
TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 325/2024

PROCEDENTE

.

contro

ESECUTATA n.1

ESECUTATO n. 2

ESECUTATO n. 3

ESECUTATA n. 4

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

*Giudice dell'esecuzione
dott. Antonio Maria Codeca*

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

a) **BENI:**

In Vigevano; piazza vittorio veneto n. 5

Appartamento al piano quarto, compendio al condominio condominiale denominato "Sforzesco", composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due balconi e cantina al piano interrato, il tutto censito a Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 35 mappale 976 sub. 23, categoria A/2, classe 3, vani 7,5, Totale: 125 m² Totale escluse aree scoperte 119 m² R.C. Euro 1.162,03; piazza vittorio veneto n. 5 Piano 4-S1

Intestazione:

- ESECUTATO n. 1 Nuda proprietà ½
- ESECUTATO n. 3 Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni
- ESECUTATO n. 2 Nuda proprietà ½
- ESECUTATO n. 4 Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni

Coerenze a corpo in contorno da Nord

- dell'appartamento: appartamento di terzi, vano scala, cortile comune, piazza Vittorio Veneto;
- della cantina: cantina di terzi, terrapieno, cantina di terzi, terrapieno

storia catastale:

Quanto in oggetto al ventennio risultava essere accatastato al foglio 35 mappale 24 sub. 23 da impianto meccanografico del 30/06/1987, con successiva variazione per diversa distribuzione spazi interni del 14/07/2009 n. 54716.1/2009 (pratica PV0202177) e variazione di classamento del 14/07/2010 n. 12665.1/2010 (pratica PV0142182)

Indi per bonifica di identificativo catastale del 26 ottobre 2016 n. 76260.1/2016 (pratica PV0144116), quanto in oggetto risulta attualmente censito al catasto fabbricati del Comune di Vigevano come segue: Foglio 35 mappale 976 sub. 23, Piazza Vittorio Veneto n. 5, P. 4-S1, categoria A/2, classe 3, vani 7,5 superficie catastale mq. 125 superficie catastale escluse aree scoperte mq. 119, rendita catastale Euro 1.162,03

b) **QUOTA DI PROPRIETÀ:**

- Nuda proprietà ½ ciascuno in capo a ESECUTATO n. 1 e ESECUTATO n. 2
- Usufrutto 1/2 ciascuno in capo a ESECUTATO n. 3 e ESECUTATO n. 1

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

All'acquisto dei beni, pervenuti per atto di compravendita in rogito, ESECUTATO n. 3 e ESECUTATO n. 4 risultavano coniugati in regime di separazione dei beni, ESECUTATO n. 1 e ESECUTATO n. 2 risultavano celibi

d) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

a tutto il 18/10/2024:

1. Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il 20/05/2024 ai nn. 4682/643 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia in data 26/06/2024 n. rep. 515/2024 a favore PROCEDENTE e contro i signori ESECUTATO n. 1 e ESECUTATO n. 2 per la nuda proprietà di quota di 1/2, ESECUTATO n. 3 e ESECUTATO n. 4 per l'usufrutto di quota di 1/2 dell'immobile in oggetto di cui al Foglio 35 mappale 976 sub. 23
2. ipoteca amministrativa iscritta a Vigevano il 16/04/2019 ai nn. 3371/448 da parte dell'Agenzia delle Entrate con sede in Roma (RM) Codice fiscale 13756881002 data 15/04/2019 numero di repertorio 2728/7919, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma Codice fiscale 13756881002 ESECUTATO n.3 per l'importo totale di € 75.886,66 di cui capitale € 37.943,33, avente ad oggetto la quota di 1/2 del diritto di usufrutto dell'immobile in oggetto Foglio 35 mappale 976 sub. 23
3. Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Pavia il 19/07/2024 rep. 5373/2024 trascritto a Vigevano il 26/07/2024 ai nn. 7196/5460, a favore del PROCEDENTE e contro i ESECUTATO n. 1 e ESECUTATO n. 2 per la nuda proprietà di quota di 1/2, ESECUTATO n. 3 e ESECUTATO n. 4 per l'usufrutto di quota di 1/2 dell'immobile in oggetto di cui al Foglio 35 mappale 976 sub. 23

e) **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo, eseguito il 03.12.2024, i beni risultavano occupati dagli esecutati

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

Valore della quota di 1000/1000:	€ 200.000,00
Valore della quota di nuda proprietà:	€ 30.000,00
Valore della quota di usufrutto:	€ 170.000,00
Riduzione del valore del 15%	€ 30.000,00
Prezzo base d'asta	€ 170.000,00

g) **CRITICITÀ:**

non individuate

RELAZIONE PERITALE

Beni in VIGEVANO (PV)
Lotto unico
Quota intera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

- appartamento identificato catastalmente ai Fg. 35, Part. 976, Sub. 23, Cat. A/2, CL #3, Consistenza 7.5 vani. Rendita € 1.162.03. sito a Vigevano (PV), Piazza Vittorio Veneto n.

