione di ufficio" e del 31/07/1986 n 3247/1985-1, rilascio in data 12/12/1990 per "ampliamento di destinazione interna"

Difformità riscontrate: nessuna

#### 4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

- Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 4 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: T-S1; Cat. A/3; Cl. 4; Cons. 6,5 vani; Totale: 146 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 132 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 436,41
- Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 5 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: 1-S1; Cat. A/3; Cl. 4; Cons. 6,5 vani; Totale: 132 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 132 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 436,41
- Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 6 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: 2-S1; Cat. A/10; Cl. 1; Cons. 3,5 vani; Sup. Cat. 103 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 930,91
- Fg. 35 Mapp. 966 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: T; Cat. C/6; Cl. 3; Cons. 12 m<sup>2</sup>; Sup. Cat. 12 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 40,904

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 2/3

Difformità riscontrate: nulla

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: non quantificabili per la situazione di abbandono

Altre spese: oneri comunali

Cause in corso: non individuate

### 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data d'ispezione del 14/01/2020, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

sui bene in Vigevano (PV) censito in NCEU fg. 19 mapp 164 subb. 4/5/6 e 966

**TITOLARE: ESECUTATO** - Proprietà per 1/3 - dal 18/03/2018 al 14/01/2020, data d'ispezione presso la conservatoria RR.II. di Vigevano, in forza di per successione del fratello OMISSIS deceduto il 18/03/2018

Pubb. Uff.: Ufficio del registro di Napoli 2  
1981/9990/18

Data: 18/01/2019

Rep.n.

Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 25/01/2019 gen/part 571/398

**TITOLARE: ESECUTATO** - Proprietà per 1/2 - dal 09/03/2001 al 14/01/2020, data d'ispezione presso la conservatoria RR.II. di Vigevano, in forza di donazione accettata da OMISSIS proprietario per titoli anteriori al ventennio

Pubb. Uff.: Notaio Dott. Domenico Battaglia di Vigevano Data: 18/01/2019 Rep.n. 62322

Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 05/04/2001 gen/part 2786/2099

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Il bene è parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967. In seguito: Condoni edilizi del 30/05/1986 n 2862/1985, rilascio in data 20/12/1989, per la "realizzazione di Box e formazione di ufficio" e del 31/07/1986 n 3247/1985-1, rilascio in data 12/12/1990 per "ampliamento di destinazione interna"

### DESCRIZIONE lotto 2

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA del lotto 2:

Fabbricato urbano costituito due unità residenziali e una ad uso ufficio, posti in una palazzina di due piani fuori terra, sottotetto, interrato e garage

In Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

- Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 4 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: T-S1; Cat. A/3; Cl. 4; Cons. 6,5 vani; Totale: 146 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 132 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 436,41
- Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 5 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: 1-S1; Cat. A/3; Cl. 4; Cons. 6,5 vani; Totale: 132 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 132 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 436,41
- Fg. 35 Mapp. 164 Sub. 6 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: 2-S1; Cat. A/10; Cl. 1; Cons. 3,5 vani; Sup. Cat. 103 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 930,91
- Fg. 35 Mapp. 966 - Via Ventisei Aprile n. 2 piano: T; Cat. C/6; Cl. 3; Cons. 12 m<sup>2</sup>; Sup. Cat. 12 m<sup>2</sup>; Rendita: Euro 40,904

Coerenze:

Dell'intero in contorno da nord

a Nord: mappali 810 e 811; a Est: mappale 802; a Sud Via XXVI aprile;; a Ovest; mappale 35

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 2/3

| mapp | sub | categ | piano | destinazione | slp    | altezza   | orient       | cond    | s lorda gen                                                                         | % com | mq paramet. |
|------|-----|-------|-------|--------------|--------|-----------|--------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|
| 164  | 4   | A/3   | T     | ingresso     | 10,10  | 3,30      | int          | cattive |  | 1     |             |
|      |     |       |       | studio       | 7,10   | 3,30      | O            | cattive |                                                                                     | 1     |             |
|      |     |       |       | wc           | 3,10   | 3,30      | N            | cattive |                                                                                     | 1     |             |
|      |     |       |       | soggiorno    | 15,90  | 3,30      | S            | cattive |                                                                                     | 1     |             |
|      |     |       |       | cucina       | 11,40  | 3,30      | N            | cattive |                                                                                     | 1     |             |
|      |     |       |       | camera       | 15,70  | 3,30      | N            | cattive |                                                                                     | 1     |             |
|      |     |       |       | bagno        | 11,20  | 3,30      | N            | cattive |                                                                                     | 1     |             |
|      |     |       |       | camera       | 14,20  | 3,30      | S            | cattive |                                                                                     | 1     |             |
|      |     |       |       | somma        | 88,70  |           |              |         |                                                                                     | 1     | 118,00      |
|      |     |       | S1    | cantina      | 41,00  | 2,70      | int          | cattive | 48                                                                                  | 0,5   | 24,00       |
| 164  | 6   | A/3   | p1    | ingresso     | 10,10  | 3,30      | int          | medie   |  | 1     |             |
|      |     |       |       | studio       | 7,10   | 3,30      | O            | medie   |                                                                                     | 1     |             |
|      |     |       |       | wc           | 3,10   | 3,30      | N            | medie   |                                                                                     | 1     |             |
|      |     |       |       | soggiorno    | 15,90  | 3,30      | S            | medie   |                                                                                     | 1     |             |
|      |     |       |       | cucina       | 11,40  | 3,30      | N            | medie   |                                                                                     | 1     |             |
|      |     |       |       | camera       | 15,70  | 3,30      | N            | medie   |                                                                                     | 1     |             |
|      |     |       |       | bagno        | 11,20  | 3,30      | N            | medie   |                                                                                     | 1     |             |
|      |     |       |       | camera       | 14,20  | 3,30      | S            | medie   |                                                                                     | 1     |             |
|      |     |       |       | somma        | 88,70  |           |              |         |                                                                                     | 1     | 118,00      |
|      |     |       |       | balcone      | 20,40  | 3,30      | int          | medie   | 22,3                                                                                | 0,5   |             |
|      |     |       | S1    | cantina      | 41,70  | 2,70      | int          | cattive | 50                                                                                  | 0,5   | 25,00       |
| 164  | 5   | A/10  | p2    | vano 1       | 35,70  | 2,30/1,60 | int          | medie   |                                                                                     | 1     |             |
|      |     |       |       | vano 2       | 16,80  | 2,30/1,60 | E            | medie   |                                                                                     | 1     |             |
|      |     |       |       | vano 3       | 18,10  | 2,30/1,60 | E            | medie   |                                                                                     | 1     |             |
|      |     |       |       | wc           | 3,00   | 3,30      | E            | medie   |                                                                                     | 98    | 1           |
|      |     |       |       | balcone      | 20,40  | 3,30      | int          | medie   |                                                                                     | 22,3  | 0,5         |
|      |     |       |       | somma        | 73,60  |           |              |         |                                                                                     | 0,5   | 60,15       |
|      |     |       | S1    | cantina      | 41,70  | 2,20      | int          | medie   | 50                                                                                  | 0,5   | 25,00       |
| 966  |     | C/6   | T     | autorimessa  | 12,00  | 3,30      | E            | medie   | 12,00                                                                               | 1     | 12,00       |
|      |     |       |       | somma        | 407,80 |           | totale lordo |         | 538,60                                                                              |       | 382,15      |

Superficie Lorda: mq **528,60**

Superficie calpestabile: mq **407,80**

Superficie Lorda parametrata: mq **382,150** – *valutazione commerciale 1/1*

Superficie catastale box: mq **12,00** – *valutazione commerciale 1/1*

## 9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Copertura:           | a falde;         |
| Scale:               | c.a.             |
| Solai:               | in laterocemento |
| Strutture verticali: | laterizio        |
| Travi:               | c.a              |

### Componenti Edilizie

|                     |                                                                             |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Cancello:           | pedonale e carraio in ferro a maglia aperta,                                |
| Manto di copertura: | tegole in laterizio                                                         |
| Infissi esterni:    | finestre in legno – oscuramento: persiane in cattivo stato –mansarda: velux |
| Infissi interni:    | porte in legno verniciato ad anta specchiate                                |
| Porta d'ingresso:   | principale su strada in legno a due ante                                    |
| Pareti esterne:     | intonaco tinteggiato - vecchio con parti ammalorate-                        |
| Pareti interne:     | rasatura                                                                    |
| Pavim. interna:     | piastrelle di graniglia e parti in gres sagomante                           |
| Scala:              | alzata in mattoni verniciati, pedata in pietra                              |

## Caratteristiche Impianti

|                          |                                                                 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <i>Elettrico:</i>        | presente – non a norma                                          |
| <i>Idrico:</i>           | presente                                                        |
| <i>Fognario:</i>         | collegato con la fognatura pubblica                             |
| <i>Telefonico:</i>       | non presente                                                    |
| <i>Termico:</i>          | condominiale a gas e termosifoni in ghisa – da adeguare a norma |
| <i>Antenna TV:</i>       | non presente                                                    |
| <i>Citofonico:</i>       | non presente                                                    |
| <i>Aria condizionata</i> | non presente                                                    |

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

### 9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione urbana, del tipo di contesto edilizio urbano, delle destinazioni d'uso, della consistenza, dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione. Parametri non corrispondenti ai valori riportati dall'O.M.I. in quanto beni dismessi

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di Vigevano.

Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

### 9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie riportata è indicativa ed è formata dalla superficie lorda della residenza ai piani terra e primo, il 50% della superficie lorda della mansarda, cantine e balconi Il box è valutato per la superficie catastale

| mappale           | Sup. commerciale parametrata | Valore comm. |
|-------------------|------------------------------|--------------|
| 164 e 966         | 382,10                       | €            |
| <b>343.900,00</b> |                              |              |

Valore complessivo del lotto: €

**343.900,00**

Valore della quota di **2/3**: €

**229.200,00**

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi



|                                                                           |   |                     |
|---------------------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| giacenti                                                                  |   | €                   |
| <b>34.400,00</b>                                                          |   |                     |
| Decurtazione per lo stato di possesso:                                    | € | 0                   |
| Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:                      | € | 0                   |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:          | € | 0                   |
| Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente | € | 0                   |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:             | € | 0                   |
| <b>9.5. Prezzo base d'asta</b>                                            |   | <b>€ 194.800,00</b> |

### LOTTO 3

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA DEL LOTTO 3

##### NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

...beni immobiliari di ESECUTATO

In Comune di Vigevano Viale Monte Grappa n. 36

Quota di 1/9 della piena proprietà dei beni così censiti al Catasto fabbricati:

Appartamento al P.T – S1 di vani 4

Fg. 19 Mapp. 3477 Sub. 34 Cat. A/3

Box al P.S1 di mq 11

Fg. 19 Mapp. 3477 Sub. 60 Cat. C/6

##### SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

##### Proprietà per 1/9 di ESECUTATO

- 1) Foglio 19, mappale 3477 sub. 34, categoria A/3, classe 3, vani 4, Totale: 71 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte: 62 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 227,24 - Viale Monte Grappa n. 36  
piano: T-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Mappale 494; terrazzo d'altri; appartamento d'altri e vano scala comune; mappale 90

Della cantina:

Corridoio comune; cantina d'altri; proprietà d'altri; terrapieno sul viale Monte Grappa

- 2) Foglio 19, mappale 3477 sub. 60, categoria C/6, classe 3, Cons. 11 m<sup>2</sup> sup cat.: 11 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 37,49 - Viale Monte Grappa n. 40 piano: S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord del box auto

Mappale 494; box di proprietà d'altri; ente comune; box di proprietà d'altri

Precisazione catastale:

In base alla nota di variazione n. 124036.1/2011 in atti dal 18.11.2011 (protocollo n. PV0295724) per bonifica identificativo catastale la pc. 1787/3 del Fg. 19 viene soppressa per dare origine alla nuova ed ultima pc. 3477/34 dello stesso Fg. 19

In base a nota di variazione n. 124062.1/2011 in atti dal 18.11.2011 (protocollo n. PV 0295724) per bonifica identificativo catastale la pc. 1792/2 dello stesso Fgl. 19 viene soppressa per dare origine alla nuova ed ultima pc. 3477/60.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

I beni sono costituiti da un appartamento posto al piano rialzato, lato sinistro, di un complesso condominiale realizzato negli anni '60, denominato "Condominio Stadio", e formato da due corpi di fabbrica, in buone condizioni manutentive, perpendicolari alla importante strada di scorrimento urbano. L'accesso al box avviene dal corsello di manovra posto a mezza quota strada del numero civico 38/a

## **3. STATO DI POSSESSO**

Al 08.01.2020, data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da OMISSIS con contratto di locazione NON OPPONIBILE in quanto stipulato in data 20/12/2019 posteriore al pignoramento trascritto in data 08/06/2018. Il box risulta libero

## **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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale:*  
**nulla**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* non individuati

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* nulla

4.1.5. *Attestato Prestazione Energetica:* ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.7.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

#### Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 19 mapp 3477 subb. 34 e 60 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 8647/1099 in data 09/12/2014, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 650.987,36 di cui € 583.593,36 per capitale, interesse 51.000,00 - spese 16.394,00 - a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM) CF 00348170101, domicilio ipotecario eletto Roma Via degli Specchi n. 16. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 19 mapp 3477 subb. 34 e 60 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 7127/922 in data 02/10/2015, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 393.000,00 di cui € 308.708,69

per capitale, interesse 74.291,31- spese 10.000,00 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Radaelli - Pavia Via F. Cossa 24. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

#### Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 08/06/2018 ai n.ri 5293/3561 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, Atto: Pubbl. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 08/05/2018 rep. n. 3486/2018, contro ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 19 mapp 3477 subb. 34 e 60 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

#### 4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: i bene sono parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967. In seguito non sono state apportate modifiche per le quali era necessario un titolo autorizzativo:

P.G.T. vigente: tessuto medio alta densità – art 32 NA del DpR

Difformità riscontrate: nessuna

#### 4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

1) Foglio 19, mappale 3477 sub. 34, categoria A/3, classe 3, vani 4, Totale: 71 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 62 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 227,24 - Viale Monte Grappa n. 36 piano: T-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

2) Foglio 19, mappale 3477 sub. 60, categoria C/6, classe 3, Cons. 11 m<sup>2</sup> sup cat.: 11 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 37,49 - Viale Monte Grappa n. 40 piano: S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Difformità riscontrate: il numero civico riportato in visura anziché 40 è 38/a

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: eventuali oneri e condominiali da deliberare

Altre spese: oneri comunali

Cause in corso: non individuate

### 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data d'ispezione del 14/01/2020, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

sui bene in Vigevano (PV) censito in NCEU fg. 19 mapp 3477 subb. 34/60

**TITOLARE: ESECUTATO** - Proprietà per 1/9 - dal 02/12/2010 al 14/01/2020, data d'ispezione presso la conservatoria RR.II. di Vigevano, in forza di successione della moglie OMISSIS deceduta il 02/12/2010

Pubb. Uff.: Ufficio del registro dppv ut di Vigevano  
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 23/07/2007 Rep.n. 34/9990/11  
Data: 15/03/2011 gen/part 2513/1608

**TITOLARE: OMISSIS** nata a Vigevano il 01-01-19441 C. Fiscale RMPRDL44A41L872O - Proprietaria dal 25/06/1958 al 02/12/2010 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in forza di successione di OMISSIS Ada nata a Vigevano il 25/01/1909 C. Fiscale SCCDAA09A65L872R deceduta il 15/02/2009

Pubb. Uff.: Ufficio del registro di Vigevano  
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 30/12/2010 Rep.n. 9444/9990  
Data: 22/02/2011 part 167

**TITOLARE: OMISSIS Ada** nata a Vigevano il 25/01/1909 C. Fiscale SCCDAA09A65L872R - Proprietaria sino al 02/12/2010 per la quota intera del diritto di proprietà per titoli risalenti prima del 1967

## 7. PRATICHE EDILIZIE

I beni sono parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967. In seguito non sono stati eseguite opere per le quali era necessario un titolo autorizzativo

|                            |
|----------------------------|
| <b>DESCRIZIONE lotto 3</b> |
|----------------------------|

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA del lotto 3:

Appartamento posto al piano rialzato nell'edificio condominiale posto al civico 36 composto soggiorno, cucina, disimpegni giorno e notte, bagno, camera, terrazzo e cantina annessa al piano sotterraneo, oltre box auto al piano interrato posto al civico 40, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Voghera, come segue:

- 1) Foglio 19, mappale 3477 sub. 34, categoria A/3, classe 3, vani 4, Totale: 71 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte: 62 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 227,24 - Viale Monte Grappa n. 36 piano: T-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Mappale 494; terrazzo d'altri; appartamento d'altri e vano scala comune; mappale 90

Della cantina:

Corridoio comune; cantina d'altri; proprietà d'altri; terrapieno sul viale Monte Grappa

- 2) Foglio 19, mappale 3477 sub. 60, categoria C/6, classe 3, Cons. 11 m<sup>2</sup> sup cat.: 11 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 37,49 - Viale Monte Grappa n. 40 piano: S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord del box auto

## Mappale 494; box di proprietà d'altri; ente comune; box di proprietà d'altri

| mapp | sub | categ | piano | destinazione | slp    | altezza | orient       | cond  | s lorda | % com | mq paramet. |
|------|-----|-------|-------|--------------|--------|---------|--------------|-------|---------|-------|-------------|
| 3477 | 34  | A/3   | T     | ingresso     | 6,60   | 3,20    | int          | medie | ↓       | 1     |             |
|      |     |       |       | soggiorno    | 11,40  | 3,20    | E            | medie |         | 1     |             |
|      |     |       |       | cucina       | 5,50   | 3,20    | E            | medie |         | 1     |             |
|      |     |       |       | disimpegno   | 5,00   | 3,20    | int          | medie |         | 1     |             |
|      |     |       |       | camera       | 13,30  | 3,20    | E            | medie |         | 1     |             |
|      |     |       |       | bagno        | 7,10   | 3,20    | O            | medie |         | 1     |             |
|      |     |       |       | somma        | 48,90  |         |              |       |         | 1     | 58,50       |
|      |     |       |       | terrazzo     | 35,00  | 2,20    | E            | medie | 36      | 0,5   | 18,00       |
|      |     |       |       | cantina      | 6,10   | 2,20    | int          | medie | 7,6     | 0,5   | 3,80        |
|      | 60  | C/6   | S1    | autorimessa  | 11,00  | 2,20    | E            | medie | 11,00   | 1     | 11,00       |
|      |     |       |       | somma        | 101,00 |         | totale lordo |       | 113,10  |       | 91,30       |

