
TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. 168/2025

NEOVIT 115 s.r.l. (c.f. 13242070962)

CONTRO

XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Giudice Delegato Dott. Erminio Rizzi

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

**Unità immobiliare sita nel
Comune di VIGEVANO (PV), in via Santorre di Santarosa n.17
e censita al Catasto Fabbricati al
foglio 52, mappale 3882 - sub. 40 (ex mappale 1521 – sub. 40)**

Tecnico Incaricato:

C.T.U. Dott. Arch. Gianfranco Delfrate
Via Roma n. 87 - 27023 Cassolnovo (PV)
tel. 0381.928695 - cell. 339.4509538

E-mail: *architettogianfrancodelfrate@gmail.com* - PEC: *gianfranco.delfrate@archiworldpec.it*



CONCLUSIONI DEFINITIVE
LOTTO UNICO
UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIGEVANO (PV),
in via Santorre di Santarosa n.17

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Il debitore esecutato è proprietario della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

REGIME PATRIMONIALE

Nell'atto di provenienza il debitore esecutato ha dichiarato di essere di stato libero.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 14/04/2008 n. 4287/929 a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. contro xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) nato in xxxxxxxxxxxxxxxx il xx xx xxxx, per un importo di euro 135.000,00 in forza di atto Notaio Raffaele Ciccariello in data 02/04/2008 n.3227/2330.

Trascrizione - Pignoramenti

- Pignoramento immobiliare del 21/08/2013 n. 15637 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Vigevano in data 25/11/2013 n. 8637/6091 a favore di Unicredit S.P.A. contro xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) nato in xxxxxxxxxxxxxxxx il xx xx xxxx

Pignoramento sul mappale 3882 sub. 40.

- Pignoramento immobiliare del 14/04/2025 n. 8412 di rep. Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Vigevano in data 19/05/2025 n. 4651/3463 a favore di NEOVIT 115 S.R.L. con sede in Milano (c.f. 13242070962) contro xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) nato in xxxxxxxxxxxxxxxx il xx xx xxxx

Pignoramento sul mappale 3882 sub. 40.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava disabitata ed in pessime condizioni, in stato di abbandono.

DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE



In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € 13.800,00 (euro tredicimilaottocento/00).

INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione dell'unità immobiliare di € 28.000,00 (ventottomila/00) un abbattimento pari al 15% ca (pari ad € 4.200,00 – quattromiladuecento,00) per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti e un abbattimento di € 10.000,00 (diecimila/00) per spese tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e catastale ed adeguamenti (in alternativa costi minimi di restituzione in pristino)

CRITICITA' VARIE

Avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Vigevano, si è potuto constatare che l'immobile condominiale è stato edificato, per quanto riguarda i piani primo e secondo, verosimilmente, antecedentemente al 1 settembre 1967.

L'immobile condominiale risulta in seguito ristrutturato con opere edili autorizzate con concessione Edilizia PT n. 87/88 del 20.01.1988 mentre l'unità immobiliare oggetto di E.I. e gli altri siti allo stesso piano derivano da recupero di sottotetto ai sensi della L.R. N° 22/99 con pratiche edilizie risalenti agli anni 2005-2006, ovvero con permesso di costruire P.T. 87/05 ottenuto in data 03.11.2005 e successiva D.I.A. di variante in data 25.01.2006.

Tale pratica prevedeva il recupero dei sottotetti di un edificio a due piani fuori terra, con modifica dei piani di falda sino ad ottenere all'interno una altezza media di 2,40 m .

L'agibilità, come risulta dall'atto di compravendita è stata richiesta in data 22.06.2006 prot. N° 104/06.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive alla data di acquisto.

Essendo stati eseguiti lavori difformi da quanto autorizzato si necessita di regolarizzazione tramite presentazione di sanatoria edilizia.

Da un rilievo metrico si è constatato che le altezze interne sono maggiori di quelle dichiarate in progetto.

L'altezza al colmo risulta m 3,15/3,20 ca contro i 2,65 m progettuali e quella alla radice di 2,50/2,60 m alla radice contro i 2,20 m progettuali.

Queste variazioni di altezze comportano una irregolarità dell'opera che è difforme dal permesso di costruire.

Tale difformità comporta l'obbligo di restituzione in pristino delle altezze corrette mediante opere edili che le andranno a variare.

Sono difformi dal progetto anche le dimensioni di bagno, dell'antibagno e della posizione della tramezza di divisione fra zona giorno e camera da letto.

Inoltre il TERRAZZINO è presente solo in alcuni elaborati e mancante in altri e non risulta nella scheda catastale.

Nella parte relativa alla stima dell'immobile si terrà conto dei costi per la regolarizzazione dell'opera.