5 Piano 4-S1. per la quota di nuda proprietà di 1/2 ciascuno relativamente ai debitori Sig.ra ESECUTATO n.1 e esecutato N. 2, E per la quota di usufrutto di 1/2 ciascuno relativamente ai debitori SIG. ESECUTATO n. 3, e ESECUTATO N. 4;
l'immobile sopra descritto viene pignorato con le relative accessori pertinenze. dipendenze. diritti e comunioni. nello stato di fatto e di diritto in cui si trova nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto.

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

In Vigevano Piazza Vittorio Veneto n. 5

Appartamento al piano quarto, compendio al condominio denominato "Sforzesco", composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due balconi e cantina al piano interrato. il tutto censito

a Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 35 mappale 976 sub. 23, categoria A/2, classe 3, vani 7,5, Totale: 125 m² Totale escluse aree scoperte 119 m² R.C. Euro 1.162,03; Piazza Vittorio Veneto n. 5, Piano 4-S1,

Intestazione:

- ESECUTATO n.1 Nuda proprietà ½
- ESECUTATO n. 3 Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni
- ESECUTATO n.2 Nuda proprietà ½
- ESECUTATO n. 4 Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni

Coerenze a corpo in contorno

- dell'appartamento: appartamento di terzi; vano scala, cortile comune, piazza Vittorio Veneto
- della cantina: cantina di terzi, terrapieno, cantina di terzi, corridoio comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene, costituito da alloggio posto al piano quarto di un fabbricato condominiale denominato "Sforzesco", dotato di portineria, è composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, un balcone con accesso dalla cucina e posto con affaccio verso il parco pubblico, ed un secondo lungo balcone, posizionato sul lato nord, con visione laterale rivolta verso il parco pubblico. L'appartamento è stato recentemente ristrutturato con l'introduzione del secondo bagno. al piano interrato si trova la cantina pertinenziale all'unità immobiliare.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale con prevalenza edifici residenziali ed artigianali di periferia.

Principali collegamenti pubblici: ss 494 Milano-Alessandria – Pavia-Novara - stazione FFSS linea Milano-Alessandria – bus per Milano- Pavia e Novara

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 03.12.2024, i beni risultavano occupati dagli esecutati

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:* **Nulla**

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* **nulla**

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

4.1.4. *Altre indicazioni d'uso:* Alle predette unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni dell'edificio pari a 9.58/1000, con particolare riferimento al locale ad uso portineria censito al Catasto fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 35, mappale 24 sub 14

4.1.5. *Prestazione Energetica:* ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 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

a tutto il 18/10/2024:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il 20/05/2024 ai nn. 4682/643 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia in data 26/06/2024 n. rep. 515/2024 a favore PROCEDENTE e contro i signori ESECUTATO n. 1 e ESECUTATO n. 2 per la nuda proprietà di quota di 1/2, ESECUTATO n. 3 e ESECUTATO n. 4 per l'usufrutto di quota di 1/2 dell'immobile in oggetto di cui al Foglio 35 mappale 976 sub. 23
- ipoteca amministrativa iscritta a Vigevano il 16/04/2019 ai nn. 3371/448 da parte dell'Agenzia delle Entrate con sede in Roma (RM) Codice fiscale 13756881002 data 15/04/2019 numero di repertorio 2728/7919, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma Codice fiscale 13756881002 ESECUTATO n.3 per l'importo totale di € 75.886,66 di cui capitale € 37.943,33, avente ad oggetto la quota di 1/2 del diritto di usufrutto dell'immobile in oggetto Foglio 35 mappale 976 sub. 23
- Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Pavia il 19/07/2024 rep. 5373/2024 trascritto a Vigevano il 26/07/2024 ai nn. 7196/5460, a favore del PROCEDENTE e contro i ESECUTATO n. 1 e ESECUTATO n. 2 per la nuda proprietà di quota di 1/2, ESECUTATO n. 3 e ESECUTATO n. 4 per l'usufrutto di quota di 1/2 dell'immobile in oggetto di cui al Foglio 35 mappale 976 sub. 23

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: l'unità immobiliare e parte di un immobile edificato prima del 01/09/1967, in forza di autorizzazione alla costruzione n.1362/1959 di Protocollo tecnico e n. 23405 di Protocollo

Amministratore
bilità rilasciata

[REDACTED] data 05/10/1961 per il lotto A, pratica n. 23405/733. Successivamente presso l'appartamento in oggetto sono state realizzate opere interne per manutenzione straordinaria, eseguite in forza D.I.A. n. 245/09 di P.T. 15050/09 di P.G. 27/03/2006

