

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 179/2025

PROCEDENTE

contro

ESECUTATA

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

*Giudice dell'esecuzione
dott. Antonio Maria Codeca*

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

**n.2 lotti autonomi
con destinazione residenziale e laboratorio**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) BENI DEL LOTTO 1 OGGETTO DELLA VENDITA

In Vigevano; Corso Genova n. 166

Unità immobiliare ad uso abitativo posto al primo piano di un edificio a tre piani, con accesso principale da corso Genova - tramite scale comune con altre unità immobiliari - ed accesso dal retro attraverso il cortile transitando da via Modena. L'abitazione è composta da soggiorno, ingresso, cucina, due camere da letto oltre servizio e tre piccoli balconi. Distinto in catasto fabbricati come segue:

- foglio 71 mappale 891 sub. 3, categoria A/3, classe 3, vani 5, Totale: 129 m² Totale escluse aree scoperte 127 m² R.C. Euro 284,05; Corso Genova n. 166 Piano 1

Intestazione:

- ESECUTATA proprietà 1/1

Coerenze dell'appartamento

cortile comune, immobile distinto con la particella 891 sub. 2, cortile comune, con proprietà d'altri e immobile distinto con la particella 891 sub. 5

voltura catastale:

la particella su indicata risulta volturata in data 27/04/2019 a ESECUTATA, pervenuta ad essa per interi diritti in successione della propria madre

b) QUOTA DI PROPRIETÀ:

100,00/100

c) REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATA:

bene personale pervenuto per diritti acquisiti da successione legale

d) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

a tutto il 28/05/2025:

- Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Pavia il 10/04/2025 rep. 3121 trascritto a Vigevano il 13/05/2025 ai nn. 4441/3306, a favore di PROCEDENTE e contro ESECUTATA proprietaria dell'immobile oggetto del presente lotto n. 1

e) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, eseguito il 15.07.2025 con la presenza del delegato del Custode Giudiziario, il bene risultava occupato dall'esecutata

f) VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:

Valore della quota di 1000/1000:	€ 64.000,00
Riduzione del valore del 15%	€ 9.600,00
Riduzione di riallineamento catastale	€ 2.000,00
Prezzo base d'asta del lotto 1	€ 52.400,00

g) OSSERVAZIONI:

NULLA

LOTTO 2

a) BENI DEL LOTTO 2 OGGETTO DELLA VENDITA

in vigeveno; corso Genova n. 166

Unità immobiliare al piano terra ad uso laboratorio, composta da un ampio locale, ripostiglio, centrale termica, con annesso vano ad uso deposito e servizio. Distinto in catasto fabbricati come segue:

- foglio 71 mappale 891 sub. 1, categoria C/3, classe 2, consistenza 116 m² superficie catastale 137 m² R.C. Euro 395,405; Corso Genova n. 166 Piano T

Intestazione:

- ESECUTATA proprietà 1/1 bene personale

Coerenze del laboratorio

cortile comune, immobile distinto con la particella 891 sub. 2, cortile comune, proprietà d'altri ed immobile distinto con la particella 891 sub. 5.

b) QUOTA DI PROPRIETÀ:

intera

c) REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATA:

bene personale pervenuto per diritti acquisiti da successione legale

d) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

a tutto il 28/05/2025:

- Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Pavia il 10/04/2025 rep. 3121 trascritto a Vigeveno il 13/05/2025 ai nn. 4441/3306, a favore di PROCEDENTE e contro ESECUTATA proprietaria dell'immobile oggetto del presente lotto n. 2

f) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, eseguito il 15.07.2025, con la presenza del custode, il bene risultava occupato senza titolo dal figlio dell'esecutata

h) VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:

Valore della quota di 1000/1000:	€	47.000,00
Riduzione del valore del 15%	€	7.000,00
Spese tecniche catastali per cambio classe	€	2.000,00
Prezzo base d'asta del lotto 2	€	38.000,00

i) CRITICITÀ:

non individuate

RELAZIONE PERITALE

Beni in VIGEVANO (PV)
n. 2 Lotti

Tribunale di Pavia
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 179-2025
tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 3