Le opere eseguite e visionabili allo stato attuale, hanno quindi portato a una diversa distribuzione interna , a una diversa altezza interna e alla probabile mancanza del terrazzino.

Dal confronto tra le schede catastali N.C.E.U. allegate e lo stato di fatto dell'immobile al momento del sopralluogo, si sono riscontrate le medesime difformità descritte in precedenza.

Si renderà necessario, pertanto, procedere anche a nuovo accatastamento in seguito alla relativa sanatoria edilizia.

Pertanto si rileva che la situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate con variazione del 26 maggio 2006 n. 27204.1/2006 (prot. n. PV0091596) per diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione.

E' pertanto necessario un adeguamento catastale.

Tale aggiornamento catastale dovrà essere redatto anche in seguito all'adeguamento dell'immobile alle normative di legge attualmente non rispettate.



Il sottoscritto Arch. Delfrate Gianfranco, libero professionista, iscritto all'albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Pavia al numero 402 e iscritto come perito presso il Tribunale di Pavia al numero 70, ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. dott. Erminio Rizzi nella causa – R.G.E. 168/2025 - promossa da NEOVIT 115 s.r.l. (c.f. 13242070962) contro xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx), avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 14.07.2025 e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze a seguito del sopralluogo effettuato in data 07.08.2025.

Unità immobiliare in VIGEVANO (PV), in via Santorre di Santarosa n.17

1.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità immobiliare ad uso residenziale (quota di proprietà di 1/1) sito in Comune di VIGEVANO (PV), in via Santorre di Santarosa n.17, costituito da un appartamento posto a piano secondo (terzo fuori terra - sottotetto) facente parte di un condominio di vecchia data che ha subito un sopralzo con recupero sottotetto uso abitativo.
L'appartamento, posto al piano secondo (terzo fuori terra - sottotetto) risulta composto da cucina-soggiorno, camera, disimpegno-ripostiglio, bagno e piccolo terrazzino accessibile dal bagno.

All'unità immobiliare competono 38,91% di proprietà delle parti comuni secondo l'atto di compravendita dell'esecutato.
L'accesso al vano scala si pratica direttamente da accesso pedonale condominiale posto in fregio alla Via Santorre di Santarosa.
Non compete all'unità immobiliare nessun accessorio.
Il tutto per mq 39,45 commerciali e per una superficie calpestabile come così specificate:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. pavimento (mq)</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
Cucina - Soggiorno	11,05	Ovest	Modeste
Camera da letto	13,42	Ovest	Modeste
Disimpegno	1,30		Modeste
Bagno	4,00	Ovest	Modeste
terrazzino	6 (stimati a vista)		Modeste

Le condizioni “modeste” sono relative allo stato d’abbandono in cui versa l’unità immobiliare.
La superficie commerciale è stata calcolata come da D.P.R. del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, balconi 30%, giardini 10% etc.).

Avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Vigevano, si è potuto constatare che l’immobile condominiale è stato edificato, per quanto riguarda i piani primo e secondo, verosimilmente, antecedentemente al 1 settembre 1967.
L’immobile condominiale risulta in seguito ristrutturato con opere edili autorizzate con concessione Edilizia PT n. 87/88 del 20.01.1988 mentre l’unità immobiliare oggetto di E.I. e gli altri siti allo stesso piano derivano da recupero di sottotetto ai sensi della L.R. N° 22/99 con pratiche edilizie risalenti agli anni 2005-2006, ovvero con permesso di costruire P.T. 87/05 ottenuto in data 03.11.2005 e successiva D.I.A. di variante in data 25.01.2006.
Tale pratica prevedeva il recupero dei sottotetti di un edificio a due piani fuori terra, con modifica dei piani di falda sino ad ottenere all’interno una altezza media di 2,40 m .
L’agibilità, come risulta dall’atto di compravendita è stata richiesta in data 22.06.2006 prot. N° 104/06.
Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive alla data di acquisto.



Essendo stati eseguiti lavori difformi da quanto autorizzato si necessita di regolarizzazione tramite presentazione di sanatoria edilizia.

Da un rilievo metrico si è constatato che le altezze interne sono maggiori di quelle dichiarate in progetto.

L'altezza al colmo risulta m 3,15/3,20 ca contro i 2,65 m progettuali e quella alla radice di 2,50/2,60 m alla radice contro i 2,20 m progettuali.

Queste variazioni di altezze comportano una irregolarità dell'opera che è difforme dal permesso di costruire.

Tale difformità comporta l'obbligo di restituzione in pristino delle altezze corrette mediante opere edili che le andranno a variare.