P.G.T. vigente: zona omogenea B

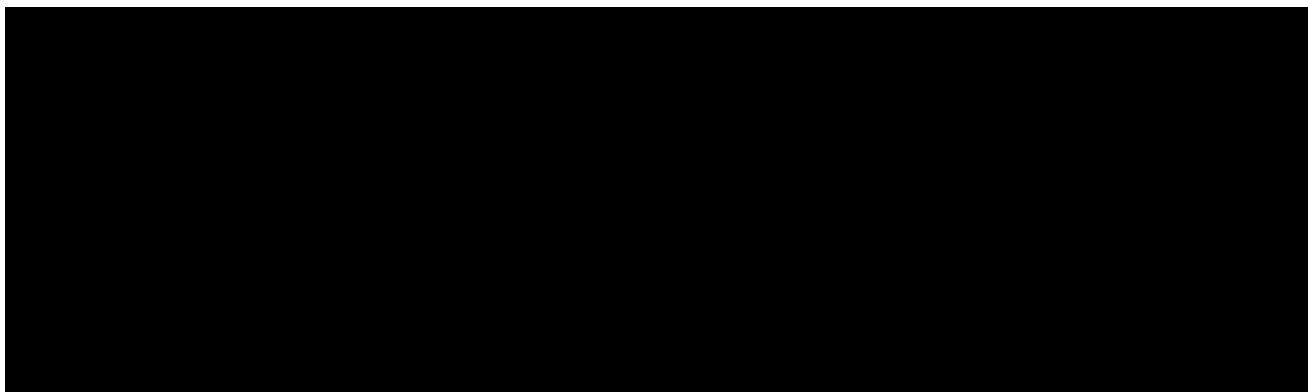
Difformità riscontrate: nulla

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

a Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 35 mappale 976 sub. 23, categoria A/2, classe 3, vani 7,5, Totale: 125 m²
Totale escluse aree scoperte 119 m² R.C. Euro 1.162,03; Piazza Vittorio Veneto n. 5, Piano 4-S1,

Intestazione:



Difformità riscontrate: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

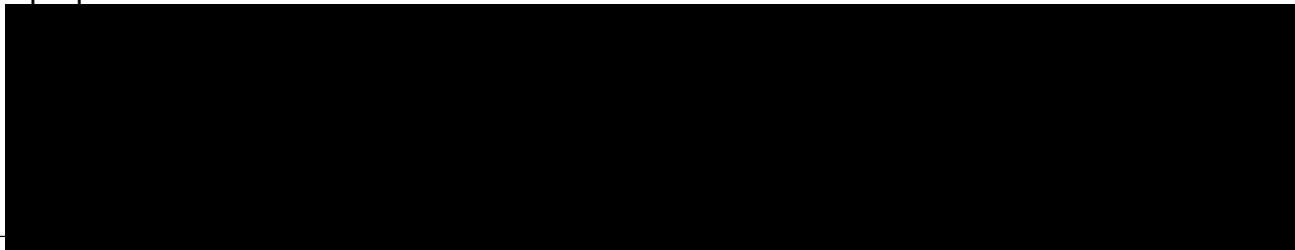
Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: non deliberate

Altre spese: insoluti condominiali: esercizio 23/24 € 3.527,56 – previsione esercizio 24/25 € 3.859,41 (previsione spese legali personali € 3.859,41)

Cause in corso: non sono state individuate cause in corso che possono pregiudicare la presente procedura

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 08/10/2024, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà



d.
il
ei
c.
il

[REDACTED] usufrutto 1/2 in regime di separazione dei
35 mappali 967 sub 23 dal 27/04/2009 al
08/10/2024, data della visura telematica dell'Ufficio del Territorio di Pavia Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Vigevano, in forza del titolo di acquisto in rogito

Pubb. Uff.: Notaio Antonio Trotta di Vigevano

Data: 27/04/2009 Rep. 126729/44751

Uff. Registro: Vigevano

Data: 15/05/2009 n. 2467 S. IT

Tras. Cons. RR. II. di Vigevano

Data: 18/05/2009 gen/part 5308/3317

[REDACTED]
nelle firme notaio Luigi Ligorì rep. 76577, registrato a Vigevano il 10/11/1992 al n. 414 S.
2V e trascritto a Vigevano il 04/12/1992 ai nn. 9237/6747.

