

# TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 12/2022 Reg. Esec.



**PROMOSSA DA:**

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**



con avv. Verdi Marco

creditore intervenuto: **SAPHIRA SPV S.r.l.**

con avv. Gianluca de Lima Souza

**CONTRO**

**OMISSIS e OMISSIS**

debitori esecutati

Immobile in Comune di Vigevano – via Adige 36/38



**Giudice dell'esecuzione Dott. Antonio Codega**

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



Tecnico incaricato: geom. Giancarlo Carnevale Bonino  
27025 Gambolò – Via Rovelleto, 13/A Tel/fax 0381 939177  
e. mail : [carnevale@carnevalegiancarlo.191.it](mailto:carnevale@carnevalegiancarlo.191.it)

**CONCLUSIONI DEFINITIVE**  
**Esecuzione immobiliare n. 12/2022**  
**Esecutati: OMISSIS e OMISSIS**

Immobile in Vigevano – Via Adige 36/38



**1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO**

Quota di 500/1000 propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e quota di 500/1000 propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* – coniugi in regime di separazione dei beni. Le unità immobiliari sono site nel comune di Vigevano (PV) Via Adige 36/38. **La superficie complessiva lorda abitazione PT mq. 79.83 – locali nel sottotetto mq. 14.00 - garage PT mq. 16.35.** Come riportato in atto i mill.mi di proprietà per l'abitazione sono 103/1000, mentre per il garage 10/1000.

**2. REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE PIGNORATO**

Con scrittura privata di compravendita a firma notaio Ciancimino Sergio del \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* di rep. - debitamente registrata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* Sr. \*\* e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* i signori **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* comproprietari di ½ di piena proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni , acquistavano dai signori \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* – quota di ½ e **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* – quota di ½, coniugi in comunione legale dei beni. L'unità oggetto della presente esecuzione sita nel Comune di Vigevano e censita al foglio 20 mappale 428 sub. 39 e map. 1464;

**3. ISCRIZIONI**

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* a favore **Banco Popolare di Intra Società per Azioni** con sede in Verbania e domicilio ipotecario in Verbania Fraz. Intra, Piazza A. Moro 8 - c.f.: 00118720036 ed a carico di **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per diritti pari a ½ di piena proprietà e **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per diritti pari a ½ di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per il

complessivo importo di €. 288.000,00 a garanzia di un capitale di €. 160.000,00 al tasso del 2.5% della durata di anni 30 e 1 mese, scaturente da contratto di mutuo fondiario a rogito notaio Ciancimino Sergio in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* debitamente registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* serie \*\*, che colpisce il bene in Comune di Vigevano oggetto della presente procedura e censita al foglio 20 mappale 428 sub. 39 e mappale 1464.

- Ipoteca legale a norma (dell'art. 77 del DPR n. 602 del 1973) del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. e iscritta a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* per complessivi €. 45.252,46 a garanzia di un capitale di €. 22.626,23 a favore di **Equitalia Esatri S.p.A.** con sede in Milano c.f.: 09816500152 e domicilio ipotecario eletto in Bergamo via Andrea Moretti 11 - a carico **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*). Il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per diritti pari a 1/2 di piena proprietà, che grava bene in Comune di Vigevano oggetto della presente procedura e censita al foglio 20 mappale 428 sub. 39 e mappale 1464.

### 3 a. TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare trascritto a \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Uff. Giud. U.N.E.P presso la Corte d'Appello di \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* - a favore di **Amco-Asset Management Company S.p.A.** con sede in Napoli c.f.: 05828330638 - a carico di **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*). Il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per diritti pari a 1/2 di piena proprietà e **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per diritti pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni che colpisce il bene in Comune di Vigevano oggetto della presente procedura e censita al foglio 20 mappale 428 sub. 39 e mappale 1464 ;

### 4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 19.10.2022 l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato da extracomunitari (non presenti al momento dell'accesso forzoso) e si presume senza nessun titolo che ne legittimi l'occupazione, anche se risulta che il signor **OMISSIS** abbia stipulato un contratto d'affitto con il signor \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* (\*\*). Il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* , contratto che risulta registrato a

\*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* serie \*\* della durata di anni 4 a partire dal \*\*\*\*\* al \*\*\*\*\* con tacito rinnovo di anni 4. A seguito relazione del custode depositata il \*\*\*\*\* al Giudice dell'esecuzione, lo stesso in data \*\*\*\*\* riporta che il contratto E' **INOPPONIBILE** al creditore precedente il cui credito è garantito da ipoteca volontaria iscritta nel 2009 e che l'occupante senza titolo dell'immobile non sta versando alcuna indennità di occupazione.