Sono difformi dal progetto anche le dimensioni di bagno, dell'antibagno e della posizione della tramezza di divisione fra zona giorno e camera da letto.

Inoltre il TERRAZZINO è presente solo in alcuni elaborati e mancante in altri e non risulta nella scheda catastale.

Nella parte relativa alla stima dell'immobile si terrà conto dei costi per la regolarizzazione dell'opera.

Le opere eseguite e visionabili allo stato attuale, hanno quindi portato a una diversa distribuzione interna, a una diversa altezza interna e alla probabile mancanza del terrazzino.

Dal confronto tra le schede catastali N.C.E.U. allegate e lo stato di fatto dell'immobile al momento del sopralluogo, si sono riscontrate le medesime difformità descritte in precedenza.

Si renderà necessario, pertanto, procedere anche a nuovo accatastamento in seguito alla relativa sanatoria edilizia.

Pertanto si rileva che la situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate con variazione del 26 maggio 2006 n. 27204.1/2006 (prot. n. PV0091596) per diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione.

E' pertanto necessario un adeguamento catastale.

Tale aggiornamento catastale dovrà essere redatto anche in seguito all'adeguamento dell'immobile alle normative di legge attualmente non rispettate.

I beni in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV) al Foglio 52, mappale 3882 - sub. 40, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, Via Santorre di Santarosa n° 17, piano: 2, rendita € 170,43 e intestati al sig. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) nato in xxxxxxxxxxxxxxxx il xx xx xxxx, Proprietario per 1/1.

Si rileva che il mappale 3882, sub. 40 del fg. 52 deriva dalla soppressione per bonifica identificativo catastale del mappale 1521 sub.40.

Nell'atto di compravendita il Sig. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) nato in xxxxxxxxxxxxxxxx il xx xx xxxx, ha dichiarato di essere di stato libero.

Allegato : visure catastali

Coerenze in corpo della particella 3882 secondo mappa N.C.T.:

Nord mappale 2164, Ovest cortile e mappale 2163, Sud mappale 1427, Est Via Santorre di Santarosa.

Coerenze dell'abitazione:

Nord mappale 2164, Ovest vuoto su cortile comune, Sud altra U.I., corridoio comune e vano scala, Est altra U.I..

STORIA CATASTALE:

il fabbricato di maggior consistenza era censito in NCEU come segue:

foglio 52 particella 1518 subalterno 5, foglio 52 particella 1521 subalterno 15, foglio 52 particella 1518 subalterno 6, foglio 52 particella 1521 subalterno 17, foglio 52 particella 1518 subalterno 7, foglio 52 particella 1521 subalterno 16, foglio 52 particella 1518 subalterno 8, foglio 52 particella 1521 subalterno 18, foglio 52 particella 1518 subalterno 10, foglio 52 particella 1521 subalterno 21, foglio 52 particella 1518 subalterno 11, foglio 52 particella 1521 subalterno 20, foglio 52



particella 1518 subalterno 12, foglio 52 particella 1521 subalterno 22, foglio 52 particella 1518 subalterno 9, foglio 52 particella 1521 subalterno 19.

Queste particelle hanno poi dato origine ai mapp. 1521 sub. 27 e sub. 32 del fg.52.

Dal mapp. 1521 sub. 32 è stato originato il mapp. 1521 sub.40 con variazione del 26 maggio 2006 n. 27204.1/2006 (prot. n. PV0091596) per diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione e successiva variazione di classamento n. 176131/2007 del 26 maggio 2007 – prot. PV0251940.

Il mapp. citato ha subito una variazione di classamento il 26/05/2007 con pratica n. PV0251940 in atti dal 26/05/2007 (variazione di classamento n. 17613.1/2007) e una successiva variazione per soppressione per bonifica identificativo catastale del mappale 1521 sub.40.

Alla data 07/08/2013 (variazione del 07/08/2013 n. 39275 .1/2013 in atti dal 07/08/2013 (protocollo n. PV0106013) è stato derivato il mappale 3882, sub. 40 del fg. 52.

Infine con variazione del 09/11/2015 è avvenuto l'inserimento in visura dei dati di superficie che ha portato l'u.i. ad essere censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV) al Foglio 52, mappale 3882 - sub. 40, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, Via Santorre di Santarosa n° 17, piano: 2, rendita € 170,43 e intestati al sig. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxx) nato in xxxxxxxxxxxx il xx xx xxxx, Proprietario per 1/1.

2.1. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di una unità immobiliare, posto a piano secondo (terzo fuori terra) di un condominio sito in Vigevano (PV), Via Santorre di Santarosa n° 17.

L'appartamento, posto al piano secondo (terzo fuori terra - sottotetto) risulta composto da cucina-soggiorno, camera, disimpegno-ripostiglio, bagno e piccolo terrazzino.

