



TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 186-2024 R.G.E.

**GIUDICE DELEGATO
DOTT. FRANCESCO ROCCA**

.....
promossa da
TEVERE S.r.l.
contro

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO - 9

C.T.U. : Geom. Andrea Scagni
Via San Rocco n. 36
27040 Arena Po
Tel/Fax 0385/241642 Cell. 335/6035660



TRIBUNALE DI PAVIA

Sommario

Capitolo n. 1	Individuazione del bene oggetto del pignoramento	pag. 3
Capitolo n. 2	Stato di Possesso	pag. 4
Capitolo n. 3	Vincoli ed oneri giuridici	pag. 5
Capitolo n. 4	Regolarità Urbanistica – Edilizia - Catastale	pag. 5
Capitolo n. 5	Informazioni per l'acquirente	pag. 5
Capitolo n. 6	Precedenti Proprietari	pag. 6
Capitolo n. 7	Descrizione analitica dell'Immobile	pag. 6
Capitolo n. 8	Valutazione Complessiva dell'Immobile	pag. 7
Capitolo n. 9	Adeguamenti e Correzioni di Stima	pag. 7
Capitolo n. 10	Prezzo a base d'asta	pag. 8
Allegato A	Prospetto riassuntivo di Vendita	pag. 9

Allegati

- Documentazione Fotografica
- Documentazione Catastale
- Documentazione Comunale
- Documentazione Provenienza Contratto Affitto e OMI
- Documentazione Ipotecaria
- Documentazione Condominiale



Esperiti tutti gli accertamenti del caso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Divisione Territorio di Pavia, l'Agenzia Entrate - Divisione Territorio la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Comune di Vigevano (PV), il Comune di Cilavegna (PV), l'amministratore degli stabili, contattato il custode giudiziario, sulla la scorta dei dati raccolti e delle copie di planimetrie rilasciate, nella necessità di eseguire rilievi e fotografie in loco, ho effettuato i sopralluoghi nei giorni 11 e 18 Gennaio 2025 al termine dei quali, ho ritenuto di suddividere gli immobili oggetto di esecuzione in 12 lotti.

Lotto 1 unità immobiliare a destinazione residenziale in contesto condominiale sito in Vigevano Via Valletta Fogliano n. 52/6 Piano Terra e Seminterrato; **Lotto 2** unità immobiliare a destinazione residenziale in contesto condominiale sito in Vigevano Via Valletta Fogliano n. 52/6 al Piano Terra e Seminterrato; **Lotto 3** unità immobiliare a destinazione residenziale in contesto condominiale sito in Vigevano Via Valletta Fogliano n. 52/6 al Piano Terra e Seminterrato; **Lotto 4** unità immobiliare a destinazione residenziale in contesto condominiale sito in Vigevano Via Valletta Fogliano n. 52/6 al Piano Secondo e Seminterrato; **Lotto 5** unità immobiliare a destinazione residenziale in contesto condominiale sito in Vigevano Via Valletta Fogliano n. 52/6 al Piano Secondo e Seminterrato; **Lotto 6** unità immobiliare a destinazione residenziale in contesto condominiale sito in Vigevano Via Valletta Fogliano n. 52/6 al Piano Terzo e Seminterrato; **Lotto 7** unità immobiliare a destinazione residenziale sito in Vigevano Via Valletta Fogliano n. 52/6 al Piano Terzo e Seminterrato **Lotto 8** unità immobiliare a destinazione residenziale in contesto condominiale sito in Cilavegna (PV) Via Gramsci n. 121 Piano Terra; **Lotto 9** unità immobiliare a destinazione residenziale in contesto condominiale sito in Cilavegna (PV) Via Gramsci n. 121 Piano Terra; **Lotto 10** unità immobiliare a destinazione residenziale in contesto condominiale sito in Cilavegna (PV) Via Gramsci n. 121 Piano Primo; **Lotto 11** unità immobiliare a destinazione residenziale in contesto condominiale sito in Cilavegna (PV) Via Gramsci n. 121 Piano Primo; **Lotto 12** unità immobiliare a destinazione residenziale in contesto condominiale sito in Cilavegna (PV) Via Gramsci n. 121 Piano Secondo.

PIENA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO IN CILAVEGNA (PV)

1 - Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Il bene oggetto del procedimento è un'unica unità immobiliare: un appartamento di vani catastali 3 posto in compendio condominiale. Il bene è ubicato in Cilavegna (PV) Via Gramsci n° 121.

