



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 - 10

**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	10	A/3	3	3 Vani	€. 170,43

L'appartamento, come visibile nell'allegata planimetria, partendo in senso orario, confina a Est con il subalterno 11, a Sud con particella 103 proprietà di terzi, a Ovest con la particella 4820 area comune ad altre U.I. e a Nord con il subalterno 13 proprietà di terzi, con il vano scala comune e con il subalterno 11 proprietà di terzi.

1.1 Descrizione delle caratteristiche dell'immobile



L'appartamento è posto al piano primo 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 sul cortile interno, un bagno con disimpegno, una camera da letto con balcone. 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 [REDACTED] All'Unità Immobiliare compete la quota di 82,65 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 69,94 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



TRIBUNALE DI PAVIA

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo era occupata [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 de [REDACTED]
[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 10 quota di €.64.000 montante €.128.000*

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 [REDACTED]
[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 €.4.200,00.



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 €.550. 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 primo piano 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

Destinazione	Sup. Calpestabile	Sup. Commerciale	Condizioni	Esposizione
Soggiorno	Mq 24,88	Mq 28,26	Buone	Ovest
Camera	Mq 21,60	Mq 25,80	Buone	Ovest
Bagno	Mq 7,82	Mq 9,48	Buone	Ovest
Dis.	Mq 3,96	Mq 4,48	Buone	----
Ingresso	Mq 3,04	Mq 3,99	Buone	---
Balcone	Mq 3,84	Mq 1,92	Buone	Ovest

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%.

Residenziale	mq 68,02 X 100%	= mq 68,02
Balcone	mq 3,84 X 50 %	= mq 1,92
Sup. Commerciale Fabbricato		mq 69,94

<i>Immobile</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Valore [€/mq]</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	69,94	€. 1.000	€. 69.940,00

Valore Complessivamente Stimato €. 69.940,00

9 – Adeguamenti e correzioni di Stima



TRIBUNALE DI PAVIA

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:

€ 69.940 X 15% =

€ 10.491,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti

nessuna

Decurtazioni per lo stato di possesso:

€ 69.940 X 20% =

€ 13.988,00

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: € 45.461,00

Valore Arrotondato per difetto € 45.450,00

Arena Po, lì 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il bene è reperibile nel Comune di CILAVEGNA (PV)

Catasto dei Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
5	85	10	A/3	3	3 Vani	€. 170,43

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'appartamento, come visibile nell'allegata planimetria, partendo in senso orario, confina a Est con il subalterno 11, a Sud con particella 103 proprietà di terzi, a Ovest con la particella 4820 area comune ad altre U.I. e a Nord con il subalterno 13 proprietà di terzi, con il vano scala comune e con il subalterno 11 proprietà di terzi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREZZO A BASE D'ASTA €. 45.450,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®