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI DEL LOTTO 1 OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

la signora ESECUTATA, residente in (omissis) è proprietaria esclusiva di due immobili, uno sito in Vigevano, Corso Genova 166, PI e l'altro (omissis)

TUTTO CIÒ PREMESSO

(omissis), con il presente atto, intende sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili

I. Intera proprietà in Comune di Vigevano, Corso Genova 166, PI, censito al CF del Comune medesimo come segue: foglio 71, particella 891, sub. 3, categoria A3, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 129 mq, totale escluse aree scoperte 127 inq, R.C. € 284,05;

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

In Vigevano; Corso Genova n. 166

Unità immobiliare ad uso abitativo posto al primo piano di un edificio a tre piani, con accesso principale da corso Genova - tramite scale comune con altre unità immobiliari - ed accesso dal retro attraverso il cortile transitando da via Modena. L'abitazione è composta da soggiorno, ingresso, cucina, due camere da letto oltre servizio e tre piccoli balconi. Distinto in catasto fabbricati come segue:

- foglio 71 mappale 891 sub. 3, categoria A/3, classe 3, vani 5, Totale: 129 m² Totale escluse aree scoperte 127 m² R.C. Euro 284,05; Corso Genova n. 166 Piano 1

Intestazione:

- ESECUTATA proprietà 1/1

Coerenze dell'appartamento

cortile comune, immobile distinto con la particella 891 sub. 2, cortile comune, con proprietà d'altri e immobile distinto con la particella 891 sub. 5

voltura catastale:

la particella su indicata risulta volturata in data 27/04/2019 a ESECUTATA, pervenuta ad essa per interi diritti in successione della propria madre

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene, costituito da alloggio posto al primo piano di una palazzina di tre piani posta in affaccio all'asse stradale che conduce alla vicina Gambolò. l'appartamento in oggetto è posto al piano primo, soprastante una unità autonoma adibita ad officina riparazione autoveicoli. L'ingresso all'appartamento avviene tramite la scala comune con altre unità immobiliari ed accesso principale da corso Genova attraverso il cortile comune, ed altro passaggio, dalla retrostante via Modena con ingresso carraio alla corte comune con la presenza due blocchi di unità accessorie in lamiera al tempo oggetto di sanatoria edilizia e successiva divisione testamentaria accettata. Gli impianti, vetusti, non sono a norma, il riscaldamento non è funzionante

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

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

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 15.07.2025 con la presenza del delegato del Custode Giudiziario, il bene risultava occupato dall'esecutata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **Nulla**

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

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

4.1.4. Altre indicazioni d'uso: Alla predetta unità immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, compete tutti i diritti e gli obblighi relativi, così come pervenuti e posseduti dai condidenti e loro danti causa ed in particolare con tutti i diritti, le riserve e gli obblighi nascenti dai titoli di provenienza, restando immutate le reciproche servitù di passaggio pedonale e carraio sugli spazi comuni, di attraversamento delle canaline relative alla rete elettrica, telefonica e fognaria e tutti gli altri oneri reali, come meglio in fatto.

4.1.5. Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

a tutto il 28/05/2025:

- Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Pavia il 10/04/2025 rep. 3121 trascritto a Vigevano il 13/05/2025 ai nn. 4441/3306, a favore di PROCEDENTE e contro ESECUTATA proprietaria dell'immobile oggetto del presente lotto n. 1

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: l'unità immobiliare è parte di un immobile edificato con licenza edilizia n. 17152 del 21/09/1970 PT n.393/70 – verbale di collaudo opere in c.a. del 01/10/1971 a firma Ing. Corsi Piccolino Eugenio; abitabilità rilasciata il 03/01/1973 n. 3. lo stato attuale corrisponde al progetto approvato

P.G.T. vigente: tessuto aperto a medio-bassa densità (art 33 pdr)

Difformità riscontrate: nulla

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

a Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 71 mappale 891 sub. 3, categoria A/3, classe 3, vani 5, Totale: 129 m²
Totale escluse aree scoperte 127 m² R.C. Euro 284,05; Corso Genova n. 166
Piano 1

Intestazione:

- ESECUTATA proprietà 1/1

Difformità riscontrate. La planimetria catastale corrisponde nella sostanza a quanto approvato, ma indica una minima difformità grafica nel vano ingresso (tale difformità, in quanto minima e senza variare la classe catastale, non necessita della dichiarazione di variazione. circ. n. 2 del 09.07.2010 – Prot. n. 36607)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: non individuate per mancanza di amministratore condominiale. Impianti vetusti non a norma, di difficile quantificazione per un nuovo sistema di riscaldamento

Altre spese: oneri comunali: IMU TARI ecc

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

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 28/05/2025, vengono riportati gli estremi di provenienza della particella 891 sub 1 a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: ESECUTATA dal 27/04/2019 al 08/10/2024, data della visura telematica dell'Ufficio del Territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano, in forza di successione d'interi diritti da **OMISSIS**

Uff. Registro: Pavia
3584

Data: 17/05/2024 n. 213378 vol.

Tras. Cons. RR.II. di Vigevano
4667/3584

Data: 20/05/2024 gen/part,

TITOLARE: OMISSIS dal 02/04/2008 al 27/04/2009 per interi diritti, in forza di successione da **OMISSIS** defunta il 02/04/2008, atto di divisione 11/12/2009 registrata a Mortara il 17/10/2008 al n. 45 vol. 649, successivamente integrata con dichiarazione registrata a Mortara il 02/12/2008 al n. 28 vol. 651, trascritta a Vigevano il 30/01/2009 ai nn. 933/646, e modificata con dichiarazione registrata a Mortara in data 11/12/2009 al n. 77 del vol. 9990 – contestualmente accettazione di eredità

Uff. Registro: Mortara

Data: 17/10/2008 n. 45 vol. 649

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 179-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 6

TITOLARE: **OMISSIS** per quota di due trentaseiesimi (2/36) in successione in morte di **OMISSIS** deceduto il 01/01/2007 (den.n.78 voi.660 registrata a Vigevano il 24/07/2008) trascritta a Vigevano il giorno 08/09/2008 al reg. gen. 10815 reg. part.6901; ed assegnato per interi diritti con atto a rogito Notaio Lorenzo Casella in data 11/12/2009 Rep.n.439/335 registrato a Voghera il 17/12/2009 al n.5583 serie IT trascritto a Vigevano il 22/12/2009 ai numeri 13125/8133;

TITOLARE: **OMISSIS** e **OMISSIS** per beni pervenuti per provenienza ultra ventennale ciascuno per i propri diritti

7. PRATICHE EDILIZIE

l'unità immobiliare è parte di un immobile edificato con licenza edilizia n. 17152 del 21/09/1970 PT n.393/70 – verbale di collaudo opere in c.a. del 01/10/1971 a firma Ing. Corsi Piccolino Eugenio; abitabilità rilasciata il 03/01/1973 n. 3. Lo stato attuale corrisponde al progetto approvato

OGGETTO DELLA VENDITA del lotto 1

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

In Vigevano; Corso Genova n. 166

Unità immobiliare ad uso abitativo posto al primo piano di un edificio a tre piani, con accesso principale da corso Genova - tramite scale comune con altre unità immobiliari - ed accesso dal retro attraverso il cortile transitando da via Modena. L'abitazione è composta da soggiorno, ingresso, cucina, due camere da letto oltre servizio e tre piccoli balconi. Distinto in catasto fabbricati come segue:

- foglio 71 mappale 891 sub. 3, categoria A/3, classe 3, vani 5, Totale: 129 m² Totale escluse aree scoperte 127 m² R.C. Euro 284,05; Corso Genova n. 166 Piano 1

Intestazione:

- ESECUTATA proprietà 1/1

Coerenze dell'appartamento

cortile comune, immobile distinto con la particella 891 sub. 2, cortile comune, con proprietà' d'altri e immobile distinto con la particella 891 sub. 5