Superficie Lorda totale abitazione: mq **60,00** – *valutazione commerciale 1/1*

Superficie calpestabile abitazione: mq **48,90**

Superficie Lorda totale cantina: mq **7,60** – *valutazione commerciale 1/2*

Superficie calpestabile cantina: mq **6,10**

Superficie catastale box: mq **11,00** – *valutazione commerciale 1/1*

## 8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

|                             |                                                                 |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <i>Copertura:</i>           | a falde per il fabbricato residenziale, piana per l'autorimessa |
| <i>Scale:</i>               | c.a.                                                            |
| <i>Solai:</i>               | in laterocemento                                                |
| <i>Strutture verticali:</i> | c.a e laterizio                                                 |
| <i>Travi:</i>               | c.a                                                             |

### Componenti Edilizie

|                            |                                                                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Cancello:</i>           | pedonale e carraio in ferro a maglia aperta,                                            |
| <i>Manto di copertura:</i> | tegole in laterizio per il fabbricato residenziale, guaina bituminosa per l'autorimessa |
| <i>Infissi esterni:</i>    | finestre in legno – oscuramento con tapparelle                                          |
| <i>Infissi interni:</i>    | porte ad anta tamburate cieche                                                          |
| <i>Porta d'ingresso:</i>   | di sicurezza pannellata – basculante in ferro per l'autorimessa                         |
| <i>Pareti esterne:</i>     | rivestimento in listelli in cotto e marcapiano in stabilitura colorata                  |
| <i>Pareti interne:</i>     | stabilitura fine                                                                        |
| <i>Pavim. interna:</i>     | gres                                                                                    |
| <i>Scala:</i>              | pedate ed alzate in marmo                                                               |

### Caratteristiche Impianti

|                          |                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------|
| <i>Elettrico:</i>        | presente                                     |
| <i>Idrico:</i>           | presente lavabo bidet e vasca                |
| <i>Fognario:</i>         | collegato con la fognatura pubblica          |
| <i>Telefonico:</i>       | non presente                                 |
| <i>Termico:</i>          | termosifoni alimentazione condominiale a gas |
| <i>Antenna TV:</i>       | presente                                     |
| <i>Citofonico:</i>       | presente                                     |
| <i>Aria condizionata</i> | non presente                                 |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in

condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

### 9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, del tipo di contesto edilizio urbano, delle destinazioni d'uso, della consistenza, dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione. Parametri corrispondenti ai valori riportati dall'O.M.I.

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di Vigevano.

Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

### 9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie dell'appartamento è indicativa ed è considerata dalla somma della superficie lorda dell'abitazione ed il 50% di quella della cantina e terrazzo, mentre la superficie commerciale del box è quella catastale

| Sub<br>comm.                           | Sup. commerciale |   | Valore      |
|----------------------------------------|------------------|---|-------------|
| 34                                     | 80,30            | € | 72.000,00   |
| 60                                     | 11,00            | € | 7.700,00    |
| Valore complessivo della quota di 1/1: |                  |   | € 79.700,00 |
| Valore complessivo della quota di 1/9: |                  |   | € 8.856,00  |

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi

giacenti € 1.326,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € 0

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente € 0

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 0

**9.5. Prezzo base d'asta** € 7.530,00

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA DEL LOTTO 4

#### NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

...beni immobiliari di ESECUTATO

- In Comune di Vigevano, Viale Monte Grappa n. 36

Quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:

Appartamento al P.2 – S1 di vani 4

Fg. 19 Mapp. 3477 Sub. 40 Cat. A/3

- In Comune di Vigevano, Viale Monte Grappa n. 38

Quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:

Box al P S1 di mq 12

Fg; 19 app. 3477 Sub. 65 Cat. C/6

## **SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:**

### **Proprietà per 1/9 di ESECUTATO**

- 1) Foglio 19, mappale 3477 sub. 40, categoria A/3, classe 3, vani 4, Totale: 60 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte: 59 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 227,24 - Viale Monte Grappa n. 36  
piano: 2-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Mappale 494; affaccio su enti comuni; appartamento d'altri e vano scala comune;  
mappale 90

Della cantina:

Cantina d'altri; corridoio comune; cantina d'altri; proprietà d'altri

- 2) Foglio 19, mappale 3477 sub. 65, categoria C/6, classe 3, Cons. 12 m<sup>2</sup> sup cat.: 12  
m<sup>2</sup>; R.C. Euro 40,90 - Viale Monte Grappa n. 38 piano: S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze del box auto:

Corte comune; box di proprietà d'altri; terrapieno sul viale Monte Grappa; mappale  
90

Precisazione catastale:

In base alla nota di variazione n. 124042.1/2011 in atti dal 18.11.2011 (protocollo n.  
PV0295724) per bonifica identificativo catastale la pc. 1787/9 del Fgl. 19 viene  
soppressa per dare origine alla nuova ed ultima pc. 3477/40 dello stesso Fgl. 19

In base a nota di variazione n. 124067.1/2011 in atti dal 18.11.2011 (protocollo n.  
PV0295724) per bonifica identificativo catastale la pc. 1789/2 del Fgl. 19 viene  
soppressa per dare origine alla nuova ed ultima pc. 3477/65.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

I beni sono costituiti da un appartamento posto al secondo piano, lato sinistro, di un complesso condominiale realizzato negli anni '60, denominato "Condominio Stadio", e formato da due corpi di fabbrica, in buone condizioni manutentive, perpendicolari alla importante strada di scorrimento urbano. L'accesso al box avviene dal corsello di



manovra posto a mezza quota strada, previo una corta rampa posta a lato della gradinata alla corte condominiale

### 3. STATO DI POSSESSO

Al 08.01.2020, data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da OMISSIS con contratto di locazione registrato a Vigevano in data 04/10/2007 al numero 3212 vol. 3, stipulato da OMISSIS Ada deceduta il 15/02/2009, eredi OMISSIS, OMISSSI e OMISSIS, a sua volta, eredi, per decesso di OMISSIS i figli di questa ed il marito esecutato ESECUTATO, OPPONIBILE in quanto stipulato in data 01/10/2007 sino al 30/09/2011 rinnovabile tacitamente ogni quattro anni. Il box risulta occupato senza alcun titolo. Il box risulta occupato da OMISSIS con contratto di locazione OPPONIBILE in quanto stipulato in data 01/10/2015 sino al 30/09/2009 e tacito rinnovo, registrato a Vigevano il 01/10/2015 al n. 2269 Vol. 3

### 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nulla**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: non individuati

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nulla

4.1.5. Attestato Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.7.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

##### Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 19 mapp 3477 subb. 40 e 65, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 8647/1099 in data 09/12/2014, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 650.987,36 di cui € 583.593,36 per capitale, interesse 51.000,00 - spese 16.394,00 - a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM) CF 00348170101, domicilio ipotecario eletto Roma Via degli Specchi n. 16. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali
- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 19 mapp 3477 subb. 40 e 65, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 7127/922 in data 02/10/2015, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 393.000,00 di cui € 308.708,69 per capitale, interesse 74.291,31- spese 10.000,00 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Radaelli - Pavia Via F. Cossa 24. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

##### Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 08/06/2018 ai n.ri 5293/3561 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, Atto: Pubbl. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 08/05/2018 rep. n. 3486/2018, contro ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 19 mapp 3477 subb. 40 e 65 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali

#### **4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali**

##### **4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:**

Pratiche edilizie: i bene sono parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967. In seguito non sono state apportate modifiche per le quali era necessario un titolo autorizzativo:

P.G.T. vigente: tessuto medio alta densità – art 32 NA del DpR

Difformità riscontrate: nessuna

##### **4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:**

In Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

2) Foglio 19, mappale 3477 sub. 40, categoria A/3, classe 3, vani 4, Totale: 60 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 59 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 227,24 - Viale Monte Grappa n. 36 piano: 2-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

2) Foglio 19, mappale 3477 Sub. 65 categoria C/6, classe 3, Cons. 12 m<sup>2</sup> sup cat: 12 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 40,90 - Viale Monte Grappa n. 38 piano: S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Difformità riscontrate: nulla

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: eventuali oneri condominiali da deliberare

Altre spese: oneri comunali

Cause in corso: non individuate

#### **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data d'ispezione del 14/01/2020, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

sui bene in Vigevano (PV) censito in NCEU fg. 19 mapp 3477 subb. 34/60

TITOLARE: **ESECUTATO** - Proprietà per 1/9 - dal 02/12/2010 al 14/01/2020, data d'ispezione presso la conservatoria RR.II. di Vigevano, in forza di successione della moglie OMISSIS deceduta il 02/12/2010

Pubb. Uff.: Ufficio del registro dppv ut di Vigevano  
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 23/07/2007 Rep.n. 34/9990/11  
Data: 15/03/2011 gen/part 2513/1608

TITOLARE: **OMISSIS** nata a Vigevano il 01-01-19441 C. Fiscale RMPRDL44A41L872O - Proprietaria dal 25/06/1958 al 02/12/2010 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in forza di successione di OMISSIS Ada nata a Vigevano il 25/01/1909 C. Fiscale SCCDAA09A65L872R deceduta il 15/02/2009

Pubb. Uff.: Ufficio del registro di Vigevano  
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 30/12/2010 Rep.n. 9444/9990  
Data: 22/02/2011 part 167

TITOLARE: **OMISSIS Ada** nata a Vigevano il 25/01/1909 C. Fiscale SCCDAA09A65L872R - Proprietaria sino al 02/12/2010 per la quota intera del diritto di proprietà per titoli risalenti prima del 1967

## 7. PRATICHE EDILIZIE

I beni sono parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967. In seguito non sono stati eseguite opere per le quali era necessario un titolo autorizzativo

### DESCRIZIONE lotto 4

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA del lotto 4:

Appartamento posto al piano secondo nell'edificio condominiale posto al civico 36 composto soggiorno, cucina, disimpegni giorno e notte, bagno, balcone camera e cantina annessa al piano sotterraneo, oltre box auto al piano interrato posto al civico 38, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Voghera, come segue:

- 1) Foglio 19, mappale 3477 sub. 40, categoria A/3, classe 3, vani 4, Totale: 60 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte: 59 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 227,24 - Viale Monte Grappa n. 36 piano: 2-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Mappale 494; affaccio su enti comuni; appartamento d'altri e vano scala comune; mappale 90

Della cantina:

Cantina d'altri; corridoio comune; cantina d'altri; proprietà d'altri

- 2) Foglio 19, mappale 3477 sub. 65, categoria C/6, classe 3, Cons. 12 m<sup>2</sup> sup cat.: 12 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 40,90 - Viale Monte Grappa n. 38 piano: S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze del box auto:

Corte comune; box di proprietà d'altri; terrapieno sul viale Monte Grappa; mappale 90

| mapp | sub | categ | piano | destinazione | slp   | altezza      | orient | cond  | s lorda | % com | mq paramet. |
|------|-----|-------|-------|--------------|-------|--------------|--------|-------|---------|-------|-------------|
| 3477 | 40  | A/3   | 2     | ingresso     | 6,60  | 3,00         | int    | medie | ↓       | 1     |             |
|      |     |       |       | soggiorno    | 11,40 | 3,00         | E      | medie |         | 1     |             |
|      |     |       |       | cucina       | 5,50  | 3,00         | E      | medie |         | 1     |             |
|      |     |       |       | disimpegno   | 5,00  | 3,00         | int    | medie |         | 1     |             |
|      |     |       |       | camera       | 13,30 | 3,00         | E      | medie |         | 1     |             |
|      |     |       |       | bagno        | 7,10  | 3,00         | O      | medie |         | 1     |             |
|      |     |       |       | somma        | 47,40 |              |        |       |         | 1     | 58,50       |
|      |     |       |       | balcone      | 3,50  | 3,00         | E      | medie | 3,5     | 0,5   | 1,75        |
|      |     |       |       | cantina      | 5,60  | 2,20         | int    | medie | 7,6     | 0,5   | 3,80        |
|      | 65  | C/6   | S1    | autorimessa  | 12,00 | 2,20         | E      | medie | 12,00   | 1     | 12,00       |
|      |     |       |       | somma        | 68,50 | totale lordo |        |       | 81,60   |       | 76,05       |

Superficie Lorda totale abitazione: mq **58,50** – *valutazione commerciale 1/1*

Superficie calpestabile abitazione: mq **47,40**

Superficie Lorda accessori cantina e balcone: mq **7,60** – *valutazione commerciale 1/2*

Superficie calpestabile accessori: mq **5,50**

Superficie catastale box: mq **12,00** – *valutazione commerciale 1/1*

## 8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:* a falde per il fabbricato residenziale, piana per l'autorimessa

*Scale:* c.a.

*Solai:* in laterocemento

*Strutture verticali:* c.a e laterizio

*Travi:* c.a

### Componenti Edilizie

*Cancello:* pedonale e carraio in ferro a maglia aperta,

*Manto di copertura:* tegole in laterizio per il fabbricato residenziale, guaina bituminosa per l'autorimessa

*Infissi esterni:* finestre in legno – oscuramento con tapparelle

*Infissi interni:* porte ad anta tamburate cieche

*Porta d'ingresso:* di sicurezza pannellata – basculante in ferro per l'autorimessa

*Pareti esterne:* rivestimento in listelli in cotto e marcapiano in stabilitura colorata

*Pareti interne:* stabilitura fine

*Pavim. interna:* gres

*Scala:* pedate ed alzate in marmo

### Caratteristiche Impianti

*Elettrico:* presente

*Idrico:* presente lavabo bidet e vasca

*Fognario:* collegato con la fognatura pubblica

*Telefonico:* non presente

*Termico:* termosifoni alimentazione condominiale a gas

*Antenna TV:* presente

*Citofonico:* presente

*Aria condizionata* non presente

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia

disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

### 9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, del tipo di contesto edilizio urbano, delle destinazioni d'uso, della consistenza, dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione. Parametri corrispondenti ai valori riportati dall'O.M.I.

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di Vigevano.

Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

### 9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie dell'appartamento è indicativa ed è considerata dalla somma della superficie lorda dell'abitazione ed il 50% di quella della cantina e balcone, mentre la superficie commerciale del box è quella catastale

| Sub<br>comm.                           | Sup. commerciale |   | Valore      |
|----------------------------------------|------------------|---|-------------|
| 34                                     | 62,30            | € | 56.100,00   |
| 60                                     | 12,00            | € | 8.400,00    |
| Valore complessivo della quota di 1/1: |                  |   | € 64.500,00 |
| Valore complessivo della quota di 1/9: |                  |   | € 7.160,00  |

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi

giacenti € 1060,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € 0

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente € 0

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 0

**9.5. Prezzo base d'asta** € 6.100,00

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA DEL LOTTO 5

#### NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

...beni immobiliari di ESECUTATO

- In Comune di Vigevano, Viale Monte Grappa n. 36

Quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:

Appartamento al P.4 -6 di vani 4

Fg. 19 Mapp. 3477 Sub. 46 Cat. A/3

- In Comune di Vigevano, Viale Monte Grappa n. 40  
Quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:  
Box al P.SI di mq 11  
Fg. 19 Mapp. 3477 Sub. 68 Cat. C/6

## **SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:**

### **Proprietà per 1/9 di ESECUTATO**

- 1) Foglio 19, mappale 3477 sub. 46, categoria A/3, classe 3, vani 4, Totale: 62 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte: 62 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 227,24 - Viale Monte Grappa n. 36  
piano:4-6;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Mappale 494; affaccio su enti comuni; appartamento d'altri e vano scala comune;  
mappale 90

Del solaio:

Mappale 494; sporto su ente comune; solaio d'altri; corridoio comune

- 2) Foglio 19, mappale 3477 sub. 68, categoria C/6, classe 3, Cons. 11 m<sup>2</sup> sup cat.: 11 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 37,49 - Viale Monte Grappa n. 40 piano: S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze del box auto:

Ente comune; mappale 3726; Viale Monte Grappa; box auto d'altri

Precisazione catastale:

In base a nota di variazione n. 124048.1/2011 in atti dal 18.11.2011 (protocollo n. PV0295724) per bonifica identificativo catastale la pc. 1787/15 del Fgl. 19 viene soppressa per dare origine alla nuova ed ultima pc. 3477/46 dello stesso Fgl. 19

In base a nota di variazione n. 124070.1/2011 in atti dal 18.11.2011 (protocollo n. Pv0295724) per bonifica identificativo catastale la pc. 1794/1 del Fgl. 19 viene soppressa per dare origine alla nuova ed ultima pc. 3477/68.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

I beni sono costituiti da un appartamento posto al quarto piano, lato sinistro, di un complesso condominiale realizzato negli anni '60, denominato "Condominio Stadio", e formato da due corpi di fabbrica, in buone condizioni manutentive, perpendicolari alla importante strada di scorrimento urbano. L'accesso al box avviene dal corsello di manovra posto a mezza quota strada del numero civico 38/a

## **3. STATO DI POSSESSO**

Al 08.01.2020, data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da OMISSIS con contratto di locazione registrato a Vigevano in data 16/01/2019 TPL 2019 3T n.237, NON OPPONIBILE in quanto stipulato dopo la data di pignoramento. Il box risulta libero

#### **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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale:*  
**nulla**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* non individuati

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* nulla

4.1.5. *Attestato Prestazione Energetica:* ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.7.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

###### Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 19 mapp 3477 subb. 46 e 68, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 8647/1099 in data 09/12/2014, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 650.987,36 di cui € 583.593,36 per capitale, interesse 51.000,00 - spese 16.394,00 - a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM) CF 00348170101, domicilio ipotecario eletto Roma Via degli Specchi n. 16. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali
- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 19 mapp 3477 subb. 46 e 68, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 7127/922 in data 02/10/2015, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 393.000,00 di cui € 308.708,69 per capitale, interesse 74.291,31- spese 10.000,00 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, domicilio ipotecario eletto c/o Adv. Francesco Radaelli - Pavia Via F. Cossa 24. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

###### Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 08/06/2018 ai n.ri 5293/3561 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, Atto: Pubbl. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 08/05/2018 rep. n. 3486/2018, contro ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 19 mapp 3477 subb. 46 e 68 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali

##### **4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali**

4.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:*



Pratiche edilizie: i bene sono parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967. In seguito non sono state apportate modifiche per le quali era necessario un titolo autorizzativo:

P.G.T. vigente: tessuto medio alta densità – art 32 NA del DpR

Difformità riscontrate: nessuna

#### 4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

3) Foglio 19, mappale 3477 sub. 46, categoria A/3, classe 3, vani 4, Totale: 62 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 62 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 227,24 - Viale Monte Grappa n. 36 piano:4-6;

Intestazione;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

2) Foglio 19, mappale 3477 sub. 68, categoria C/6, classe 3, Cons. 11 m<sup>2</sup> sup cat. 11 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 37,49 - Viale Monte Grappa n. 40 piano: S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Difformità riscontrate: il numero civico riportato in visura anziché 40 è 38/a

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: eventuali oneri condominiali da deliberare