Il tutto per una superficie commerciale di mq 39,45.

L'abitazione non è in buone condizioni di stato in quanto gravemente danneggiata in quasi tutte le finiture, nei serramenti, negli impianti e mancante pure di caldaia che risulta disinstallata e postata a terra.

All'unità immobiliare competono 38,91% di proprietà delle parti comuni secondo l'atto di compravendita (allegato).

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente da strada transitando da scala condominiale.

L'accesso al vano scala si pratica direttamente da accesso pedonale condominiale posto in fregio alla Via Santorre di Santarosa.

Non compete all'unità immobiliare nessun accessorio.

Avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Vigevano, si è potuto constatare che l'immobile condominiale è stato edificato, per quanto riguarda i piani primo e secondo, verosimilmente, antecedentemente al 1 settembre 1967.

L'immobile condominiale risulta in seguito ristrutturato con opere edili autorizzate con concessione Edilizia PT n. 87/88 del 20.01.1988 mentre l'unità immobiliare oggetto di E.I. e gli altri siti allo stesso piano derivano da recupero di sottotetto ai sensi della L.R. N° 22/99 con pratiche edilizie risalenti agli anni 2005-2006, ovvero con permesso di costruire P.T. 87/05 ottenuto in data 03.11.2005 e successiva D.I.A. di variante in data 25.01.2006.

Tale pratica prevedeva il recupero dei sottotetti di un edificio a due piani fuori terra, con modifica dei piani di falda sino ad ottenere all'interno una altezza media di 2,40 m .

L'agibilità, come risulta dall'atto di compravendita è stata richiesta in data 22.06.2006 prot. N° 104/06.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive alla data di acquisto.

L'unità immobile risulta realizzata in presenza dei titoli abilitativi come sopra citato, ma (essendo stati eseguiti lavori difformi da quanto autorizzato) necessita di regolarizzazione tramite pratica di sanatoria edilizia.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate ed è pertanto necessario un adeguamento catastale.

2.1.1 Caratteristiche della zona:

La zona in cui si inserisce il fabbricato è inserita in un ambito semicentrale della città di Vigevano poco distante dal Corso Torino. Trattasi di zona semicentrale posta tra il centro cittadino e la circonvallazione interna, caratterizzata da un tessuto



urbano residenziale costituito prevalentemente da fabbricati multipiano e villette unifamigliari realizzate nella seconda metà del secolo scorso. Nelle zone limitrofe sono presenti anche fabbricati di tipologia signorile (palazzi e case) e edifici condominiali di varie epoche.

Il traffico lungo la via Santorre di Santarosa è solo per i residenti trattandosi di via senza uscita e il parcheggio è consentito ma difficoltoso ai lati della carreggiata; non vi sono parcheggi pubblici né stalli privati predisposti a servizio della palazzina di cui l'unità immobiliare fa parte.

La zona, ottimamente ubicata e comodamente accessibile, è prossima a strutture pubbliche, quali uffici comunali, cinema-teatro di quartiere, scuole, chiesa, parco cittadino e a negozi di vicinato; dispone delle reti tecnologiche principali (acqua, gas, energia elettrica, telefono, rete fognaria); il centro, identificabile con la Piazza Ducale, dista, con percorso pedonale, circa 800 m. mentre la stazione ferroviaria dista circa 1,5 km.

2.1.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Le zone limitrofe sono residenziali.

Vigevano è sufficientemente collegata con i principali centri della Lomellina, del Novarese e del Milanese con un servizio pubblico di autobus e ferroviario (linea Milano-Mortara). Pavia, capoluogo di provincia, dista circa Km. 35. I caselli autostradali più vicini sono quelli di Gropello Cairoli (MI-GE), Km. 20; Novara sud (MI-TO), Km. 30 e Casale M. sud, Km. 37 (GE-Gravellona Toce).

Principali collegamenti pubblici: ex ss 494- (Milano-Alessandria) - sp 206 (Voghera-Novara) - Ferrovia Milano-Alessandria – autolinee per Milano; Pavia; Novara.

Vigevano è situata a circa 35 Km da Milano e a circa 40 Km da Pavia; il casello autostradale più vicino è quello di Gropello Cairoli (Milano-Genova) che dista circa 20 Km, Vigevano è dotata di stazione ferroviaria sulla linea Mortara Milano.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava disabitata ed in pessime condizioni, in stato di abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a controllare le trascrizioni ed iscrizioni in capo al debitore esecutato e al precedente proprietario presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano e in seguito si riportano le relative risultanze.