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.
891	3	A/3	1	soggiorno	31.40	3.00	ovest	modeste	↓	1	↓
				disimpegno	5.60	3.00	int	modeste			
				cucina	10.40	3.00	est	modeste			
				bagno	5.10	3.00	est	modeste			
				camera	26.10	3.00	est	modeste			
				camera	33.30	3.00	ovest	modeste			
				somma SU	111.90						
				balcone	2.20		est	mediocre			
				balcone	2.20		est	modeste			
				balcone	2.20		ovest	modeste			
sommabalc					6.60				6.60	0.3	1.98
totali					118.50				133.60		128.98

Superficie Lorda abitazione: mq **127,00** – valutazione commerciale 1/1 (m² 127,00)

Superficie Calpestabile abitazione: mq **111,90**

Superficie Lorda balconi: mq **6,60** – valutazione commerciale 0.3 (m² 2,00)

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Caratteristiche Strutturali

Copertura:	a falde;
Scale:	in cls
Solai:	in c.a. misti
Strutture verticali:	c.a.
Travi:	c.a.

Componenti Edilizie

Ingresso:	pedonale su corso Genova, su via Modena carraio, in ferro a maglia aperta
Manto di copertura:	tegole in laterizio marsigliesi
Infissi esterni:	finestre in legno d'abete con vetri semplici – tapparelle in legno (stato cattivo)
Infissi interni:	porte in legno ad anta specchiata (in cattivo stato)
Porta d'ingresso:	portoncino caposcala ad anta in legno tamburato
Pavimenti:	formelle quadre in ceramica disegnata (ottimo stato)
Pareti esterne:	pt rivestimento fronte strada in travertino chiaro – resto stabilitura color giallo ocre e riquadri sottobalconi chiari (stato mediocre)
Pareti interne:	gesso, camera rivestita con parati (in cattivo stato) - bagno con piastrelle di ceramica

Caratteristiche Impianti (non a norma)

Elettrico:	sottotraccia
Idrico:	presente. In bagno: lavabo Vater bidet vasca piccola e doccia
Telefonico:	non presente
Termico:	a gas e termosifoni (non funzionante)
Antenna TV:	non presente
Citofonico:	presente
Aria Condizionata:	non presente
Ascensore	non necessario

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

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

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

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, della posizione periferica, del tipo di finiture e manutenzione. Parametri che corrispondono con quanto riportato in O.M.I. per immobili di modeste condizioni presenti nello stesso contesto edilizio

9.2. Fonti di informazione

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

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie commerciale riportata è indicativa ed è formata dalle superfici lorde dell'appartamento, ed il 30% dei balconi

Immobile	Sup. commerciale parametrata	Valore complessivo
891 sub 3	129	€ 64.500,00
Valore complessivo del lotto:		€ 64.500,00

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 179-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 8

valore arrotondato della quota di **1000/1000**: € **64.000,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi giacenti	€ 9.600,00
Decurtazione per lo stato di possesso	€ nulla
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ nulla
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente indicato in	€ come
avviso di	

Spese tecniche di riallineamento catastale
2.000,00

€

9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima del **lotto n.1** € **52.400,00**

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI DEL LOTTO 2 OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

la signora ESECUTATA, residente in (omissis) è proprietaria esclusiva di due immobili, uno sito in Vigevano, Corso Genova 166, PI e l'altro (omissis)

TUTTO CIÒ PREMESSO

(omissis), con il presente atto, intende sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili

II. Comune medesimo come segue: foglio 71, particella 891, sub. 1, categoria C3, classe 2, consistenza 116 mq, sup. catastale totale

III. 137 mq, R.C. € 395,40;

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

In Vigevano; Corso Genova n. 166

Unità immobiliare al piano terra ad uso laboratorio, composta da un ampio locale, ripostiglio, centrale termica, con annesso vano ad uso deposito e servizio. Distinto in catasto fabbricati come segue:

- foglio 71 mappale 891 sub. 1, categoria C/3, classe 2, consistenza 116 m² superficie catastale 137 m² R.C. Euro 395,405; Corso Genova n. 166 Piano T

Intestazione:

- ESECUTATA proprietà 1/1 bene personale

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 179-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 9