Altre spese: oneri comunali

Cause in corso: non individuate

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data d'ispezione del 14/01/2020, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

sui bene in Vigevano (PV) censito in NCEU fg. 19 mapp 3477 subb. 34/60

TITOLARE: **ESECUTATO** - Proprietà per 1/9 - dal 02/12/2010 al 14/01/2020, data d'ispezione presso la conservatoria RR.II. di Vigevano, in forza di successione della moglie OMISSIS deceduta il 02/12/2010

Pubb. Uff.: Ufficio del registro dppv ut di Vigevano  
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 23/07/2007 Rep.n. 34/9990/11  
Data: 15/03/2011 gen/part 2513/1608

TITOLARE: **OMISSIS** nata a Vigevano il 01-01-19441 C. Fiscale RMPRDL44A41L872O - Proprietaria dal 25/06/1958 al 02/12/2010 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in forza di successione di OMISSIS Ada nata a Vigevano il 25/01/1909 C. Fiscale SCCDAA09A65L872R deceduta il 15/02/2009

Pubb. Uff.: Ufficio del registro di Vigevano  
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 30/12/2010 Rep.n. 9444/9990  
Data: 22/02/2011 part 167



Superficie Lorda totale abitazione: mq **58,50** – *valutazione commerciale 1/1*

Superficie calpestabile abitazione: mq **47,40**

Superficie Lorda accessori balcone e solaio: mq **6,00** – *valutazione commerciale 1/2 +1/25*

Superficie calpestabile accessori: mq **19,50**

Superficie catastale box: mq **11,00** – *valutazione commerciale 1/1*

## 11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:* a falde per il fabbricato residenziale, piana per l'autorimessa

*Scale:* c.a.

*Solai:* in laterocemento

*Strutture verticali:* c.a e laterizio

*Travi:* c.a

### Componenti Edilizie

*Cancello:* pedonale e carraio in ferro a maglia aperta,

*Manto di copertura:* tegole in laterizio per il fabbricato residenziale, guaina bituminosa per l'autorimessa

*Infissi esterni:* finestre in legno – oscuramento con tapparelle

*Infissi interni:* porte ad anta tamburate cieche

*Porta d'ingresso:* di sicurezza pannellata – basculante in ferro per l'autorimessa

*Pareti esterne:* rivestimento in listelli in cotto e marcapiano in stabilitura colorata

*Pareti interne:* stabilitura fine

*Pavim. interna:* gres

*Scala:* pedate ed alzate in marmo

### Caratteristiche Impianti

*Elettrico:* presente

*Idrico:* presente lavabo bidet e vasca

*Fognario:* collegato con la fognatura pubblica

*Telefonico:* non presente

*Termico:* termosifoni alimentazione condominiale a gas

*Antenna TV:* presente

*Citofonico:* presente

*Aria condizionata* non presente

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

### 9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, del tipo di contesto edilizio urbano, delle destinazioni d'uso, della consistenza, dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione. Parametri corrispondenti ai valori riportati dall'O.M.I.

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di Vigevano.

Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

### 9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie dell'appartamento è indicativa ed è considerata dalla somma della superficie lorda dell'abitazione ed il 50% di quella della cantina ed il 25% del solaio, mentre la superficie commerciale del box è quella catastale

| Sub<br>comm.                           | Sup. commerciale |   | Valore    |
|----------------------------------------|------------------|---|-----------|
| 34                                     | 64,50            | € | 58.000,00 |
| 60                                     | 11,00            | € | 7.700,00  |
| Valore complessivo della quota di 1/1: |                  | € | 65.700,00 |
| Valore complessivo della quota di 1/9: |                  | € | 7.300,00  |

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi

giacenti € 1100,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € 0

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente € 0

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 0

**9.5. Prezzo base d'asta** € 6.200,00

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA DEL LOTTO 6

#### NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

...beni immobiliari di ESECUTATO

- In Comune di Vigevano, Via Vallere n. 2

quota di 1/2 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:

Appartamento al P.2 S1 di vani 4

Fg. 29 Mapp. 1880 Sub. 18 Cat. A/3

#### SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

##### Proprietà per 2/3 di ESECUTATO

Appartamento posto al piano secondo nell'edificio condominiale posto al civico 2 di Via Vallere, composto ingresso, cucina con balcone, soggiorno, disimpegno notte, bagno, camera e cantina annesso al piano interrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, come segue:

Foglio 29, mappale 1880 sub. 18, categoria A/3, classe 4, vani 4, Totale: 69 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 68 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 268,56 - Via Vallere n. 2 piano:2-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 2/3

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Affaccio su ente comune verso Via Vallere; appartamento d'altri e vano scala comune; a affaccio su corte comune; appartamento d'altri

Della cantina da nord:

Corridoio comune; cantina d'atri su tre lati

Precisazione catastale:

La particella 1880 sub 18 del foglio 29 deriva dalla particella 680 sub 4 In base a nota di Variazione del 23/01/2007 protocollo n. PV0018777 in atti dal 23/01/2007 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 5109.17/2007)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni sono costituiti da un appartamento posto al secondo piano, di un complesso condominiale realizzato negli anni '60. Il fabbricato, in buone condizioni manutentive, dotato di ascensore e servizio di portineria, è formato da un corpo di fabbrica di sei piani fuori terra, posto ad angolo con il Viale dei mille, importante arteria urbana, verso la quale si affacciano i negozi del piano terreno. Il quartiere è ben servito ed è poco distante alle scuole medie, ai servizi demografici comunali, al capolinea dei bus territoriali ed al mercato settimanale

## 3. STATO DI POSSESSO

Al 08.01.2020, data del sopralluogo l'appartamento risultava libero

## 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nulla**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: non individuati

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nulla

4.1.5. Attestato Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.7.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 29 mapp 1880 sub. 18, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 8647/1099 in data 09/12/2014, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 650.987,36 di cui € 583.593,36 per capitale, interesse 51.000,00 - spese 16.394,00 - a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM) CF 00348170101, domicilio ipotecario eletto Roma Via degli

Specchi n. 16. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 29 mapp 1880 sub. 18, oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRil di Vigevano n. gen./part. 7127/922 in data 02/10/2015, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 393.000,00 di cui € 308.708,69 per capitale, interesse 74.291,31- spese 10.000,00 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Radaelli - Pavia Via F. Cossa 24. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

#### Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 08/06/2018 ai n.ri 5293/3561 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, Atto: Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 08/05/2018 rep. n. 3486/2018, contro ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 29 mapp 1880 sub. 18 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

#### 4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: i bene sono parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967. In seguito non sono state apportate modifiche per le quali era necessario un titolo autorizzativo:

P.G.T. vigente: tessuto medio alta densità – art 32 NA del DpR

Difformità riscontrate: nessuna

#### 4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

- Foglio 29, mappale 1880 sub. 18, categoria A/3, classe 4, vani 4, Totale: 69 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 68 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 268,56 - Via Vallere n. 2 piano:2-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 2/3

Difformità riscontrate: nulla

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: eventuali oneri condominiali da deliberare

Altre spese: oneri comunali

Cause in corso: non individuate

### 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data d'ispezione del 14/01/2020, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

sui bene in Vigevano (PV) censito in NCEU fg. 29 mapp 1880 sub. 18

TITOLARE: **ESECUTATO** - Proprietà per 1/3 - dal 18/03/2018 al 14/01/2020, data d'ispezione presso la conservatoria RR.II. di Vigevano, in forza di per successione del fratello OMISSIS deceduto il 18/03/2018

Pubb. Uff.: Ufficio del registro di Napoli 2  
1981/9990/18

Data: 18/01/2019

Rep.n.

Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 25/01/2019 gen/part 571/398

TITOLARE: **ESECUTATO** - Proprietà per 1/2 - dal 13/09/2011 al 14/01/2020, data d'ispezione presso la conservatoria RR.II. di Vigevano, in forza di successione in morte della madre **NATALE Giuseppina** nata a Vigevano il 24/11/1922 C. Fisc NTLGPP22S64L872N deceduta il 13/09/2011, proprietaria per titoli anteriori al ventennio

Pubb. Uff.: Ufficio del Registro dppv ut di Vigevano  
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 21/10/2011 Rep.n. 824/9990/11 2

Data: 30/11/2011 gen/part 11235/7469

## 7. PRATICHE EDILIZIE

I beni sono parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967. In seguito non sono stati eseguite opere per le quali era necessario un titolo autorizzativo

### DESCRIZIONE lotto 6

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA del lotto 6:

Appartamento posto al piano secondo nell'edificio condominiale posto al civico 2 di Via Vallere, composto ingresso, cucina con balcone, soggiorno, disimpegno notte, bagno, camera e cantina annesso al piano interrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, come segue:

- Foglio 29, mappale 1880 sub. 18, categoria A/3, classe 4, vani 4, Totale: 69 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte: 68 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 268,56 - Via Vallere n. 2 piano:2-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 2/3

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Affaccio su ente comune verso Via Vallere; appartamento d'altri e vano scala comune; a affaccio su corte comune; appartamento d'altri

Della cantina da nord:

Corridoio comune; cantina d'atri su tre lati



| mapp | sub | categ | piano | destinazione | slp   | altezza      | orient | cond  | s lorda | % com | mq paramet. |
|------|-----|-------|-------|--------------|-------|--------------|--------|-------|---------|-------|-------------|
| 1880 | 18  | A/3   | 2     | ingresso     | 7,30  | 3,00         | int    | medie | ↓       | 1     |             |
|      |     |       |       | soggiorno    | 15,80 | 3,00         | N      | medie |         | 1     |             |
|      |     |       |       | cucina       | 7,90  | 3,00         | S      | medie |         | 1     |             |
|      |     |       |       | disimpegno   | 1,90  | 3,00         | int    | medie |         | 1     |             |
|      |     |       |       | camera       | 18,30 | 3,00         | S      | medie |         | 1     |             |
|      |     |       |       | bagno        | 5,40  | 3,00         | S      | medie |         | 1     |             |
|      |     |       |       | somma        | 56,60 |              |        |       |         | 1     | 68,00       |
|      |     |       |       | balcone      | 2,30  | 3,00         | S      | medie | 2,3     | 0,5   | 1,15        |
|      |     |       |       | cantina      | 3,60  | 2,20         | int    | medie | 4,4     | 0,5   | 2,20        |
|      |     |       |       | somma        | 62,50 | totale lordo |        |       | 74,70   |       | 71,35       |