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli:

atto d'obbligo tra il Comune di Vigevano e la signora xxxxx xxxxxxxx autenticato nelle firme dal dr. Pandolfi Angelo Notaio in Vigevano in data 3 giugno 1988 n. 160227 di repertorio, registrato a Vigevano il 07.03.1988 n.272 serie n.2 e trascritto il 24 giugno 1988 ai nn.4166/2846 e meglio descritto al punto 4.1.3.

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto d'obbligo tra il Comune di Vigevano e la sig.ra xxxxx xxxxxxxx (dante causa – vedasi passaggi di proprietà), autenticato nelle firme Notaio Pandolfi N 160227 rep del 03.06.1988, trascritto a Vigevano il 24.06.1988 NN 4166/2846.

In tale atto la Sig.ra xxxxx xxxxxxxx in qualità di proprietaria degli immobili in Comune di Vigevano, Via S. di Santarosa n°17-19 censiti al Fg. 30 mappali 1518/1-2-3-4, 1519/1-2-3-4-5, 1520/1-2-3-4, 1521/1-2-4-5-6-7-8-9-10-12-13-14, “in ordine al progetto di costruzione presentato al Comune di Vigevano n° 04626 PG e 87/88 PT si obbligava: a) a rispettare le previsioni del progetto oggetto della concessione in conformità alle norme, ai parametri, agli indici edilizi ed urbanistici prescritti dal P.R.G. e dall'eventuale piano di intervento preventivo obbligatorio; b) di rispettare le destinazioni d'uso assegnata alle singole unità immobiliari dal progetto consentite in conformità alle previsioni del P.R.G. – chiede che tale convenzione venga trascritta a carico di essa stessa ed a favore del Comune di Vigevano.



Con avvertenza che il vincolo di cui sopra ha carattere reale e pertanto si trasferisce ipso-iure a carico di ogni futuro proprietario degli immobili”.

Il suddetto atto d'obbligo è citato anche nell'atto di provenienza dell'esecutato

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 14/04/2008 n. 4287/929 a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. contro xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) nato in xxxxxxxxxxxxxxxx il xx xx xxxx, per un importo di euro 135.000,00 in forza di atto Notaio Raffaele Ciccariello in data 02/04/2008 n.3227/2330.

4.2.2. Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare del 21/08/2013 n. 15637 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Vigevano in data 25/11/2013 n. 8637/6091 a favore di Unicredit S.P.A. contro xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) nato in xxxxxxxxxxxxxxxx il xx xx xxxx. Pignoramento sul mappale 3882 sub. 40.

- Pignoramento immobiliare del 14/04/2025 n. 8412 di rep. Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 19/05/2025 n. 4651/3463 a favore di NEOVIT 115 S.R.L. con sede in Milano (c.f. 13242070962) contro xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) nato in xxxxxxxxxxxxxxxx il xx xx xxxx. Pignoramento sul mappale 3882 sub. 40.

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

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Vigevano, si è potuto constatare che l'immobile condominiale è stato edificato, per quanto riguarda i piani primo e secondo, verosimilmente, antecedentemente al 1 settembre 1967.

L'immobile condominiale risulta in seguito ristrutturato con opere edili autorizzate con concessione Edilizia PT n. 87/88 del 20.01.1988 mentre l'unità immobiliare oggetto di E.I. e gli altri siti allo stesso piano derivano da recupero di sottotetto ai sensi della L.R. N° 22/99 con pratiche edilizie risalenti agli anni 2005-2006, ovvero con permesso di costruire P.T. 87/05 ottenuto in data 03.11.2005 e successiva D.I.A. di variante in data 25.01.2006.

Tale pratica prevedeva il recupero dei sottotetti di un edificio a due piani fuori terra, con modifica dei piani di falda sino ad ottenere all'interno una altezza media di 2,40 m .

L'agibilità, come risulta dall'atto di compravendita è stata richiesta in data 22.06.2006 prot. N° 104/06.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive alla data di acquisto.

Dal confronto del fabbricato con la mappa di piano regolatore si riscontra la conformità della sagoma dell'edificio.

Difformità: l'abitazione risulta realizzata a seguito di recupero di sottotetti ai sensi della L.R. N° 22/99 con permesso di costruire PT 87/05 ottenuto in data 03.11.2005 e successiva DIA di variante in data 25.01.2006. Tale pratica prevedeva il recupero dei sottotetti di un edificio a due piani fuori terra, con modifica dei piani di falda sino ad ottenere all'interno una altezza media di 2,40 m (in progetto indicata pari a 2,425 m).

