



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®
N° 186-2024 R.G.E.

GIUDICE DELEGATO
DOTT. FRANCESCO ROCCA

ASTE
GIUDIZIARIE®
promossa da
TEVERE S.r.l.
contro



ASTE
GIUDIZIARIE®
RELAZIONE DI STIMA

LOTTO - 12

ASTE
GIUDIZIARIE®
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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

| | | |
|----------------|--|--------|
| 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. 8 |
| 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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 4 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 | 17 | A/3 | 3 | 4 Vani | €. 227,24 |

L'appartamento, come visibile nell'allegata planimetria, partendo in senso orario, confina a Est con il vano scala, a Sud con la particella 4870 proprietà di terzi, a Ovest con il vano scala comune (corpo A) e con il subalterno 15 e a Nord con la particella 3836 proprietà di terzi.

1.1 Descrizione delle caratteristiche dell'immobile



L'appartamento è posto al piano secondo 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 con due balconi di affaccio sulle parti comuni, un bagno con disimpegno, due camere e un piccolo ripostiglio esterno. L'appartamento è dotato di ingresso al piano, protetto da una porta corazzata; allo stesso si accede direttamente dagli spazi comuni e poi dal vano scala comune. 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 persiane 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 ditta [REDACTED] All'Unità Immobiliare compete la quota di 69,71 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 75,75 circa (comprensiva delle murature e di quota balcone), 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 dalla [REDACTED] con regolare contratto di affitto in essere dal 25/09/2023 al 24/09/2027.

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 nn. 2431/348 del 19/03/2012 derivante da frazionamento in quota del Notaio Gasparrini in Milano Repertorio 35640/15471 Fg.5 Particella 85 Sub 17 quota di € 73.000 montante € 146.000

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 25/09/2023-24/09/2024 ammonta complessivamente a €.4.800,00.

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 €.690. 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] è subentrata 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 secondo piano di uno stabile (corpo B) di complessivi 3 livelli (terra, primo, secondo). I piani sono collegati fra di loro da una scala condominiale.

7.1 Quantificazione delle superfici

| Destinazione | Sup. Calpestabile | Sup. Commerciale | Condizioni | Esposizione |
|--------------|----------------------|---------------------|------------|-------------|
| Soggiorno | Mq 25,93 | Mq 30,08 | Buone | Sud |
| Camera | Mq 16,45 | Mq 19,16 | Buone | Sud |
| Camera | Mq 11,31 | Mq 13,44 | Discrete | Nord |
| Bagno | Mq 5,31 | Mq 6,46 | Buone | Nord |
| Dis. | Mq 2,16 | Mq 2,47 | Buone | ---- |
| Rip. | Mq 1,12 | Mq 0,54 | Buone | Ovest |
| Balcone N | Mq 3,60 | Mq 1,80 | Buone | Nord |
| Balcone S | Mq 3,60 | Mq 1,80 | Buone | Sud |

7.2 Caratteristiche strutturali edilizie ed impianti

| Caratteristiche Strutturali | |
|-----------------------------|---|
| 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 |

| Caratteristiche Edilizie | | |
|--------------------------|--|-------|
| Componenti | Tipologia | Stato |
| Infissi Esterni | Finestre Legno con Zanzariere – Persiane | Buono |



| | | |
|-----------------------|----------------|-------|
| Infissi Interni | Legno | Buono |
| Pavimentazione Inter. | Ceramica-Gres | Buono |
| Porta I° Ingresso | Porta Blindata | Buono |

| <i>Caratteristiche Impianti</i> | | |
|---------------------------------|---|---------------------------|
| <i>Tipo</i> | <i>Tipologia</i> | <i>Stato</i> |
| Elettrico | Sotto Traccia | Funzionante da Verificare |
| Idrico | Impianto sotto traccia, alimenta cucina e bagno | Funzionante da verificare |
| Termico | Caldaia Murale con Produzione ACS gas metano | Funzionante da verificare |
| Condizionamento | Assente | |

8 – Valutazione Complessiva dell’Immobile

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore del bene è la “Stima Comparativa”, in considerazione della sua consistenza, della destinazione d’uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, dell’ubicazione, della vetustà e dell’esistenza di servizi primari, ed il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona, con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti di informazione utilizzate per raccogliere i parametri necessari all’individuazione di un congruo valore di alienazione sono stati reperiti presso gli operatori del settore immobiliare, pubblicazioni di riferimento e dell’Agenzia del Territorio.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell’immobile è quella commerciale, calcolata con le indicazioni che seguono ed ulteriori valutazioni del valore potranno essere ottenute applicando i coefficienti di differenziazione.

La Superficie Commerciale si calcola quantificando l’area lorda dell’immobile, comprendente muri esterni ed i divisori interni; per le pertinenze e accessori, applicando alla superficie di calpestio, un parametro di ragguaglio variabile dal 50% al 25%.

| | | | |
|-----------------------------|----------|--------|------------|
| Residenziale | mq 71,61 | X 100% | = mq 71,61 |
| Balcone | mq 7,20 | X 50 % | = mq 3,60 |
| Ripostiglio | mq 2,16 | X 25% | = mq 0,54 |
| Sup. Commerciale Fabbricato | | | mq 75,75 |

| <i>Immobile</i> | <i>Superficie [mq]</i> | <i>Valore [€/mq]</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|------------------------|----------------------|---------------------------|
| Appartamento | 75,75 | €. 1.000 | €. 75.750,00 |

Valore Complessivamente Stimato €. 75.750,00



TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

9 – Adeguamenti e correzioni di Stima

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari sul prezzo pieno anziché su base catastale, assenza di garanzia per vizi occulti, oltre la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

€ 75.750 X 15% = € 11.362,50

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti nessuna

Decurtazioni per lo stato di possesso:

€ 75.750 X 20% = € 15.150,00

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: € 49.237,50

Valore Arrotondato per difetto € 49.200,00

Arena Po, li 04/04/2025

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



TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® ALLEGATO "A"

ASTE
GIUDIZIARIE®

BOZZA ORDINANZA DI VENDITA

Piena Proprietà di Appartamento di complessivi 4 vani catastali, posto al piano secondo, 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

| Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Cl. | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|------|-----------|-----|-------------|-----------|
| 5 | 85 | 17 | A/3 | 3 | 4 Vani | €. 227,24 |

L'appartamento, come visibile nell'allegata planimetria, partendo in senso orario, confina a Est con il vano scala, a Sud con la particella 4870 proprietà di terzi, a Ovest con il vano scala comune (corpo A) e con il subalterno 15 e a Nord con la particella 3836 proprietà di terzi.

PREZZO A BASE D'ASTA €. 49.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®