Superficie Lorda totale abitazione: mq **68,00** – *valutazione commerciale 1/1*

Superficie calpestabile abitazione: mq **56,60**

Superficie Lorda accessori cantina e balcone: mq **6,70** – *valutazione commerciale 1/2*

Superficie calpestabile accessori: mq **5,90**

### 13. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

#### Caratteristiche Strutturali

|                      |                                 |
|----------------------|---------------------------------|
| Copertura:           | a falde                         |
| Scale:               | c.a.                            |
| Solai:               | in laterocemento                |
| Strutture verticali: | c.a e tamponamenti in laterizio |
| Travi:               | c.a                             |

#### Componenti Edilizie

|                     |                                                                                |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Cancello:           | pedonale in ferro a maglia aperta,                                             |
| Manto di copertura: | tegole in laterizio                                                            |
| Infissi esterni:    | finestre in legno verniciato bianco – oscuramento con tapparelle color azzurro |
| Infissi interni:    | porte ad anta tamburate cieche                                                 |
| Porta d'ingresso:   | condominiale vetro e montanti in alluminio – appartamento ad anta n legno      |
| Pareti esterne:     | rivestimento clinker a listelli color ocra e pareti in stabilitura colorata    |
| Pareti interne:     | gesso, parati nel soggiorno, bagni in ceramica verde a metà altezza            |
| Pavim. interna:     | gres                                                                           |
| Scala:              | pedate ed alzate in marmo                                                      |

#### Caratteristiche Impianti

|                   |                                              |
|-------------------|----------------------------------------------|
| Elettrico:        | presente                                     |
| Idrico:           | presente lavabo bidet e vasca                |
| Fognario:         | collegato con la fognatura pubblica          |
| Telefonico:       | non presente                                 |
| Termico:          | termosifoni alimentazione condominiale a gas |
| Antenna TV:       | presente                                     |
| Citofonico:       | presente                                     |
| Aria condizionata | non presente                                 |

### 14. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

### 9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, del tipo di contesto edilizio urbano, delle destinazioni d'uso, della consistenza, dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione. Parametri corrispondenti ai valori riportati dall'O.M.I.

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di Vigevano.

Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

### 9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie dell'appartamento è indicativa ed è considerata dalla somma della superficie lorda dell'abitazione ed il 50% di quella della cantina e balcone.

| Sub<br>comm.                           | Sup. commerciale |   | Valore      |
|----------------------------------------|------------------|---|-------------|
| 18                                     | 71,35            | € | 71.000,00   |
| Valore complessivo della quota di 1/1: |                  |   | € 71.000,00 |
| Valore complessivo della quota di 2/3: |                  |   | € 47.300,00 |

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi

giacenti € 7.100,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € 0

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente € 0

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 0

**9.5. Prezzo base d'asta** € 40.200,00

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA DEL LOTTO 7

#### NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

...beni immobiliari di ESECUTATO

In Comune di Vigevano, Via Ambrogio Raffele n. 3

quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:

Appartamento al P.T - S 1 di vani 4,5

Fg. 52 Mapp. 3781 Sub. 1 Cat. A/3

#### SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

**Proprietà per 1/9 di ESECUTATO**

- Foglio 52, mappale 3741 sub. 1, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Totale: 94 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 94 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 302,13 - Via Raffele n. 3 piano: T-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Corte comune; appartamento d'altri e vano scala comuni; ente comune su via Raffele, corte comune

Della cantina da nord:

Scala comune, corridoio e locale caldaia comune; cantina d'altri; proprietà d'altri; parte comune

Precisazione catastale:

la particella 3781 sub 1 del foglio 52 deriva dalla particella 447/ sub 1 In base a nota di variazione del 01/07/2013 protocollo n. PV0084238 in atti dal 01/07/2013 per bonifica identificativo catastale della pc. 447/1 del Fgl. 52

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni sono costituiti da un appartamento posto al piano rialzato, lato sinistro, di una palazzina realizzata negli anni '50, di due piani fuori terra e mansarda, con due unità residenziali per piano e cantine poste nel piano interrato. L'interno è suddiviso da ingresso con ripostiglio, dal soggiorno con affaccio verso la via Raffele, da un piccolo disimpegno che separa il bagno con la camera, dalla quale si accede, previo un vano lavatoio, al retrostante balcone chiuso da una vetrata. La palazzina è ubicata in un contesto urbano ben servito, vicino i servizi demografici comunali, le scuole elementari e medie, il capolinea dei bus territoriali, il mercato settimanale ed il parco pubblico cittadino

## 3. STATO DI POSSESSO

Al 01.02.2020, data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da OMISSIONON OPPONIBILE in quanto registrato il 28/10/2019, dopo il 08/06/2018, data di pignoramento

## 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nulla**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: non presenti

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nulla

4.1.5. Attestato Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.7.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

### Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 52, mappale 3741 sub. 1 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRll di Vigevano n. gen./part. 8647/1099 in data 09/12/2014, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 650.987,36 di cui € 583.593,36 per capitale, interesse 51.000,00 - spese 16.394,00 - a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM) CF 00348170101, domicilio ipotecario eletto Roma Via degli Specchi n. 16. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 52, mappale 3741 sub. 1 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRll di Vigevano n. gen./part. 7127/922 in data 02/10/2015, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 393.000,00 di cui € 308.708,69 per capitale, interesse 74.291,31- spese 10.000,00 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Radaelli - Pavia Via F. Cossa 24. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

### Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 08/06/2018 ai n.ri 5293/3561 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, Atto: Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 08/05/2018 rep. n. 3486/2018, contro ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 52, mappale 3741 sub. 1 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali

## **4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali**

### *4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:*

Pratiche edilizie: i bene sono parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967 (pratiche edilizie n. 749/1949-0 del 01/01/1949 - pratica n 117/1954-0 del 01/01/1954 per la “costruzione di un locale” - 443/1954-0 del 01/01/1954 per “Apertura ingresso carraio con cancello “- 1026/1954-0 del 01/01/1954 per la “Costruzione balcone “) In seguito sono state eseguite opere interessate al fabbricato con pratica edilizia 738/1971-0 del 01/01/1971 “Sistemazione di tetto e sottotetto.”

P.G.T. vigente: tessuto medio alta densità – art 32 NA del DpR

**Difformità riscontrate:** la divisione interna è stata mantenuta inalterata rispetto il progetto ma sono state spostate le destinazioni. (Segnalazione con s.c.i.a.) Il balcone è stato trasformato in veranda (ripristino)

### *4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:*

In Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

- Foglio 52, mappale 3741 sub. 1, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Totale: 94 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 94 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 302,13 - Via Raffele n. 3 piano: T-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

*Difformità riscontrate:* la scheda catastale riporta l'inversione di posizione tra la cucina ed il bagno – difformità dovuta ad un probabile refuso ma che non altera la rendita catastale

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: non presenti

Altre spese: oneri comunali

Cause in corso: non individuate

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data d'ispezione del 14/01/2020, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

sui bene in Vigevano (PV) censito in NCEU fg. 52 mapp 3741 sub. 1

TITOLARE: **ESECUTATO** - Proprietà per 1/9 - dal 02/12/2010 al 14/01/2020, data d'ispezione presso la conservatoria RR.II. di Vigevano, in forza di successione della moglie OMISSIS deceduta il 02/12/2010

Pubb. Uff.: Ufficio del registro dppv ut di Vigevano  
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 23/07/2007 Rep.n. 34/9990/11  
Data: 15/03/2011 gen/part 2513/1608

TITOLARE: **OMISSIS** nata a Vigevano il 01-01-1944 C. Fiscale RMPRDL44A41L872O - Proprietaria dal 25/06/1958 al 02/12/2010 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in forza di ricongiungimento di usufrutto di OMISSIS Ada nata a Vigevano il 25/01/1909 C. Fiscale SCCDAA09A65L872R deceduta il 15/02/2009 – nuda proprietà antecedente al ventennio

## 7. PRATICHE EDILIZIE

i bene sono parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967 (pratiche edilizie n. 749/1949-0 del 01/01/1949 - pratica n 117/1954-0 del 01/01/1954 per la "costruzione di un locale" - 443/1954-0 del 01/01/1954 per "Apertura ingresso carraio con cancello" - 1026/1954-0 del 01/01/1954 per la "Costruzione balcone ") In seguito sono state eseguite opere interessate al fabbricato con pratica edilizia 738/1971-0 del 01/01/1971 "Sistemazione di tetto e sottotetto."