Nei fatti le altezze rilevate in località sono maggiori con un valore di 3,15/3,20 m al colmo (contro i 2,65 m progettuali) e di 2,50/2,60 m alla radice (contro i 2,20 m progettuali). Tali altezze comportano una irregolarità dell'opera che è difforme dal permesso di costruire. Tale difformità comporta o l'obbligo di restituzione in pristino con demolizione o in alternativa, ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001, quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, l'applicazione, da parte del Comune di una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire. Leggermente difformi dal progetto risultano poi le dimensioni di bagno e antibagno nonché la disposizione della tramezza di divisione fra zona giorno e zona notte e la presenza di un terrazzino con accesso dal bagno.

Nella parte relativa alla stima dell'immobile si terrà conto dei costi per la regolarizzazione dell'opera.



4.3.2. Destinazione urbanistica:

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT vigente l'abitazione insiste su area che le N.t.A del Piano delle Regole individuano come **"Tessuto Aperto a Medio Bassa Densità"** e regolamentata dall'Art.33 del Piano delle Regole che prevede che **"Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie: – Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2); – Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3); – Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse."**

4.3.3. Accertamento di conformità Catastale:

Diffomità: dal confronto tra le schede catastali N.C.E.U. allegate e lo stato di fatto dell'immobile al momento del sopralluogo, si sono riscontrate le medesime diffomità descritte in precedenza. Si renderà necessario, pertanto, procedere anche a nuovo accatastamento.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate ed è pertanto necessario un adeguamento catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: Nessuna nota allo stato attuale

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non essendo stato possibile contattare l'amministratore condominiale in quanto lo stesso non risponde al telefono e neppure alle mail o meglio manda solo messaggi promettendo di richiamare si stimano le spese condominiali per la cifra di circa 300/400 euro al mese e si segnala che l'esecutato è moroso da oltre dieci anni.

Altre spese: Nessuna.

Cause in corso: Nessuna ad esclusione della presente.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

—Dal 02.04.2008 all'attualità: xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) nato in xxxxxxxxxxxxxxxxx il xx xx xxxx, a seguito di atto Notaio Ciccariello NN 3226/2329 del 02.04.2008, trascritto a Vigevano il 14.04.2008 ai NN 4286/2718 contro xxxxxxxxxxxx xxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) nato a xxxxxxxx (xx) il xx xx xxxx

- Dal 11.12.2007 al 14.04.2008: xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) nato a xxxxxxxx (xx) il xx xx xxxx, a seguito di atto Notaio Ciccariello NN 2737/1942 del 11.12.2007, trascritto a Vigevano il 20.12.2007 ai NN 16233/10027, contro xxxxxxxx xxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxx

- Dal 11.10.2005 al 20.12.2007: xxxxxxxx xxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxx, a seguito di atto Notaio Ciccariello NN 321/187 del 11.10.2005, trascritto a Vigevano il 14.10.2005 ai NN 13242/7275, contro la Sig.ra xxxxx xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) nata a xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xx xx xxxx

- Dal 01.01.1995 al 14.10.2005: Sig.ra xxxxxx xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) nata a xxxxxxxx (xx) il xx xx xxxx a seguito di successione per la quota di ½ in morte del padre xxxx xxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xx xx xxxx e deceduto il 01.04.1979 registrata a Vigevano il 10/10/1980 n.13 vol. 457 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano il 22/10/1980 n. 6028/4739 e in forza di atto Notaio Pandolfi del 28.12.1981 NN 109178/8842 di rep. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano il 25/01/1982 n. 543/437 per la restante quota di ½ contro il sig. xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xx xx xxxx

7. PRATICHE EDILIZIE



Avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Vigevano, si è potuto constatare che il complesso condominiale di cui fa parte l'immobile è stato edificato, per quanto riguarda i piani terra e primo in data anteriore al 1 settembre 1967 e in seguito è stato realizzato un intervento di ristrutturazione con Concessione Edilizia N 87/88 rilasciata il 06.07.1988.

Il piano secondo deriva da recupero sottotetti ai sensi della LR 22/99.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale si sono reperiti:

- Permesso di costruire N 87/05 PT del 03.11.2005, rilasciato a FIUME srl per "recupero sottotetto ai fini abitativi ai sensi della LR N 22/99"

- DIA N 87/05 var di PT del 26.01.2006 per modifiche.

L'agibilità, come risulta dall'atto di compravendita è stata richiesta in data 22.06.2006 prot. N° 104/06.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive.

Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte e non risulta nessuna pratica edilizia successiva.

8. PRATICHE CATASTALI

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare che la situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate ed è pertanto necessario un adeguamento catastale.

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.07.2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

VALUTAZIONE

Immobile in VIGEVANO (PV), in via Santorre di Santarosa n.17

10. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare ad uso residenziale (quota di proprietà di 1/1) sito in Comune di VIGEVANO (PV), in via Santorre di Santarosa n.17, costituito da un appartamento posto a piano secondo (terzo fuori terra - sottotetto) facente parte di un condominio di vecchia data che ha subito un sopralzo con recupero sottotetto uso abitativo.

