

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

Esecuzione Immobiliare

CONDOMINIO SANTAROSA

nei confronti di



N. Gen. Rep. **127/2025**

Giudice: Dott. ROCCA Francesco
Custode: IVG Vigevano

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Lello Gorrini

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2650

C.F.: GRRLLL79D12M109I – P.Iva n. 02492580184

Con studio a Voghera (PV) – Via Crotta, 10 – CAP 27058

Telefono: 3406227069 – E-mail: dotting.lelligorrini@libero.it

Giudice: Dott. Rocca Francesco
Custode: IVG Vigevano
Perito: Dott. Ing. Lello Gorrini



Premessa all'elaborato

Il sottoscritto Dott. Ing. Lello GORRINI, ha effettuato il sopralluogo in data 14 Ottobre 2013, presso l'abitazione ed all'IVG di Vigevano, previo avviso al debitore esecuto, avendo al bene immobile identificandolo con esattezza, per poter dar corso ai rilievi peritali, fondamentali per il buon esito delle operazioni peritali richieste dal caso.

Lo scrivente, a seguito dei rilievi effettuati ed attuando un confronto con la documentazione reperita presso i pubblici uffici, ha ritenuto di redigere un elaborato peritale senza la suddivisione in lotti, poiché il bene per sua natura non risulta essere indipendente.

Bene immobile sito in Vigevano (PV) Via Santorre di Santarosa 1

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Abitazione sita in Vigevano (PV), prospiciente il cortile comune con accesso dalla via Santorre di Santarosa, in ragione di:

L'intera quota è interessata dalla seguente esecuzione ed alla luce dei fatti, l'abitazione, non è comodamente divisibile in lotti.

Trattasi attualmente di un'abitazione della tipologia appartamento, il cui sviluppo è su un unico livello al piano rialzato di una struttura condominiale, l'unità è così composta: un ingresso con soggiorno/zona pranzo, una cucina, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno; l'accesso è diretto dal corridoio e dal cortile che risultano essere comuni alle altre unità immobiliari.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda⁽¹⁾ di circa **88,00** mq, alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta essere in discreto stato di conservazione.

Fabbricati: Intestati

ABITAZIONE						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
52	3810	18	A/3	3	4,5 vani	Euro 255,65
Indirizzo		Via Santorre di Santarosa n. 1 – piano: T;				
VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie Variazione del 10/07/2013 Pratica n. PV0090049 in atti dal 10/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 32612.1/2013) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Impianto meccanografico del 30/06/1987						

⁽¹⁾ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taveme.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Coerenze dell'abitazione, in senso orario:

a Nord: vuoto su pubblica via (Via Garbiglia)

a Est: corridoio comune ed aderenza ad altra unità (Subalterno 19)

Giudice: Dott. Rocca Francesco

Custode: IVG Vigevano

Perito: Dott. Ing. Lello Gorrini

a Sud: vuoto su cortile comune (Subalterno 29)

a Ovest: vuoto su cortile comune (Subalterno 29) e aderenza aa altra unità (Subalterno 31)

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione della tipologia appartamento individuata in un complesso immobiliare a corte di svariate unità abitative ed accessori, la struttura è stata realizzata a seguito di un progetto di nuova costruzione avente all'interno una corte comune destinata in parte ad area di manovra o transito veicolare e pedonale; l'area interna consente l'accesso alle singole autorimesse.

L'unità si sviluppa su un unico livello al piano rialzato, il complesso immobiliare è individuato in una zona centrale del Comune di Vigevano, il contesto è composto da numerose costruzioni ad uso abitativo con pertinenze, anche di recente ristrutturazione, le singole unità hanno caratteristiche simili all'immobile oggetto della presente esecuzione.

La collocazione urbanistica e geografica, è interessata da un traffico veicolare modesto, il complesso immobiliare è in parte direttamente prospiciente sulla pubblica via, la stessa risulta interessata da un traffico prettamente locale al servizio degli immobili limitrofi.

La zona in generale, risulta servita da mezzi pubblici di superficie ed i servizi di primaria necessità sono agevolmente raggiungibili poiché inscrivibili in un raggio di circa 500 m.

L'abitazione è delineata da una sagoma regolare, in discreto stato di conservazione.