### DESCRIZIONE lotto 7

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA del lotto 7:

Appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato cantinato, due piani fuori terra e mansarda, composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, cucina, balcone e cantina annessa al piano seminterrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, come segue:

1) Foglio 52, mappale 3741 sub. 1, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Totale: 94 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte: 94 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 302,13 - Via Raffele n. 3 piano: T-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Corte comune; appartamento d'altri e vano scala comuni; ente comune su via Raffele, corte comune

Della cantina da nord:

Scala comune, corridoio e locale caldaia comune; cantina d'altri; proprietà d'altri; parte comune

| mapp | sub | categ | piano    | destinazione | slp    | altezza | orient | cond         | s lorda | % com | mq paramet. |
|------|-----|-------|----------|--------------|--------|---------|--------|--------------|---------|-------|-------------|
| 3741 | 1   | A/3   | Rialzato | ingresso     | 3,80   | 3,5     | int    | medie        | ↓       | 1     |             |
|      |     |       |          | soggiorno    | 26,80  | 3,5     | S      | medie        |         | 1     |             |
|      |     |       |          | cucina       | 8,60   | 3,5     | S      | medie        |         | 1     |             |
|      |     |       |          | disimpegno   | 1,50   | 3,5     | int    | medie        |         | 1     |             |
|      |     |       |          | bagno        | 3,30   | 3,5     | N      | medie        |         | 1     |             |
|      |     |       |          | camera       | 16,50  | 3,5     | O      | medie        |         | 1     |             |
|      |     |       |          | lavatoio     | 7,60   | 3,5     | O      | medie        |         | 1     |             |
|      |     |       |          | somma        | 68,10  |         |        |              | 85,00   | 1     | 85,00       |
|      |     |       |          | balcone      | 7,80   | 3,5     | N      | medie        | 9,3     | 0,5   | 4,65        |
|      |     |       |          | cantina      | 25,00  | 3       | int    | medie        | 29      | 0,5   | 14,50       |
|      |     |       |          | somma        | 100,90 |         |        | totale lordo | 123,30  |       | 104,15      |

Superficie Lorda totale abitazione: mq **85,00** – *valutazione commerciale 1/1*

Superficie calpestabile abitazione: mq **68,10**

Superficie Lorda totale balcone: mq **9,30** – *valutazione commerciale 1/2*

Superficie calpestabile balcone: mq **7,80**

Superficie Lorda totale cantina: mq **29,00** – *valutazione commerciale 1/2*

Superficie calpestabile cantina: mq **25,00**

## 15. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| <i>Copertura:</i>           | a falde          |
| <i>Scale:</i>               | c.a.             |
| <i>Solai:</i>               | in laterocemento |
| <i>Strutture verticali:</i> | c.a e laterizio  |
| <i>Travi:</i>               | c.a              |

### Componenti Edilizie

|                            |                                                                               |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Cancello:</i>           | pedonale e carroia in ferro a maglia aperta, recinzione aperta su zoccolo cls |
| <i>Manto di copertura:</i> | tegole in laterizio                                                           |
| <i>Infissi esterni:</i>    | finestre in legno – oscuramento con tapparelle                                |
| <i>Infissi interni:</i>    | porte ad anta tamburate cieche                                                |
| <i>Porta d'ingresso:</i>   | di sicurezza pannellata                                                       |
| <i>Pareti esterne:</i>     | intonaco chiaro                                                               |
| <i>Pareti interne:</i>     | gesso                                                                         |
| <i>Pavim. interna:</i>     | gres                                                                          |
| <i>Scala:</i>              | pedate in marmo                                                               |

## Caratteristiche Impianti

|                          |                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------|
| <i>Elettrico:</i>        | presente                                  |
| <i>Idrico:</i>           | presente lavabo bidet e vasca             |
| <i>Fognario:</i>         | collegato con la fognatura pubblica       |
| <i>Telefonico:</i>       | non presente                              |
| <i>Termico:</i>          | termosifoni alimentazione in comune a gas |
| <i>Antenna TV:</i>       | presente                                  |
| <i>Citofonico:</i>       | presente                                  |
| <i>Aria condizionata</i> | non presente                              |

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

### 9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, del tipo di contesto edilizio urbano, delle destinazioni d'uso, della consistenza, dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione. Parametri corrispondenti ai valori riportati dall'O.M.I.

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di Vigevano.

Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

### 9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie dell'appartamento è indicativa ed è considerata dalla somma della superficie lorda dell'abitazione ed il 50% di quella della cantina, mentre la superficie commerciale del box è quella catastale

| Sub<br>comm.                                       | Sup. commerciale | Valore       |
|----------------------------------------------------|------------------|--------------|
| 1                                                  | 104,15           | € 135.400,00 |
| Valore complessivo della quota di 1/1:             |                  | € 135.400,00 |
| Valore complessivo arrotondato della quota di 1/9: |                  | € 15.000,00  |

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi

giacenti € 2.250,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € 0



|                                                                           |                    |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente | € 0                |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:             | € 1.500,00         |
| <b>9.5. Prezzo base d'asta</b>                                            | <b>€ 11.250,00</b> |

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA DEL LOTTO 8

#### NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

...beni immobiliari di ESECUTATO

- In Comune di Vigevano, Viale Ambrogio Raffeale n. 3  
Quota di 4/6 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:  
Appartamento al P.1-S 1 di 4,5 vani
- In Comune di Vigevano, Via Ambrogio Raffeale n. 3  
quota di 1/9 della piena proprietà di beni così censiti al Catasto Fabbricati:  
Box al P.T di mq 27  
Fg. 52 Mapp. 3772 Cat. C/6  
Fg. 52 Mapp. 3781 Sub. 4 Cat. A/3

#### SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

##### Proprietà per 2/3 di ESECUTATO

- Foglio 52, mappale 3781 sub. 4, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Totale: 93 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 91 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 302,13 - Via Raffeale n. 3 piano: 1-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Corte comune su tre lati, vano scala e appartamento di proprietà d'altri

Della cantina da nord:

Cantina di proprietà d'altri, ente comune, ente comune e vano scala comune, vano scala comune e cantina di proprietà d'altri

Precisazione catastale:

la particella 3781 sub 4 del foglio 52 deriva dalla particella 447/ sub 4 In base a nota di variazione n. 30981.1/2013 in atti dal 01.07.2013 (protocollo n. PV0084238) per bonifica identificativo catastale la pc. 447/4 del Fgl. 52

##### Proprietà per 1/9 di ESECUTATO

- Foglio 52, mappale 3772, categoria C/6, classe 3, Cons. 27 m<sup>2</sup> sup cat.: 27 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 92,03 - Via Raffeale n. 3 piano: T;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord del box auto

Mappale 44; box di proprietà d'altri; corte comune; mappale 3899

Precisazione catastale:

la particella 3772 del foglio 52 deriva dalla particella 1506 In base a nota di variazione del 01/07/2013 protocollo n. PV0084216 in atti dal 01/07/2013 per bonifica identificativo catastale della pc 1506 del fgl 52

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni sono costituiti da un appartamento posto al piano primo, lato destro, di una palazzina realizzata negli anni '50, di due piani fuori terra e mansarda, con due unità residenziali per piano e cantine poste nel piano interrato. L'interno è suddiviso da ingresso, cucina e soggiorno, con affaccio verso la via Raffele, da un piccolo disimpegno che separa il bagno con la camera, dalla quale si accede, previo un vano lavatoio, al retrostante balcone chiuso da una vetrata. Il box, posto in corpo separato sul confine nord, non ha la separazione fisica interna con il secondo box di proprietà d'altri. La palazzina è ubicata in un contesto urbano ben servito, vicino i servizi demografici comunali, le scuole elementari e medie, il capolinea dei bus territoriali, il mercato settimanale ed il parco pubblico cittadino

## 3. STATO DI POSSESSO

Al 01.02.2020, data del sopralluogo l'appartamento ed il box risultavano occupati dall'esecuto

## 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nulla**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: non presenti

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nulla

4.1.5. Attestato Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.7.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 52, map 3781 sub. 4 e mapp. 3472 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 8647/1099 in data 09/12/2014, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 650.987,36 di cui € 583.593,36 per capitale, interesse 51.000,00 - spese 16.394,00 - a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM) CF 00348170101, domicilio ipotecario eletto

Roma Via degli Specchi n. 16. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

- Ipoteca giudiziale a carico di ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 52 map 3781 sub. 4 e mapp. 3472 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali – trascritta presso la conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 7127/922 in data 02/10/2015, derivante da decreto ingiuntivo - per la complessiva somma di € 393.000,00 di cui € 308.708,69 per capitale, interesse 74.291,31- spese 10.000,00 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Francesco Radaelli - Pavia Via F. Cossa 24. L'ipoteca colpisce i beni indicati e altri inseriti in diversificati lotti peritali

#### Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 08/06/2018 ai n.ri 5293/3561 - a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO) CF 00799960158, Atto: Pubbl. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 08/05/2018 rep. n. 3486/2018, contro ESECUTATO - proprietario per la quota di 1/9 dei beni in Vigevano Censiti al N.C.E.U fg 52, map 3781 sub. 4 e mapp. 3472 oltre ai beni inseriti in altri lotti peritali

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

#### 4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: i bene sono parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967 (pratiche edilizie n. 749/1949-0 del 01/01/1949 - pratica n 117/1954-0 del 01/01/1954 per la “costruzione di un locale” - 443/1954-0 del 01/01/1954 per “Apertura ingresso carraio con cancello “- 1026/1954-0 del 01/01/1954 per la “Costruzione balcone “) In seguito sono state eseguite opere interessate al fabbricato con pratica edilizia 738/1971-0 del 01/01/1971 “Sistemazione di tetto e sottotetto.”