Coerenze del laboratorio

cortile comune, immobile distinto con la particella 891 sub. 2, cortile comune, proprietà d'altri ed immobile distinto con la particella 891 sub. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene, sito al piano terreno di una palazzina di tre piani posta in affaccio all'asse stradale che conduce alla vicina Gambolò, è costituito da una unità artigianale adibita a officina per la riparazione di autoveicoli. dotata di tre ampi ingressi indirizzati sulla porzione di terreno che separa il fabbricato con la viabilità Vigevano-Gambolò. A lato della palazzina, attraverso il cortile comune, si trova il vano scala comune, da dove si può accedere sia al laboratorio quanto ad un locale di proprietà con presente l'impianto termico che serve anche le due unità residenziali soprastanti. L'unità immobiliare mantiene, anche se poco utilizzato, l'ingresso dalla retrostante via Modena con ingresso carraio alla corte comune con la presenza due blocchi di unità accessorie in lamiera al tempo oggetto di sanatoria edilizia e successiva divisione testamentaria accettata

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

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

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 15.07.2025, con la presenza del custode, il bene risultava occupato senza titolo dal figlio dell'esecutata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli:* **Nulla**

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

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

4.1.4. *Altre indicazioni d'uso:* Alla predetta unità immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, compete tutti i diritti e gli obblighi relativi, così come pervenuti e posseduti dai condividenti e loro danti causa ed in particolare con tutti i diritti, le riserve e gli obblighi nascenti dai titoli di provenienza, restando immutate le reciproche servitù' di passaggio pedonale e carraio sugli spazi comuni, di attraversamento delle canaline relative alla rete elettrica, telefonica e fognaria e tutti gli altri oneri reali, come meglio in fatto

4.1.5. *Prestazione Energetica:* ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

a tutto il 28/05/2025:

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 179-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 10

- Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Pavia il 10/04/2025 rep. 3121 trascritto a Vigevano il 13/05/2025 ai nn. 4441/3306, a favore di PROCEDENTE e contro ESECUTATA proprietaria dell'immobile oggetto del presente lotto n. 1

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: l'unità immobiliare è parte di un immobile edificato con licenza edilizia n. 17152 del 21/09/1970 PT n.393/70 – verbale di collaudo opere in c.a. del 01/10/1971 a firma Ing. Corsi Piccolino Eugenio; abitabilità rilasciata il 03/01/1973 n. 3 In seguito cambio di destinazione senza opere nella stessa categoria funzionale

P.G.T. vigente: tessuto aperto a medio-bassa densità (art 33 pdr)

Difficoltà riscontrate: cambio di destinazione urbanisticamente irrilevante; art. 23ter dpr 380/01. (SCIA gratuita)

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

a Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 71 mappale 891 sub. 1, categoria C/3, classe 2, consistenza 116 m² superficie catastale 137 m² R.C. Euro 395,405; Corso Genova n. 166 Piano T

Intestazione:

- ESECUTATA proprietà 1/1 bene personale

Coerenze del laboratorio

- cortile comune, immobile distinto con la particella 891 sub. 2, cortile comune, proprietà d'altri ed immobile distinto con la particella 891 sub. 5.

Difficoltà riscontrate: la classe catastale da C/2 a C/3 in quanto il bene è utilizzato come autofficina

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: impianti vetusti: non a norma (il costo d'intervento, privo di progettazione, non è preventivabile)

Altre spese: oneri comunali: IMU TARI ecc

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

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 28/05/2025, vengono riportati gli estremi di provenienza della particella 891 sub 3 a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: ESECUTATA alla data del 28/05/2025 risulta essere proprietaria per i seguenti titoli: dal 01/01/2007 al 27/04/2009 per la quota di 2/36, in forza di successione da **omissis** deceduto il 01/01/2007 (den.n.78 voi.660 registrata a Vigevano il 24/07/2008, trascritta a Vigevano il giorno 08/09/2008 al reg. gen. 10815 reg. part.6901 e sino al 27/01/2024, per la quota di 3/36 in forza di successione di **omissis** defunta il 02/04/2008, atto di divisione 11/12/2009 registrata a Mortara il 17/10/2008 al n. 45 vol. 649, successivamente integrata con dichiarazione registrata a Mortara il 02/12/2008 al n. 28 vol. 651, trascritta a Vigevano il 30/01/2009 ai nn. 933/646, e rettificata con dichiarazione registrata a Mortara in data 11/12/2009 al n. 77 del vol. 9990 trascritta a Vigevano in data 03/02/2010 al reg. gen. 1013 reg. part. 605, ed assegnata per interi diritti con atto a rogito Notaio Lorenzo Casella in data 11/12/2009 Rep.n.439/335 registrato a Voghera il 17/12/2009 al n.5583 serie IT trascritto a Vigevano il 22/12/2009 ai numeri 13125/8133 – contestualmente accettazione di eredità