Caratteristiche zona:

l'abitazione è localizzata in una zona centrale rispetto al nucleo cittadino

Caratteristiche zone limitrofe:

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Principali collegamenti pubblici (Km):

i collegamenti pubblici, sono localizzati a circa 200 m di distanza per le fermate degli autobus, mentre la stazione ferroviaria di Vigevano è individuata nel comprensorio comunale a circa 1,50 km di distanza; mentre la strada statale 494 Vigevanese è raggiungibile dopo un percorso di circa 1,80 km e permette il collegamento tra Milano ed Alessandria

Servizi offerti dalla zona:

i servizi offerti dalla zona sono quelli dei pubblici uffici (uffici comunali, banche e posta), attività commerciali al dettaglio (negozi e supermercati), il tutto è localizzato a breve distanza o nel centro abitato.

3) STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo, l'abitazione risulta occupata dal solo intestatario e dai suoi familiari, i quali vi detengono arredi ed effetti personali; dalle verifiche effettuate non vi sono contratti di locazione in corso di validità, registrati presso l'Agenzia delle Entrate, pertanto il bene è da ritenersi **Giuridicamente Libero**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

con atto a firma del Dott. TROTTA ANTONIO (Notaio in Vigevano) in data 27/03/2002 al Repertorio n. 104647; iscrizione a Vigevano, presso la Conservatoria dei RR. II, in data 15/04/2002 al Registro Generale n. 2983 ed al Registro Particolare n. 632.

Importo capitale: € 82.635,00

Importo ipoteca: € 165.270,00

Giudice: Dott. Rocca Francesco

Custode: IVG Vigevano

Perito: Dott. Ing. Lello Gorrini

Riferito limitatamente a corpo unico

, a favore CREDITO ITALIANO S.p.A. con sede a Genova (GE) con Codice Fiscale: 12931320159 con atto a firma del Dott. TROTTA ANTONIO (Notaio in Vigevano) in data 27/03/2002 al Repertorio n. 104647; *iscrizione* a Vigevano, presso la Conservatoria dei RR. II, in data 30/03/2022 al Registro Generale n. 2749 ed al Registro Particolare n. 395.

Importo capitale: € 82.635,00

Importo ipoteca: € 165.270,00

Riferito limitatamente a corpo unico

4.2.2. Pignoramento:

1902/2025, dell'Ufficiale Giudiziario di Pavia, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Vigevano (PV), in data 15/04/2025, al Registro Generale n. 3574 ed al Registro Particolare n. 2671. Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, riferita agli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

4.2.3. Altri oneri: **nessuno**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Abitazione:

non sono state riscontrate difformità urbanistiche-edilizie.

La destinazione d'uso dei vani ha corrispondenza con lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.

Regolarizzazioni:

Costo oblazione: nessuno

Costo professionista: nessuno

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3.2. Conformità catastale:

Abitazione:

non vi sono difformità catastali.

La destinazione d'uso dei vani ha corrispondenza con lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.

Regolarizzazioni:

Costo professionista: nessuno

Riferito limitatamente a corpo unico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2025/2026 1.471,87 €

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 7.241,66 €

Cause in corso: non vi sono altre cause in corso

Atti ablativi: non vi sono atti ablativi

Allo scrivente è pervenuto il regolamento di condominio con la relativa tabella millesimale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giuseppina per le rispettive quote, con **atto di compravendita** a firma del Dott. Trotta Antornio (notaio in Vigevano), redatto in data 27/03/2002 al Repertorio n. 104646 e Raccolta n. 29584; Registrato a Vigevano presso la Conservatoria dei RR. II in data 17/04/2002 al n. 851 serie 1V; trascritto a Vigevano presso la Conservatoria dei RR. II in data 15/04/2002 al Registro generale n. 2982 e Registro particolare n. 2178.

Proprietario dal 27/03/2002 ad oggi

Riferito limitatamente a corpo unico

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà al ventennio.

6.2 Precedenti proprietari:

20/08/1968 quando hanno inoltrato richiesta per la nuova costruzione dell'attuale fabbricato residenziale.

Proprietari dal 20/08/1968 al 27/03/2002

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche svolte presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, sono state individuate due distinte pratiche edilizie:

Richiesta di Concessione Edilizia inoltrata al Comune di Vigevano protocollata in data 20/08/1968 al numero 27056 corredata di un progetto per la costruzione di un fabbricato composto da n. 10 nuovi locali più 13 servizi al piano terreno rialzato, n. 12 nuovi locali più servizi al primo piano e n. 12 nuovi locali più n. 14 servizi al secondo piano, il tutto ad uso abitativo.

Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Vigevano in data 30/08/1968 – P.T. 831/68 P.G. n. 27056 per lavori di: Costruzione di una casa economica da pigione

Comunicazione di ultimazione dei lavori edili protocollata in data 13/05/1970 al numero 16541

Certificato di avvenuta ultimazione dei lavori edili rilasciato dal Comune di Vigevano in data 20/07/1971 – Protocollo n. 23444

Dichiarazione del certificato di avvenuta costruzione rilasciata dal Comune di Vigevano in data 01/04/1972 – Protocollo n. 27056

Riferito limitatamente a corpo unico

Descrizione dell'abitazione di cui al punto A

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Abitazione sita in Vigevano (PV), prospiciente il cortile comune con accesso dalla via Santorre di Santarosa, in ragione di:

Trattasi attualmente di un'abitazione della tipologia appartamento, il cui sviluppo è su un unico livello al piano rialzato di una struttura condominiale, l'unità è così composta: un ingresso con soggiorno/zona pranzo, una cucina, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno; l'accesso è diretto dal corridoio e dal cortile che risultano essere comuni alle altre unità immobiliari.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda⁽¹⁾ di circa **88,00** mq, alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta essere in discreto stato di conservazione.

Giudice: Dott. Rocca Francesco

Custode: IVG Vigevano

Perito: Dott. Ing. Lello Gorrini

ABITAZIONE						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
52	3810	18	A/3	3	4,5 vani	Euro 255,65
Indirizzo Via Santorre di Santarosa n. 1 – piano: T;						
VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie Variazione del 10/07/2013 Pratica n. PV0090049 in atti dal 10/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 32612.1/2013) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Impianto meccanografico del 30/06/1987						

L'unità immobiliare, è stata interessata da alcuni interventi di manutenzione in anni recenti, su iniziativa dell'attuale proprietario, si conoscono solo parzialmente i particolari degli interventi già effettuati sull'immobile.

Il fabbricato d'abitazione è individuato al piano rialzato di un complesso immobiliare residenziale costituito da tre piani fuori terra, con ingresso semi indipendente da un corridoio comune direttamente prospiciente il cortile comune in uso alle altre unità abitative, sia il fronte principale che secondario hanno uno sviluppo lineare su fronti opposti uno a ridosso della corte e l'altro della pubblica via; il tutto origina un fabbricato riconducibile ad una casa di corte.

L'altezza interna all'abitazione, rilevata in fase di sopralluogo, è pari a 3,20 m per tutto il piano rialzato (valori corrispondenti alla scheda catastale).

Dotazioni condominiali:

L'immobile in oggetto è inserito in un ambito condominiale, dove sono presenti un accesso carrai e pedonale con relativo androne lungo la via Santorre di Santarosa ed il cortile di uso comune destinato al transito di persone e veicoli: la quota di comproprietà è pari a 75,08/1000 relativamente al cortile ed al locale al piano terra censito al Foglio 52 Particella 1966 Subalterno 12 (così come indicato nell'atto di compravendita), alla data del sopralluogo l'unità predetta non è stata individuata.

Abitazione:

descrizione dell'unità

L'abitazione è caratterizzata da due distinti affacci, il principale a Sud che è direttamente prospiciente sul cortile comune (gravato da servitù di passaggio), mentre quello a Nord è a ridosso della pubblica via (Via Garbiglia).

Attualmente l'abitazione si sviluppa su un unico livello, così composto: un ingresso, un soggiorno con zona pranzo, una cucina, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno; l'ingresso principale è direttamente prospiciente un breve tratto di corridoio collegato al cortile comune.

Dall'ispezione dei luoghi si precisa che l'unità è in discreto stato di manutenzione, si rileva una parziale cura nelle finiture sia interne che esterne. Non sono pervenute allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti o delle dichiarazioni di rispondenza.

Particolari pregi: il tutto presenta da un punto di vista dimensionale e distributivo spazi sufficientemente ampi.