Il bene è reperibile nel Comune di CILAVEGNA (PV)

Catasto dei Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
5	85	7	A/3	3	3 Vani	€. 170,43

L'appartamento, come visibile nell'allegata planimetria, partendo in senso orario, confina a Est con Via Gramsci, a Sud con subalterno 6, a Ovest con subalterno 4 vano scala comune e proprietà di terzi e a Nord con la particella 3834 proprietà di terzi.

1.1 Descrizione delle caratteristiche dell'immobile



L'appartamento è posto al piano terra ed è inserito in un contesto condominiale denominato Condominio Rione Santa Maria, un complesso storico adibito un tempo a ospedale civile, oggetto di recente ristrutturazione. La struttura immobiliare ove è allocato il bene sottoposto a procedura esecutiva, è disposta su 3 livelli abitativi fuori terra al suo interno vi sono 13 unità abitative; la disposizione del plesso è ad L, due corpi di fabbrica contigui (A e B) ai quali si accede da ingressi e vani scala esclusivi.

Il bene è ubicato in Cilavegna (Pv) Via Gramsci n° 121.

L'appartamento è composto da un ampio spazio da adibirsi a giorno di affaccio sulla pubblica via, un bagno con disimpegno, una camera da letto. L'appartamento è dotato di ingresso al piano, protetto da una porta corazzata; allo stesso si accede dagli spazi comuni. La struttura principale portante è costituita da importanti murature in laterizio, solai in latero-cemento e muri di tamponamento in laterizio. L'appartamento è in buone condizioni generali, come lo sono anche i servizi igienici, le finiture e gli impianti. I serramenti, porte e finestre sono in legno con doppi vetri protetti da inferiate e dotati di zanzariere; la produzione di calore e di acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia murale posizionata all'interno, la diffusione del calore avviene a mezzo di termosifoni a parete.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era utilizzata da affittuari con regolare contratto di affitto.

Il condominio è autogestito, precedentemente l'amministrazione del condominio era assolta dalla [REDACTED]. All'Unità Immobiliare compete la quota di 81,29 Millesimi di Proprietà sulle parti comuni. Il precedente amministratore ha fornito l'ultimo consuntivo in atti 2019/2021 che si allega alla presente relazione peritale.

Il Fabbricato residenziale complessivamente ha una superficie lorda pari a mq 65,81 circa (comprensiva delle murature), ed allo stesso compete una quota di comproprietà sulle parti e spazi comuni.

Il Fabbricato è collegato ai pubblici servizi e alla rete fognaria pubblica.

I beni sono inseriti in un contesto residenziale, servizi pubblici e primari nelle immediate vicinanze a pochi passi dal centro del paese.

1.2 Indagine storica dell'immobile e Regolarità Urbanistica

L'originaria struttura risale al 1825, anno di fondazione del Civico Ospedale, recentemente è stata interessata da un importante piano di recupero che ha interessato l'intera struttura, l'intervento edilizio è stato realizzato a mezzo di Permesso a Costruire n.3/2008 del 12/11/2008 e successivamente variato con DIA n.9334/2011 del 22/09/2011. E' agli atti comunali la Richiesta di Agibilità totale del 09/06/2015 protocollo 4725 con allegato le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Il Fabbricato e parte dell'area come individuabile nelle allegate planimetrie urbanistiche, è tessuto in una zona residenziale storica, i beni sono pertanto regolari sotto il profilo urbanistico.

2 – Stato di Possesso

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo era occupata dal [REDACTED] con regolare contratto di affitto in essere dal 05/04/2024 al 04/04/2028.

3 – Vincoli ed Oneri Giuridici

Lo scrivente C.T.U. in data 31/03/2025 e in data 02/04/2025 provvedeva a controllare le iscrizioni e le trascrizioni presso l'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sezione di Vigevano.

3.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande Giudiziali o altre Pregiudizievoli: *Nessuna*

Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione di casa coniugale: *Nessuna*

Atti di Asservimento Urbanistico: *Nessuno*

Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

3.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria iscritta il 26/06/2009 Reg. Part. 1313 Reg. Gen. 6919, Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato per un Totale di €.1.600.000 di cui di Capitale €. 800.000 della durata di 30 anni, in favore della [REDACTED]

Annotazione ad Iscrizione nm. 2431/348 del 19/03/2012 derivante da frazionamento in quota del Notaio Gasparrini in Milano Repertorio 35640/15471

Fg.5 Particella 85 Sub 7 quota di €.61.000 montante €.122.000

3.2.1 Trascrizioni

Atto Giudiziario del 28/04/2024, trascritto in data 08/05/2024 Reg. Part. 3281 Reg. Gen. 4255 derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia – Verbale di Pignoramento Immobili Rep. 3188, in favore della [REDACTED]

4 - Regolarità Urbanistica - Edilizia – Catastale

L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione è conforme al tessuto urbanistico locale, in sede di sopralluogo la disposizione dei locali rispecchia quanto in atti sia sotto il profilo edilizio che catastale.