## 5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

### Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appart. PR + accessori	83.33	€. 680,00	compresi	€. 56.664,40
Garage	16.35	€. 300,00	*****	€. 4.905,00

Valore complessivo del lotto: €. 61.569,40 (Euro sessantunomilacinquecentosessantanove/40)

Valore della quota di 1000/1000: €. 61.569,40 (Euro sessantunomilacinquecentosessantanove/40)

- calcolo superficie per smaltimento eterni (garage)

mq. 18.00 x €. 35,00 = €. 630,00

- costi per demolizione rip. sul ballatoio a corpo = €. 1.000,00

### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. 9.235,41

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 3.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €. 2.500,00

Spese per smaltimento eternit €. 630,00

Rimozione e smaltimento ripostiglio sul ballatoio €. 1.000,00

### Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 45.203,99**

## 6. CRITICITA' VARIE

Vedi stato di possesso.



\*\*\*\*\*

### Beni in Vigevano (PV)



### LOTTO UNICO

\*\*\*\*\*

#### PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 12/2022 in carico al G.E.

Dott. Antonio Codega:

#### Creditori

Parti	Procuratore delle parti
<b>AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.</b> creditore intervenuto: <b>SAPHIRA SPV S.r.l.</b>	con avv. Verdi Marco con avv. Gianluca de Lima Souza

#### Debitori

<b>OMISSIS e OMISSIS</b>	
--------------------------	--

Il sottoscritto geom. Giancarlo Carnevale Bonino con studio in Gambolò – Via Rovelletto, 13/A, ed iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Pavia, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pavia

#### Premesso

- che in data 21.07.2022 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che in data 21.07.2022 il C.T.U. prestava giuramento per la causa in epigrafe;
- che il G.E. dott. Antonio Codega ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale, 30 gg. prima dell'udienza;
- che ha avvisato i debitori mediante IVG;

- che in data 19.10.2022 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali alla presenza dell'IVG, con accesso forzoso;

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

## RELAZIONE DI STIMA



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

APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO + 2 RIPOSTIGLI AL PIANO SOTTOTETTO E GARAGE IN CORPO STACCATO AL PT:

Quota di 500/1000 propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e quota di 500/1000 propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* – coniugi in regime di separazione dei beni. Le unità immobiliari sono site nel comune di Vigevano (PV) Via Adige 36/38. La palazzina è composta da più unità immobiliari, quella in oggetto è posta al piano terra/rialzato (rispetto alla quota stradale), oltre a due locali posti nel sottotetto ad uso ripostiglio (quarto piano fuori terra). Il garage in corpo staccato è posto al piano terra, sul retro della palazzina. **La superficie complessiva lorda abitazione PT mq. 79.83 – locali nel sottotetto mq. 14.00 - garage PT mq. 16.35.** Come riportato in atto i mill.mi di proprietà per l'abitazione sono 103/1000, mentre per il garage 10/1000. A dette unità competono a norma degli art. 1117 e 1118 c.c. la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del complesso di cui fanno parte.

L'unità immobiliare è facente parte di una palazzina di tipo economico/popolare con più unità immobiliari. L'ingresso è in via Adige 36/38, mediante un atrio comune posto sul retro del palazzo si accede ad un vano ove è presente una scala a doppia rampa che permette di raggiungere gli appartamenti, le cantine e i sottotetti, mentre l'accesso all'unità in oggetto si pratica mediante una scala esterna adiacente ad un ballatoio comune e posto di fronte all'appartamento; lo stesso è composta da ingresso/corridoio che disimpegna i vari locali, cucina, tre camere, bagno. Mentre nel sottotetto sono abbinati all'abitazione due ripostigli, che allo stato attuale sono privi di divisorio, e di illuminazione, raggiungibili mediante la scala posta nel vano comune, aperto sulla facciata. Infine, il garage, posto al piano terra in corpo staccato rispetto alla palazzina, si raggiunge mediante passaggio su di una corte comune.

La costruzione della palazzina è antecedente al 1967, mentre il box in data successiva. Il condominio è privo di amministratore.

Allo stato attuale l'unità in oggetto non è divisibile, ad eccezione del garage che è censito autonomamente.