Abitazione

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Piano terra					
Soggiorno/cucina/due camere/ bagno/disimpegno	88,00	1,00	88,00	Nord-Sud	Discrete
Totale	88,00		88,00		
Totale (arrotondato)	88,00		88,00		

Caratteristiche descrittive: dati rilevati in fase di sopralluogo

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale-tipologia: fondazione continua in calcestruzzo (presunto) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiali: muratura di mattoni semi-pieni e pilastri in C.A. (presunto) Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: in calcestruzzo armato (presunto) Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: in latero cemento Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: muratura in laterizio con sopraporte intonaco Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: doppia falda in legno con tegole Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: pannello unico senza vetro interposto Condizioni: discrete Materiale: legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ad ante in legno con vetri singoli Protezioni esterne: oscuranti con avvolgibili in PVC Condizioni generali: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Materiale: intonaco al civile Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: in laterizio con sopraporte intonaco Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Balconi/terrazzi (struttura)</i>	Materiale: non presente Condizioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: non presente Materiale: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: in tutti i vani Materiale: piastrelle di ceramica e graniglia Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti esterni (componente edilizia):</i>	Ubicazione: marciapiede/cortile Materiale: in battuto di cemento Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Portone di ingresso
(componente edilizia):*

Tipologia: portoncino in legno massello e serratura di sicurezza
Condizioni: discrete
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Antenna collettiva
(componente edilizia):*

Tipologia: impianto privato ad uso della sola abitazione
Condizione: discreta
Certificazione: presente in loco
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Antifurto (componente
edilizia):*

Tipologia: non presente
Certificazioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Gas (impianto):

Alimentazione: presente nel vano cucina
Condizioni: presumibilmente buone
Certificazioni: non presenti in loco
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Elettrico (impianto):

Tipologia: sotto traccia
Condizioni: presumibilmente buone
Certificazioni: non presenti in loco
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Fognatura (impianto):

Tipologia: tratto privato collegato alla linea comunale
Condizioni: presumibilmente buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Telefonico (impianto):

Tipologia: derivazione da linea pubblica
Condizioni: presumibilmente buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Citofonico (impianto):

Tipologia: linea privata ad uso della singola utenza
Condizioni: presumibilmente buone
Certificazioni: non presenti in loco
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico (impianto):

Alimentazione: derivazione da linea pubblica
Condizioni: presumibilmente buone
Certificazioni: non presenti in loco
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto):

Tipologia: caldaia murale e radiatori in ghisa
Condizioni: buone
Certificazioni: presenti in loco
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Scala interna/esterna
(componente edilizia):*

Tipologia: non presente
Condizioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione energetica:

documentazione da redigere a seguito di incarico ad un professionista abilitato e regolarmente iscritto all'albo
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore(impianto)

Tipologia: non presente
Condizioni:
Certificazioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Condizionamento
(componente edilizia):*

Tipologia: non presente
Condizioni:
Certificazioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE

8.1 Criterio di stima

Il metodo di valutazione ritenuto adeguato per l'immobile in trattazione, si richiama al criterio convenzionale di superficie lorda, come espletato e descritto nel D.P.R. 23 Marzo 1998, n. 138.

Per determinare il valore economico rapportato a metro quadrato, lo scrivente, ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, la Camera di Commercio di Pavia, confrontato e ragguagliato con le vendite effettive per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia-Vigevano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di: Provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato anno 2024/2025 Prezziario Immobili in Vigevano, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione	88,00	€ 62.480,00	€ 62.480,00
Totale		€ 62.480,00	€ 62.480,00

ABITAZIONE: il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo 710,00 €/mq per la superficie Commerciale

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A. Abitazione	€ 62.480,00
Totale	€ 62.480,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfetario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 9.372,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 53.000,00
(Euro cinquantatremila/00)

8.6. Prezzo base d'asta dell'immobile per lo stato di possesso -00% (abbattimento economico nullo)

€ 53.000,00
(Euro cinquantatremila/00)

Voghera, li 23 Ottobre 2025

Il perito estimatore
Dott. Ing. Lello GORRINI

Giudice: Dott. Rocca Francesco
Custode: IVG Vigevano
Perito: Dott. Ing. Lello Gorrini

- Rilievo fotografico a colori dei singoli lotti

Documentazione richiesta dal perito:

- Copia della pratica edilizia in atti
- Copia atto di compravendita
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Visure aggiornate per soggetto e storiche
- Estratto di mappa aggiornato
- Scheda catastale attuale
- Ricerca contratti di locazione registrati
- Quotazioni OMI e Geopoi recenti
- Spese condominiali e Regolamento di Condominio