5 – Informazioni per l'Acquirente

Il contratto di affitto contempla l'utilizzo dell'appartamento, il canone annuo riferito alla annualità 05/04/2024-04/04/2025 ammonta complessivamente a €.3.840,00.



Da informazioni assunte in sede di sopralluogo e da successiva comunicazione del precedente amministratore del condominio, le spese annue comuni ripartite per millesimi ammontano a circa €. 540. In sede di sopralluogo, sono stati rilevati alcuni malfunzionamenti alle parti comuni, il citofono e alcuni scarichi.

6 – Precedenti Proprietari

Come da Relazione Notarile allegata alla procedura, la [redacted] entrata alla ditta [redacted] per atto di compravendita del 29/04/2015 stipulato dal Notaio Gasparrini di Milano, la società [redacted] è pervenuta nel possesso di parte dei beni da [redacted] a mezzo di compravendita del 08/05/2008 e della rimanente parte dei beni dalla [redacted] per atto di compravendita del 29/11/2007.

7 – Descrizione Analitica Immobile

Unità immobiliare residenziale (appartamento) posta in edificio condominiale ubicato nel comune di Cilavegna (Pv) in Via Gramsci n. 121; l'immobile residenziale è posto al piano terra di uno stabile (corpo A) di complessivi 3 livelli (terra, primo, secondo). I piani sono collegati fra di loro da una scala condominiale.

7.1 Quantificazione delle superfici

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Calpestabile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Esposizione</i>
Soggiorno	Mq 30,50	Mq 35,31	Buone	Est
Camera	Mq 15,75	Mq 18,72	Buone	Est
Bagno	Mq 5,72	Mq 7,28	Buone	Ovest
Dis.	Mq 3,57	Mq 4,50	Buone	----
Ingresso	Mq 3,04	Mq 3,99	Buone	---

7.2 Caratteristiche strutturali edilizie ed impianti

<i>Caratteristiche Strutturali</i>	
Fondazioni	Non ispezionabili, presumibilmente murature e travi
Copertura	Non ispezionabile, presumibilmente mista in parte Latero-Cemento e in parte Legno con Manto di Tegole
Solai intermedi	Struttura in Latero-Cemento
Struttura Portante	Muratura

<i>Caratteristiche Edilizie</i>		
<i>Componenti</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Stato</i>
Infissi Esterni	Finestre Legno con Zanzariere	Sufficiente
Infissi Interni	Legno	Buono
Pavimentazione Inter.	Ceramica-Gres	Buono
Porta I° Ingresso	Porta Blindata	Buono



TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 62.519,50 X 15% =

€ 9.377,92

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti nessuna

Decurtazioni per lo stato di possesso:

€ 62.519,50 X 20% =

€ 12.503,90

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente nessuna

Decurtazioni per la vendita di quota indivisa nessuna

Spese per cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia nessuna

10 – Prezzo a base d'asta

Il valore dell'unità immobiliare periziata, al netto delle riduzioni risulta: € 40.637,68

Valore Arrotondato per difetto € 40.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arena Po, li 04/04/2025

Il C.T.U. Incaricato
(Geom. ANDREA SCAGNI)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



BOZZA ORDINANZA DI VENDITA

Piena Proprietà di Appartamento di complessivi 3 vani catastali, posto al piano terra, in contesto condominiale ubicato in Cilavegna (Pv) Via Gramsci n.121, catastalmente così identificato:

Il bene è reperibile nel Comune di CILAVEGNA (PV)

Catasto dei Fabbricati

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
5	85	7	A/3	3	3 Vani	€. 170,43

L'appartamento, come visibile nell'allegata planimetria, partendo in senso orario, confina a Est con Via Gramsci, a Sud con subalterno 6, a Ovest con subalterno 4 vano scala comune e proprietà di terzi e a Nord con la particella 3834 proprietà di terzi.

PREZZO A BASE D'ASTA €. 40.600,00