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

**Catasto Fabbricati, Comune di Vigevano, Foglio 20.**

- map. 428 sub. 39, Via Adige 36/38, piano T/3 - cat. A/4, classe 4 - vani 5 - superficie catastale totale mq. 90 - RC. €. 227,24 - variazione toponomastica del 30.08.2017 pratica n. PV0091659 in atti dal 30.08.2017 - variazione toponomastica d'ufficio (n. 2207.1/2017);
- map. 1464 via Adige 36/38, piano T - cat. C/6, classe 2 - mq. 14 sup. catastale totale mq. 14 - R.C. €. 40,49 £. 78.400 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

Coerenze appartamento: **NORD** cortile comune; **EST** cortile comune e via Adige; **SUD** propr. terzi; **OVEST** cortile comune;

Coerenze garage: **NORD** cortile comune; **EST** cortile comune; **SUD** propr. terzi; **OVEST** propr. terzi;

Coerenze sottotetto: **NORD** propr. terzi; **EST** salto su cortile comune e via Adige; **SUD** propr. terzi; **OVEST** passaggio comune;

#### **OSSERVAZIONI O DISCREPANZE PER L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA CERTIFICAZIONE NOTARILE:**

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

#### **IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI**

Il bene in oggetto era distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

##### **Abitazione**

- foglio 20 mappale 428 sub. 39 (via Adige 36/38) - piano T/3 - Cat. A/4, classe 4, vani 5 - R.C. €. 227,24 - variazione del 29.04.2004 Pratica n. PV0078346 in atti dal 29.04.2004 per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 13503.1/2004);
- foglio 20 mappale 428 sub. 39 (via Adige 36/38) - piano T/3 - Cat. A/4, classe 4, vani 5 - R.C. €. 227,24 - variazione nel classamento del

- 29.04.2005 Pratica n. PV0064981 in atti dal 29.04.2005 – variazione di classamento (n. 10667.1/2005);
- foglio20 mappale 428 sub. 39 (via Adige 36/38) – piano T/3 – Cat. A/4, classe 4, vani 5 – totale sup. catastale mq. 90 - R.C. €. 227,24 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
  - foglio20 mappale 428 sub. 39 (via Adige 36/38) – piano T/3 – Cat. A/4, classe 4, vani 5 – totale sup. catastale mq. 90 - R.C. €. 227,24 – variazione toponomastica del 18.03.2016 pratica n. PV0035454 in atti dal 18.03.2016 – variazione di toponomastica (n. 17869.1/2016);
  - foglio20 mappale 428 sub. 39 (via Adige 36/38) – piano T/3 – Cat. A/4, classe 4, vani 5 – totale sup. catastale mq. 90 - R.C. €. 227,24 – variazione toponomastica del 30.08.2017 pratica n. PV0091659 in atti dal 30.08.2017 – variazione toponomastica d'ufficio (n. 22077.1/2017);

### **Garage**

- foglio 20 mappale 1464 (via Adige n. 36/38) – piano T – Cat. C/6, classe 2, mq. 14 - R.C. £. 133 – all'impianto meccanografico del 30.06.1987;
- foglio 20 mappale 1464 (via Adige n. 36/38) – piano T – Cat. C/6, classe 2, mq. 14 - R.C. €. 40,49 £. 78.400 – variazione del 01.01.1992 del quadro tariffario;
- foglio 20 mappale 1464 (via Adige n. 36/38) – piano T – Cat. C/6, classe 2, mq. 14 totale sup. catastale mq. 14 - R.C. €. 40,49 £. 78.400 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura del quadro tariffario;

## **2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA:**

**Qui di seguito verrà fatta una descrizione dettagliata delle unità oggetto della presente procedura, della disposizione, dei materiali utilizzati e di eventuali irregolarità edilizie:**