7. PRATICHE EDILIZIE

l'unità immobiliare è parte di un immobile edificato con licenza edilizia n. 17152 del 21/09/1970 PT n.393/70 – verbale di collaudo opere in c.a. del 01/10/1971 a firma Ing. Corsi Piccolino Eugenio; abitabilità rilasciata il 03/01/1973 n. 3. In seguito cambio di destinazione senza opere nella stessa categoria funzionale.

OGGETTO DELLA VENDITA del lotto 2

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

In Vigevano; Corso Genova n. 166

Unità immobiliare al piano terra ad uso laboratorio, composta da un ampio locale, ripostiglio, centrale termica, con annesso vano ad uso deposito e servizio. Distinto in catasto fabbricati come segue:

- foglio 71 mappale 891 sub. 1, categoria C/3, classe 2, consistenza 116 m² superficie catastale 137 m² R.C. Euro 395,405; Corso Genova n. 166 Piano T

Intestazione:

- ESECUTATA proprietà 1/1 bene personale

Coerenze del laboratorio

cortile comune, immobile distinto con la particella 891 sub. 2, cortile comune, proprietà d'altri ed immobile distinto con la particella 891 sub. 5

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.
891	1	C/2	T	officina	110.00	3.50	O/N/E	cattive	↓	1	↓
				bagno	5.20	2.20	int	pessime			
				rip	3.50	2.20	int	pessime			
				somma SU	118.70				129.00		129.00
				disimpegno	17.00	2.70	S	pessime	↓		↓
				cent term	4.00	3.00	int	pessime			
accessori				21.00				24.00	0.25	6.00	
totali					139.70				153.00		135.00

Superficie Lorda laboratorio: mq **129,00** – valutazione commerciale 1/1 (m² 129,00)

Superficie Calpestabile laboratorio: mq **118,70**

Superficie Lorda accessorio: mq **24,00** – valutazione commerciale 0,25 (m² 6,00)

Superficie Calpestabile accessorio: mq 21,00

9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 179-2025

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 12

Caratteristiche Strutturali del fabbricato

Copertura:	a falde;
Scale:	in cls
Solai:	in c.a. misti
Strutture verticali:	c.a.
Travi:	c.a.

Componenti Edilizie

Ingresso condominiale:	fronte strada
Manto di copertura:	fabbricato: tegole piane
Infissi esterni:	finestre in ferro verniciato con vetri semplici –
Infissi interni:	porte in legno laccato
Porta d'ingresso:	ingresso retro ad anta (in cattivo stato di usura)
Pavimenti:	cemento (in cattivo stato di usura)
Pareti esterne:	del palazzo: intonaco cementizio terra di siena e sottobalconi color chiaro
Pareti interne:	stabiliotura (in cattivo stato di usura)

Caratteristiche Impianti

Elettrico:	sottotraccia
Idrico:	presente. In bagno: lavello Vater
Telefonico:	non presente
Termico:	non funzionante
Antenna TV:	non presente
Citofonico:	non presente
Aria Condizionata:	non presente
Ascensore	-

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

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

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

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, dell'ottima posizione centrale, del tipo di finiture e manutenzione. Parametri non paragonabili in OMI non essendo rappresentati immobili di tipo artigianale non produttivo

9.2. Fonti di informazione

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

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie commerciale riportata è indicativa ed è formata dalle superfici lorde dell'autofficina, ed il 25% degli accessori

Immobile	Sup. commerciale parametrata	Valore complessivo
891 sub 3	135	€ 47.250,00
Valore complessivo del lotto:		€ 47.250,00
valore arrotondato della quota di 1000/1000:		€ 47.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

