

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE DI PAVIA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**N° 186-2024 R.G.E.**

**GIUDICE DELEGATO  
DOTT. FRANCESCO ROCCA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®

promossa da  
TEVERE S.r.l.  
contro



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**RELAZIONE DI STIMA**  
**LOTTO - 8**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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	6	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 androne d'ingresso, a Ovest con subalterno 4 passaggio comune e a Nord con il subalterno 7.

**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, una stanzetta da adibirsi a cabina armadio/ripostiglio, 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 direttamente dal cortile comune e 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 discrete 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 lato cortile 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 [REDACTED] All'Unità Immobiliare compete la quota di 65,94 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 59,47 circa (comprensiva delle murature), ed allo stesso compete una quota di proprietà 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 [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 6 quota di €.56.000 montante €.112.000*

##### **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 €3.600,00.

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 €. 340. In sede di sopralluogo, sono stati rilevati alcuni malfunzionamenti alle parti comuni, il citofono e alcuni scarichi, in particolare è da riparare la controsoffittatura nel bagno, danneggiata da infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano primo.

#### **6 – Precedenti Proprietari**

Come da Relazione Notarile allegata alla procedura, [REDACTED] è subentrata alla ditta [REDACTED] per atto di compravendita del 29/04/2015 stipulato dal Notaio Gasparini 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**

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Calpestabile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Esposizione</i>
Soggiorno	Mq 20,40	Mq 25,14	Buone	Est
Camera	Mq 11,45	Mq 13,17	Buone	Est
Cab. Arm	Mq 4,80	Mq 6,25	Buone	---
Bagno	Mq 5,70	Mq 8,34	Insufficienti	Ovest
Dis.	Mq 1,90	Mq 2,58	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 – Persiane	Sufficiente



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 ragguglio variabile dal 50% al 25% .

Residenziale mq 59,47 X 100% = mq 59,47

Sup. Commerciale Fabbricato mq 59,47

<i>Immobile</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Valore [€/mq]</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<b>Appartamento</b>	<b>59,47</b>	<b>€. 900</b>	<b>€. 53.523,00</b>

**Valore Complessivamente Stimato €. 53.523**

### **9 – Adeguamenti e correzioni di Stima**



TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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:

€. 53.523 X 15% =

€. 8.028,45

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti

nessuna

Decurtazioni per lo stato di possesso:

€. 53.523 X 20%

€. 10.706,60

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: €. 34.787,95

**Valore Arrotondato per difetto €. 34.750,00**

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 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

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
5	85	6	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 androne d'ingresso, a Ovest con subalterno 4 passaggio comune e a Nord con il subalterno 7.

**PREZZO A BASE D'ASTA €. 34.750,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®