L'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, è inserito in un complesso di tipo economico/popolare. L'unità è posta in Via Adige 36/38 con accesso pedonale e carraio dalla medesima via. I locali internamente presentano uno scarso livello di finitura, manutenzione e conservazione, pessimo l'esterno di tutto il palazzo. L'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo, come pure quello elettrico ed idrico. Sono presenti in ogni locale termosifoni in ghisa e dei condizionatori, la macchina per il funzionamento di questi ultimi è posta esternamente sul balcone. Comune

la luce delle parti comuni. Le pavimentazioni interne dell'unità abitativa sono in monocottura, ceramica in bagno e cucina. Solai in putrelle e tavelloni, tutte le murature sono intonacate a civile. Serramenti in legno con vetro camera e protetti da avvolgibili in pvc. Le porte interne sono con specchiature, mentre quella d'ingresso è blindata. La caldaia atta al funzionamento degli impianti è posta in cucina. Non è presente il citofono. Allo stato attuale però gli impianti non risultano più a norma in quanto modificati ma non da tecnici abilitati, sono presenti diversi cavi elettrici volanti. Si è riscontrata una irregolarità edilizia inerente la disposizione interna dei locali rispetto alle tavole progettuali depositate, ma conformi le schede catastali.

Il ripostiglio ricavato sul ballatoio, risulta abusivo e non recuperabile, pertanto sarà necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi. Il garage ha finiture a rustico, con una pavimentazione in battuto di cemento, attualmente è privo di illuminazione. La copertura è in lastre di eternit con sottostante solaio in putrelle. La porta di accesso è in ferro a due ante con specchiature. Infine i due locali posti nel sottotetto sono privi di divisori e comunicanti anche con quelli limitrofi. Non è presente l'ascensore. L'irregolarità edilizia precedentemente descritta, trattandosi di modifiche interne, potrà essere recuperata con una pratica in sanatoria (escluso catasto che corrisponde). Costi presunti per la pratica in sanatoria € **2.500,00**.

Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona semicentrale del Comune di Vigevano, l'area su cui insiste il complesso condominiale è classificato come " Tessuto aperto a medio - alta densità ART. 32 NA del PdR "; il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali con immobili plurifamiliari in fregio alla via e limitrofe; il traffico non è particolarmente sostenuto e la dotazione di parcheggi è insufficiente sulla via. I principali servizi, quali stazione ferroviaria, linea autobus e strade provinciali sono facilmente raggiungibili. Nel Comune sono presenti le scuole dalla materna alle superiori e centri commerciali.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Vigevano è ben collegata con i principali centri della Lomellina, del Milanese e Novarese, con servizi pubblici di autobus e ferroviari; i caselli autostradali più vicini sono quelli di Gropello Cairoli (Milano - Genova) Km. 21 - Novara (Milano/Torino Km. 22 e Milano con un grande raccordo autostradale a Km. 30, a Vigevano è presente la stazione ferroviaria.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 19.10.2022 l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato da extracomunitari (non presenti al momento dell'accesso forzoso) e si presume senza nessun titolo che ne legittimi l'occupazione, anche se risulta che il signor **OMISSIS** abbia stipulato un contratto d'affitto con il signor \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\*, contratto che risulta registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* serie \*\* della durata di anni 4 a partire dal \*\*\*\*\* al \*\*\*\*\* con tacito rinnovo di anni 4. A seguito relazione del custode depositata il \*\*\*\*\* al Giudice dell'esecuzione, lo stesso in data \*\*\*\*\* riporta che il contratto **E' INOPPONIBILE** al creditore procedente il cui credito è garantito da ipoteca volontaria iscritta nel 2009 e che l'occupante senza titolo dell'immobile non sta versando alcuna indennità di occupazione.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di \*\*\*\*\*. Tale accertamento è avvenuto il giorno \*\*\*\*\* con i Repertori aggiornati al \*\*\*\*\*.

#### 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:* Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna

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 Registri Immobiliari di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* a favore **Banco Popolare di Intra Società per Azioni** con sede in Verbania e domicilio ipotecario in Verbania Fraz. Intra, Piazza A. Moro 8 - c.f.: 00118720036 ed a carico di **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per diritti pari a ½ di piena proprietà e **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per diritti pari a ½ di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per il complessivo importo di €. 288.000,00 a garanzia di un capitale di €.

160.000,00 al tasso del 2.5% della durata di anni 30 e 1 mese, scaturente da contratto di mutuo fondiario a rogito notaio Ciancimino Sergio in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* debitamente registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* serie \*\*, che colpisce il bene in Comune di Vigevano oggetto della presente procedura e censita al foglio 20 mappale 428 sub. 39 e mappale 1464.