7. PRATICHE EDILIZIE

l'unità immobiliare e parte di un immobile edificato prima del 01/09/1967, in forza di
autorizzazione alla costruzione n.1362/1959 di Protocollo tecnico e n. 23405 di Protocollo

[REDACTED] presso
l'appartamento in oggetto sono state realizzate opere interne per manutenzione
straordinaria, eseguite in forza D.I.A. n. 245/09 di P.T. 15050/09 di P.G. 27/03/2006

OGGETTO DELLA VENDITA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Vigevano; piazza vittorio veneto n. 5

Appartamento al piano quarto, compendio al condominio denominato "Sforzesco",
composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due balconi e cantina al piano
interrato, il tutto censito a Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 35 mappale 976 sub. 23, categoria A/2, classe 3, vani 7,5, Totale: 125 m² Totale
escluse aree scoperte 119 m² R.C. Euro 1.162,03; piazza vittorio veneto n. 5 Piano 4-S1

Intestazione:

- ESECUTATO n.1 Nuda proprietà ½
- ESECUTATO n. 3 Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni
- ESECUTATO n.2 Nuda proprietà ½
- ESECUTATO n. 4 Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni

Coerenze a corpo in contorno da Nord

- dell'appartamento: appartamento di terzi, vano scala, cortile comune, piazza Vittorio
Veneto;
- della cantina: cantina di terzi, terrapieno, cantina di terzi, terrapieno

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.
976	23	A/7	4	ingresso	4,50		int	ottime		1	
				soggiorno	24,50		est	ottime		1	
				cucina	11,50		est	ottime		1	
				ripostiglio	1,50		int	ottime		1	
				disimpegno	8,80		nord	ottime		1	
				camera	13,30		est	ottime		1	
				camera	12,00		nord	ottime		1	
				bagno 1	2,50		int	ottime		1	
				bagno 2	4,20		nord	ottime		1	
				camera	16,10		nord	ottime		1	
				somma SU	98,90				116,40	1	116,40
				balcone p1	4,4		est	buone	4,70	0,5	2,35
				balcone 2	15,30		nord	buone	15,70	0,3	4,71
			cantina	4,30		int	buone	5,10	0,25	1,28	
S1	somma accessori	19,60				25,50		8,34			
totali					118,50				141,90		124,74

Superficie Lorda abitazione: mq **116,40** – valutazione commerciale 1/1 (m² 116,40)

Superficie Calpestabile abitazione: mq **98,90**

Superficie Lorda balcone 1: mq **4,70** – valutazione commerciale 0.05 (m² 2,350)

Superficie Calpestabile balcone1: mq **4,40**

Superficie Lorda balcone 2: mq **15,70** – valutazione commerciale 0.30 (m² 4,70)

Superficie Calpestabile balcone 2: mq **15,30**

Superficie Lorda cantina: mq **5,10** – valutazione commerciale 0.25 (m² 4,00)

Superficie Calpestabile ripostiglio: mq **4,30**

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	a falde;
<i>Scale:</i>	in cls
<i>Solai:</i>	in c.a. misti
<i>Strutture verticali:</i>	c.a.
<i>Travi:</i>	c.a.

Componenti Edilizie

<i>Ingresso condominiale:</i>	alluminio anodizzato con specchiature in vetri
<i>Manto di copertura:</i>	tegole in laterizio -
<i>Infissi esterni:</i>	finestre in legno verniciato con vetri semplici – tapparelle in pvc (normale stato di usura)
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno laccato ad anta specchiata
<i>Porta d'ingresso:</i>	portoncino caposcala di sicurezza in legno mordenzato scuro (in normale stato di usura)
<i>Pavimenti:</i>	pasquette zona giorno e camere. Ceramica cucina e bagni in gres chiaro (in buono stato di usura)
<i>Pareti esterne:</i>	del palazzo: intonaco cementizio chiaro e sottobalconi color rosso
<i>Pareti interne:</i>	gesso - bagno con piastrelle di ceramica (in buono stato di usura)

Caratteristiche Impianti (a norma)

<i>Elettrico:</i>	sottotraccia
<i>Idrico:</i>	presente. In bagno: lavello Vater bidet e vasca
<i>Telefonico:</i>	non presente
<i>Termico:</i>	a gas condominiale
<i>Antenna TV:</i>	presente condominiale
<i>Citofonico:</i>	presente
<i>Aria Condizionata:</i>	presente
<i>Ascensore</i>	presente

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:

“1. 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, dell'ottima posizione centrale, del tipo di finiture e manutenzione. Parametri che corrispondono con quanto riportato in O.M.I. per immobili di tipo normale presenti nello stesso contesto edilizio

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 commerciale riportata è indicativa ed è formata dalle superfici lorde dell'appartamento, il 25% della cantina ed il 30% dei balconi

Immobile	Sup. commerciale parametrata	stima nuda proprietà	stima usufrutto	Valore complessivo
976 sub 23	124,70	29.928,00	169.520,00	€ 199.520,00

Valore complessivo del lotto: € 199.520,00
valore arrotondato della quota di 1000/1000: € 200.000,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi giacenti

€ 30.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso

€ nulla

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ nulla

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ come indicato in avviso di vendita

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:

€ nulla

9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima

€ 170.000, 00

Pavia 02/01/2025

il perito incaricato
Dott. Arch. Gianni Castellani