L'appartamento, posto al piano secondo (terzo fuori terra - sottotetto) risulta composto da cucina-soggiorno, camera, disimpegno-ripostiglio, bagno e piccolo terrazzino accessibile dal bagno.

Il tutto per una superficie commerciale di mq 39,45.

L'abitazione non è in buone condizioni di stato in quanto gravemente danneggiata in quasi tutte le finiture, nei serramenti, negli impianti e mancante pure di caldaia che risulta disinstallata e postata a terra.

All'unità immobiliare competono 38,91‰ di proprietà delle parti comuni secondo l'atto di compravendita dell'esecutato.

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente da strada transitando da scala condominiale.

L'accesso al vano scala si pratica direttamente da accesso pedonale condominiale posto in fregio alla Via Santorre di Santarosa.

Non compete all'unità immobiliare nessun accessorio.



Avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Vigevano, si è potuto constatare che l'immobile condominiale è stato edificato, per quanto riguarda i piani primo e secondo, verosimilmente, antecedentemente al 1 settembre 1967.

L'immobile condominiale risulta in seguito ristrutturato con opere edili autorizzate con concessione Edilizia PT n. 87/88 del 20.01.1988 mentre l'unità immobiliare oggetto di E.I. e gli altri siti allo stesso piano derivano da recupero di sottotetto ai sensi della L.R. N° 22/99 con pratiche edilizie risalenti agli anni 2005-2006, ovvero con permesso di costruire P.T. 87/05 ottenuto in data 03.11.2005 e successiva D.I.A. di variante in data 25.01.2006.

Tale pratica prevedeva il recupero dei sottotetti di un edificio a due piani fuori terra, con modifica dei piani di falda sino ad ottenere all'interno una altezza media di 2,40 m .

L'agibilità, come risulta dall'atto di compravendita è stata richiesta in data 22.06.2006 prot. N° 104/06.

Da accesso atti eseguito non risultano pratiche edilizie successive alla data di acquisto.

L'unità immobile risulta realizzata in presenza dei titoli abilitativi come sopra citato, ma (essendo stati eseguiti lavori difformi da quanto autorizzato) necessita di regolarizzazione tramite pratica di sanatoria edilizia.

La situazione reale dello stato dei luoghi, come già descritto, NON corrisponde neppure alle planimetrie denunciate ed è pertanto necessario un adeguamento catastale.

I beni in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV) al Foglio 52, mappale 3882 - sub. 40, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, Via Santorre di Santarosa n° 17, piano: 2, rendita € 170,43 e intestati al sig. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxx) nato in xxxxxxxxxxx il xx xx xxxx, Proprietario per 1/1.

Si rileva che il mappale 3882, sub. 40 del fg. 52 deriva dalla soppressione per bonifica identificativo catastale del mappale 1521 sub.40.

Nell'atto di compravendita il Sig. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxx) nato in xxxxxxxxxxx il xx xx xxxx, ha dichiarato di essere di stato libero.

Allegato: visure catastali

Coerenze in corpo della particella 3882 secondo mappa N.C.T.:

Nord mappale 2164, Ovest cortile e mappale 2163, Sud mappale 1427, Est Via Santorre di Santarosa.

Coerenze dell'abitazione:

Nord mappale 2164, Ovest vuoto su cortile comune, Sud altra U.I., corridoio comune e vano scala, Est altra U.I..

Caratteristiche edilizie ed impianti:

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	a falde con struttura mista e copertura in lastre; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni.
<i>Fondazioni:</i>	presumibilmente in muratura e in condizioni non valutabili
<i>Strutture verticale:</i>	muratura portante in mattoni pieni apparentemente in normali condizioni.
<i>Travi:</i>	calcestruzzo armato apparentemente integre
<i>Scale:</i>	interna di collegamento in cemento con gradini rivestiti in pietra o graniglia in normali condizioni.
<i>Solai:</i>	solaio con struttura mista, in normali condizioni.
<u>Componenti Edilizie</u>	
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in legno con ante a battente e con vetro doppio con tapparelle in pvc, soglia in serizzo e parapetto in ferro, in pessime condizioni.
<i>Infissi interni:</i>	porta d'ingresso in legno blindata e porte interne in legno cieche, in mediocri condizioni.