- Ipoteca legale a norma (dell'art. 77 del DPR n. 602 del 1973) del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. e iscritta a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* per complessivi €. 45.252,46 a garanzia di un capitale di €. 22.626,23 a favore di **Equitalia Esatri S.p.A.** con sede in Milano c.f.: 09816500152 e domicilio ipotecario eletto in Bergamo via Andrea Moretti 11 - a carico **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per diritti pari a ½ di piena proprietà, che grava bene in Comune di Vigevano oggetto della presente procedura e censita al foglio 20 mappale 428 sub. 39 e mappale 1464.

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

- Atto esecutivo o cautelare trascritto a \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Uff. Giud. U.N.E.P presso la Corte d'Appello di \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* - a favore di **Amco-Asset Management Company S.p.A.** con sede in Napoli c.f.: 05828330638 - a carico di **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per diritti pari a ½ di piena proprietà e **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per diritti pari a ½ di piena proprietà, in regime di separazione dei beni che colpisce il bene in Comune di Vigevano oggetto della presente procedura e censita al foglio 20 mappale 428 sub. 39 e mappale 1464 ;

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

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

L'epoca di costruzione del complesso risale anteriormente al \*\*\*\*\* , e dopo accesso avvenuto in data \*\*\*\*\* presso l'archivio storico di \*\*\*\*\* è stata riscontrata solo una pratica edilizia risalente al 1966, ma non quella originaria del palazzo che si presume risalga alla fine degli anni 50. Mentre presso l'Ufficio Tecnico si è reperito un Articolo 26 del \*\*\*\*\* . Dopo tale data non sono

emerse ulteriori concessioni. Si sono riscontrate difformità edilizie inerenti all'unità abitativa (vedi punto 2).

Mentre il ripostiglio(mq. 2.85) ricavato sul balcone, dovrà essere demolito in modo da ripristinare lo stato originale dei luoghi.

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

La scheda catastale **IDENTIFICA** l'attuale consistenza dell'unità abitativa, solo parzialmente per i locali posti nel sottotetto, in quanto privi di divisori, regolare il garage.

#### 4.3.3. **Intestazione:**

L'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia **IDENTIFICA** l'attuale proprietà.

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

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese di acqua, luce e gas, che variano a seconda dei consumi annuali di gestione, per questa tipologia d'immobile.*

Spese condominiali straordinarie alla data della perizia: *nessuna*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *nessuna*

Altre spese: *nessuna.*

Cause in corso: *nessuna*

Servitù attive e passive con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato e dell'intero complesso che sono da intendersi di proprietà condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile. Come riportato in atto.

Costi per smaltimento eternit: si decide di assegnare un contributo di €. 35,00 al mq. comprensivo di richieste, smaltimento, ponteggi, in base alle normative e prezzi vigenti alla data della perizia. Resta esclusa la nuova copertura che si consiglia l'utilizzo di lastre ecologiche, con un prezzo variabile dai €. 20 a €. 30.

#### 5.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi del D.G.R. 3868 del 17.07.2015 in merito alla Certificazione Energetica degli edifici (punto 3 lettera b) non vi è più l'obbligo di allegare l'Attestato di Prestazione Energetica per le Procedure Esecutive.

### 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.

- Con scrittura privata di compravendita a firma notaio Ciancimino Sergio del \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* di rep. - debitamente registrata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* Sr. \*\* e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* i signori **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* comproprietari di ½ di piena proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni , acquistavano dai signori \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - quota di ½ e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - quota di ½, coniugi in comunione legale dei beni. L'unità oggetto della presente esecuzione sita nel Comune di Vigevano e censita al foglio 20 mappale 428 sub. 39 e map. 1464;
- Con atto di compravendita a firma notaio Angelo Pandolfi del \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* di rep. - debitamente registrata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* la signora \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* proprietaria per intero (1/1), vendeva dai signori \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - quota di ½ e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - quota di ½. L'unità oggetto della presente esecuzione sita nel Comune di Vigevano e censita al foglio 20 mappale 428 sub. 2 e map. 428 sub. 16, soppressi che generano l'appartamento di cui alla procedura;
- Con atto di compravendita a firma notaio Angelo Pandolfi del \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* di rep. - debitamente registrata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* la signora \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* proprietaria per intero (1/1), vendeva dai signori \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - quota di ½ e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - quota di ½ in regime di comunione legale dei beni. L'unità oggetto della presente

esecuzione sita nel Comune di Vigevano e censita al foglio 20 mappale 1464 (box);

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

*Epoca di costruzione dell'immobile:* come riportato anche in atto la costruzione risale a prima del 01.09.67.