P.G.T. vigente: tessuto medio alta densità – art 32 NA del DpR

Difformità riscontrate: Il balcone è stato trasformato in veranda (ripristino)

#### 4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

- Foglio 52, mappale 3781 sub. 4, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Totale: 93 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 91 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 302,13 - Via Raffele n. 3 piano: 1-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 2/3

- Foglio 52, mappale 3772, categoria C/6, classe 3, Cons. 27 m<sup>2</sup> sup cat.: 27 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 92,03 - Via Raffele n. 3 piano: T;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Difformità riscontrate: nulla

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: non presenti

Altre spese: oneri comunali

Cause in corso: non individuate

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data d'ispezione del 14/01/2020, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

sul bene in Vigevano (PV) censito in NCEU fg. 52 map 3741 sub. 4

TITOLARE: **ESECUTATO** - Proprietà per 1/2 - dal 15/02/2009 al 14/01/2020, data d'ispezione presso la conservatoria RR.II. di Vigevano, in forza di ricongiungimento di usufrutto di OMISSIS Ada nata a Vigevano il 25/01/1909 C. Fiscale SCCDAA09A65L872R deceduta il 15/02/2009 – nuda proprietà antecedente al ventennio

TITOLARE: **ESECUTATO** - Proprietà per 1/6 - dal 02/12/2010 al 14/01/2020, data d'ispezione presso la conservatoria RR.II. di Vigevano, in forza di successione della moglie OMISSIS deceduta il 02/12/2010

Pubb. Uff.: Ufficio del registro dppv ut di Vigevano  
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 23/07/2007 Rep.n. 34/9990/11  
Data: 15/03/2011 gen/part 2513/1608

TITOLARE: **OMISSIS** nata a Vigevano il 01-01-19441 C. Fiscale RMPRDL44A41L872O - Proprietaria dal 25/06/1958 al 02/12/2010 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in forza di ricongiungimento di usufrutto di OMISSIS Ada nata a Vigevano il 25/01/1909 C. Fiscale SCCDAA09A65L872R deceduta il 15/02/2009 – nuda proprietà antecedente al ventennio

sul bene in Vigevano (PV) censito in NCEU fg. 52 map 3772

TITOLARE: **ESECUTATO** - Proprietà per 1/9 - dal 02/12/2010 al 14/01/2020, data d'ispezione presso la conservatoria RR.II. di Vigevano, in forza di successione della moglie OMISSIS deceduta il 02/12/2010

Pubb. Uff.: Ufficio del registro dppv ut di Vigevano  
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 23/07/2007 Rep.n. 34/9990/11  
Data: 15/03/2011 gen/part 2513/1608

TITOLARE: **OMISSIS** nata a Vigevano il 01-01-19441 C. Fiscale RMPRDL44A41L872O - Proprietaria dal 25/06/1958 al 02/12/2010 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in forza di ricongiungimento di usufrutto di OMISSIS Ada nata a Vigevano il 25/01/1909 C. Fiscale SCCDAA09A65L872R deceduta il 15/02/2009 – nuda proprietà antecedente al ventennio

## 7. PRATICHE EDILIZIE

i bene sono parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967 (pratiche edilizie n. 749/1949-0 del 01/01/1949 - pratica n 117/1954-0 del 01/01/1954 per la "costruzione di un locale" - 443/1954-0 del 01/01/1954 per "Apertura ingresso carraio con cancello" - 1026/1954-0 del 01/01/1954 per la "Costruzione balcone ") In seguito sono state eseguite opere interessate al fabbricato con pratica edilizia 738/1971-0 del 01/01/1971 "Sistemazione di tetto e sottotetto."

## DESCRIZIONE lotto 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA del lotto 8:

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato cantinato, due piani fuori terra e mansarda, composto da composto da ingresso, soggiorno, cucina, balcone, due camere, bagno, e cantina annessa al piano seminterrato; oltre box auto al piano terreno. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, come segue:

1. Foglio 52, mappale 3781 sub. 4, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Totale: 93 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 91 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 302,13 - Via Raffele n. 3 piano: 1-S1;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord

Dell'appartamento:

Corte comune su tre lati, vano scala e appartamento di proprietà d'altri

Della cantina da nord:

Cantina di proprietà d'altri, ente comune, ente comune e vano scala comune, vano scala comune e cantina di proprietà d'altri

2. Foglio 52, mappale 3772, categoria C/6, classe 3, Cons. 27 m<sup>2</sup> sup cat.: 27 m<sup>2</sup>; R.C. Euro 92,03 - Via Raffele n. 3 piano: T;

Intestazione catastale:

ESECUTATO - Proprietà per 1/9

Coerenze da nord del box auto

Mappale 44; box di proprietà d'altri; corte comune; mappale 3899

| mapp | sub | categ | piano    | destinazione | slp    | altezza      | orient | cond  | s lorda      | % com | mq paramet. |
|------|-----|-------|----------|--------------|--------|--------------|--------|-------|--------------|-------|-------------|
| 3741 | 4   | A/3   | Rialzato | ingresso     | 6,90   | 3,5          | int    | buone | <div>↓</div> | 1     |             |
|      |     |       |          | soggiorno    | 19,40  | 3,5          | S      | buone |              | 1     |             |
|      |     |       |          | cucina       | 9,30   | 3,5          | S      | buone |              | 1     |             |
|      |     |       |          | tinello      | 14,00  | 3,5          | int    | buone |              | 1     |             |
|      |     |       |          | bagno        | 5,10   | 3,5          | N      | buone |              | 1     |             |
|      |     |       |          | camera       | 13,00  | 3,5          | O      | buone |              | 1     |             |
|      |     |       |          | somma        | 67,70  |              |        |       |              | 85,00 |             |
|      |     |       |          | balcone      | 7,80   | 3,5          | N      | medie | 9,3          | 0,5   | 4,65        |
|      |     |       |          | cantina      | 25,00  | 3            | int    | medie | 29           | 0,5   | 14,50       |
|      |     |       |          | somma        | 100,50 | totale lordo |        |       | 123,30       |       | 104,15      |

Superficie Lorda totale abitazione: mq **85,00** – *valutazione commerciale 1/1*

Superficie calpestabile abitazione: mq **68,10**

Superficie Lorda totale balcone: mq **9,30** – *valutazione commerciale 1/2*

Superficie calpestabile balcone: mq **7,80**

Superficie Lorda totale cantina: mq **29,00** – *valutazione commerciale 1/2*

Superficie calpestabile cantina: mq **25,00**

Superficie catastale box: mq **27,00** – *valutazione commerciale 1/1*

## 17. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| <i>Copertura:</i>           | a falde          |
| <i>Scale:</i>               | c.a.             |
| <i>Solai:</i>               | in laterocemento |
| <i>Strutture verticali:</i> | c.a e laterizio  |
| <i>Travi:</i>               | c.a              |

### Componenti Edilizie

|                            |                                                                               |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Cancello:</i>           | pedonale e carraio in ferro a maglia aperta, recinzione aperta su zoccolo cls |
| <i>Manto di copertura:</i> | tegole in laterizio                                                           |
| <i>Infissi esterni:</i>    | finestre in legno – oscuramento con tapparelle                                |
| <i>Infissi interni:</i>    | porte ad anta parte cieche parte specchiate                                   |
| <i>Porta d'ingresso:</i>   | di sicurezza pannellata                                                       |
| <i>Pareti esterne:</i>     | intonaco chiaro                                                               |
| <i>Pareti interne:</i>     | gesso                                                                         |
| <i>Pavim. interna:</i>     | moquette e gres cucina e bagni                                                |
| <i>Scala:</i>              | pedate in marmo                                                               |

### Caratteristiche Impianti

|                          |                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------|
| <i>Elettrico:</i>        | presente                                  |
| <i>Idrico:</i>           | presente lavabo bidet e vasca             |
| <i>Fognario:</i>         | collegato con la fognatura pubblica       |
| <i>Telefonico:</i>       | non presente                              |
| <i>Termico:</i>          | termosifoni alimentazione in comune a gas |
| <i>Antenna TV:</i>       | presente                                  |
| <i>Citofonico:</i>       | presente                                  |
| <i>Aria condizionata</i> | non presente                              |

## 18. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

### 9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, del tipo di contesto edilizio urbano, delle destinazioni d'uso, della consistenza, dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione. Parametri corrispondenti ai valori riportati dall'O.M.I.

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.  
Conservatoria dei RR.II di Vigevano.  
Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

### 9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie dell'appartamento è indicativa ed è considerata dalla somma della superficie lorda dell'abitazione ed il 50% di quella della cantina, mentre la superficie commerciale del box è quella catastale

|                  |                  |                     |
|------------------|------------------|---------------------|
| <b>bene</b>      | Sup. commerciale | <b>Valore comm.</b> |
| abit             | 104,15           | € 135.400,00        |
| box              | 27               | €                   |
| <b>10.000,00</b> |                  |                     |

|                                                   |   |                   |
|---------------------------------------------------|---|-------------------|
| Valore complessivo della quota di 1/1:            | € | <b>145.400,00</b> |
| Valore complessivo abitazione della quota di 2/3: | € | <b>90.260,00</b>  |
| Valore complessivo box della quota di 1/9:        | € | <b>1.110,00</b>   |
| Valore complessivo quota pignorata 2/3+1/9:       | € | <b>91.370,00</b>  |

#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi

giacenti €  
**13.700,00**

|                                                                           |   |                 |
|---------------------------------------------------------------------------|---|-----------------|
| Decurtazione per lo stato di possesso:                                    | € | <b>0</b>        |
| Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:                      | € | <b>0</b>        |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:          | € | <b>0</b>        |
| Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente | € | <b>0</b>        |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:                              | € | <b>1.500,00</b> |

#### 9.5. Prezzo base d'asta

**76.170,00** €

Pavia 29/02/2020

il perito incaricato  
Dott. Arch. Gianni Castellani