<i>Pareti esterne:</i>	in muratura - intonacate e tinteggiate in modeste condizioni.
<i>Pavim. interna:</i>	piastrelle in ceramica in normali condizioni,
<i>Rivestimenti interni:</i>	piastrelle in ceramica nel bagno e sulla parete attrezzata della cucina, in mediocri condizioni.
<i>Plafoni e pareti:</i>	intonaco a civile, parzialmente tinteggiato, sono presenti alcune fessurazioni (che si presume siano dovute all'assestamento del fabbricato), in modeste condizioni, a causa anche di umidità sulla parete a Nord della camera.
<i>Tramezzatura interna:</i>	forati in laterizio - Finitura: intonaco e tinteggiatura in normali condizioni.
<i>Terrazzino:</i>	in mediocri condizioni
<u>Caratteristiche Impianti</u>	
<i>Ascensore:</i>	assente
<i>Citofonico:</i>	in prossimità del portone pedonale d'ingresso, non funzionante
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia - tensione di rete: 220 V - in normale stato. Impianto verosimilmente a norma, vista l'epoca di costruzione, ma non disponibile certificato di conformità.
<i>Fognario:</i>	pubblica fognatura
<i>Idrico:</i>	sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico - apparecchi alimentati: elementi idrosanitari costituiti da lavabo, bidet, vaso e piatto doccia, in pessime condizioni
<i>Termico:</i>	Impianto con certificazione non rilevata - n.1+1 servizio igienico e blocco cucina autonomo con caldaia murale (non collegata) nel locale cucina e termo arredi in acciaio - alimentazione: metano - rete di distribuzione gas: tubazioni in acciaio – apparecchi diffusori: termo arredi in alluminio, in normali condizioni. Non disponibile certificato di conformità impianto.
<i>Rete fognaria:</i>	fossa biologica.

11. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, balconi 30%, giardini 10% etc.).

Destinazione	Superficie Lorda mq	coeff.	Superficie Commerciale mq	Condizioni
appartamento	37,45	1,00	37,65	mediocri
terrazzino	6,00	0,30	1,80	mediocri
TOTALE			39,45	
Superficie Commerciale complessiva:			mq	39,45

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:



La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti tra €/mq 650,00 e €/mq 750,00. Da cui $L1 = ((650,00 + 750,00)/2) = \text{€/mq } 700,00$.

Consultando il bollettino dell'agenzia delle entrate troviamo valori utilizzabili tra €/mq 760,00 e €/mq 950,00. Da cui $L2 = ((760,00 + 950,00)/2) = \text{€/mq } 855,00$.

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3): sono stati cercati immobili in vendita direttamente presso le agenzie immobiliari, sulle riviste da loro pubblicate e anche sul web (nei siti Immobiliare.it, idealista.it, casa.it ad esempio) sono stati cercati immobili paragonabili a quelli in oggetto. Sono stati trovati unità nel Comune di Vigevano di caratteristiche simili. I valori rilevati sono compresi tra €/mq 483,00 e €/mq 1055,00 con una media (dedotto il 10% di naturale trattativa). Da cui $L3 = ((483,00 + 1.055,00)/2) = \text{€/mq } 769,00 - 10\% = \text{€/mq } 692,10$.

Consultando il Borsino Immobiliare redatto dalla F.I.M.A.A. si evincono dei valori utilizzabili (L4) tra 500,00 e 700,00 euro a mq. Da cui $L4 = ((500,00 + 700,00)/2) = \text{€/mq } 600,00$.

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utile comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a: $L = (L1+L2+L3+L4) / 4 = (700,00 + 855,00 + 692,10 + 600,00) / 4 = \text{€/mq } 711,78$ arrotondato a euro/mq 700,00 per l'abitazione comprensiva di terrazzino.

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di Vigevano.

Ufficio tecnico di Vigevano.

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, altre Esecuzioni Immobiliari in Vigevano.

12.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo arr.
abitazione	39,45	€ 700,00	€ 27.615,00	€ 28.000,00
TOTALE				----- € 28.000,00

Valore complessivo del lotto:	€ 28.000,00
-------------------------------	-------------

Valore della quota di 1/1:	€ 28.000,00
----------------------------	-------------

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti(ca. 15%)

€ 4.200,00



Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione	€	0
Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):	€	0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso (ca. 5%):	€	0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	NESSUNO	
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	NESSUNA	
Spese tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e catastale ed adeguamenti (in alternativa costi minimi di restituzione in pristino):	€	10.000,00

12.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € 13.800,00 (euro tredicimilaottocento/00).

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Allegati:

Atto di provenienza
Visure catastali
Planimetrie catastali
Visure ipotecarie
Stralcio P.G.T.
Documentazione fotografica
Documentazione da accesso agli atti
Ricerca prezzi immobili sulla piazza di Vigevano

Cassolnovo, 17 ottobre 2025

Il tecnico incaricato
Arch. Delfrate Gianfranco