- dopo accesso presso l'archivio storico di \*\*\*\*\*, è emersa una pratica edilizia n. \*\*\*\*\* P.T. e n. \*\*\*\*\* P.G. del \*\*\*\*\* per modifiche interne di edificio condominiale. Pratica intestata a \*\*\*\*\* Nel fascicolo non è presente ne la fine lavori ne la richiesta di agibilità.
- Presso l'Ufficio Tecnico di Vigevano è emersa un art. 26 legge 28.02.1985 n. 47 per formazione di nuovi tavolati interni del \*\*\*\*\*, inerente all'appartamento oggetto di procedura. Pratica intestata a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*;

### DESCRIZIONE BENI

APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO + 2 RIPOSTIGLI AL PIANO SOTTOTETTO E GARAGE IN CORPO STACCATO AL PT:

Quota di 500/1000 propr. OMISSIS nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e quota di 500/1000 propr. OMISSIS nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* Le unità immobiliari sono site nel comune di Vigevano (PV) Via Adige 36/38. **La superficie complessiva lorda abitazione PT mq. 79.83 – locali nel sottotetto mq. 14.00 - garage PT mq. 16.35.**

Per il resto della descrizione e identificazioni catastali " **VEDI PUNTO 1** " .

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
Ingresso/corridoio	8.91	Ovest	Scarse
Cucina	7.81	Ovest	Scarse
Camera	10.12	Ovest	Scarse
Camera	17.03	Est	Scarse
Camera	14.06	Est	Scarse
Bagno	6.28	Ovest	Scarse
Sottotetto	14.00	Interna	pessime

Garage	16.35	Nord	pessime
--------	-------	------	---------

- Altezza interna abitazione: cm. **305/315**
- Altezza media sottotetto: cm. **180**
- Altezza interna garage: cm. **220**



Superficie lorda appartamento	mq. 79.83
Superficie lorda rip. nel sottotetto	mq. 14.00
Superficie lorda garage	mq. 16.35
Superficie calpestabile alloggio:	mq. 64.21
Superficie commerciale complessiva	<b>mq. 99.68</b>



#### Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione al 100%
- sottotetto al 25%
- garage al 100%

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'appartamento, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze ai sensi della Norma UNI 10750/2005 e DPR. n. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, il livello dei piani e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.



ACCESSORI (catastalmente distinti): garage

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 19.10.2022**

- ❖ **Caratteristiche del fabbricato**  
Caratteristiche del fabbricato vedi punti 1 e 2.
- ❖ **Componenti edilizie alloggio**  
Componenti edilizie vedi punti 1 e 2:
- ❖ **Caratteristiche impianti**  
Caratteristiche impianti vedi punti 1 e 2:



La distribuzione interna dei locali, l'arrieggiamento e la funzionalità dell'alloggio sono da considerarsi scarsi, pessimo lo stato di manutenzione interno ed esterno.



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criteri di stima

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativa) si fonda, essenzialmente sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di vendita. In altri termini sono stati pesati differenzialmente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Tale valutazione tiene conto del **valore commerciale al mq.**, dell'attuale stato di conservazione, della posizione geografica e della tipologia.

### 8.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia

Conservatoria dei RR.II. di Vigevano

Archivio storico di Vigevano

Ufficio tecnico di Vigevano

Osservatori del mercato immobiliare

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### 8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appart. PR + accessori	83.33	€. 680,00	compresi	€. 56.664,40
Garage	16.35	€. 300,00	*****	€. 4.905,00

Valore complessivo del lotto: €. 61.569,40 (Euro sessantunomilacinquecentosessantanove/40)

Valore della quota di 1000/1000: €. 61.569,40 (Euro sessantunomilacinquecentosessantanove/40)

- calcolo superficie per smaltimento eterni (garage)

mq. 18.00 x €. 35,00 = €. 630,00

- costi per demolizione rip. sul ballatoio a corpo = €. 1.000,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. 9.235,41

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:	€.	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€.	0,00
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€.	0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€.	<b>3.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€.	<b>2.500,00</b>
<b>Spese per smaltimento eternit</b>	€.	<b>630,00</b>
<b>Rimozione e smaltimento ripostiglio sul ballatoio</b>	€.	<b>1.000,00</b>

#### 8.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **45.203,99**

\*\*\*\*\*

Allegati:

**- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E per ogni chiarimento.

Gambolò

Il C.T.U.

Geom. Carnevale Bonino Giancarlo