



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 - 5

**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. 5
Capitolo n. 3	Vincoli ed oneri giuridici	pag. 5
Capitolo n. 4	Regolarità Urbanistica – Edilizia - Catastale	pag. 6
Capitolo n. 5	Informazioni per l'acquirente	pag. 6
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



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 VIGEVANO (PV)

1 - Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Il bene oggetto del procedimento è un'unica unità immobiliare: un appartamento di vani catastali 5 posto in compendio condominiale. Il bene è ubicato in Vigevano (PV) Via Valletta Fogliano n° 52/6.

Il bene è reperibile nel Comune di VIGEVANO (PV)

Catasto dei Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
52	3312	13	A/3	5	5 Vani	€. 400,25

L'appartamento, come visibile nell'allegata planimetria, partendo in senso orario, confina a Est con atrio comune e vano scala e vano ascensore, a Sud con subalterno 12, a Ovest con area comune e a Nord con area comune.

La Cantina posta al piano seminterrato partendo in senso orario, confina a Est con il subalterno 14, a Sud con il corridoio comune, a Ovest con il subalterno 12 e a Nord con il subalterno 6.



1.1 Descrizione delle caratteristiche dell'immobile

L'appartamento è posto al piano secondo ed è inserito in un contesto condominiale denominato Condominio Valletta Fogliano, un complesso di recente costruzione. La struttura immobiliare ove è allocato il bene sottoposto a procedura esecutiva, è disposta su 3 livelli abitativi fuori terra, oltre al piano seminterrato ove sono state ricavate le cantine pertinenziali e al lastrico solare posto al piano quarto.

Il bene è ubicato in Vigevano (Pv) Via Valletta Fogliano n° 52/6.

L'appartamento di buona metratura, è composto da un ampio spazio da adibirsi a giorno, un ripostiglio lavanderia, due camere, un bagno, un disimpegno di collegamento zona giorno zona notte e due balconi. L'appartamento è dotato di ingresso al piano, protetto da una porta corazzata; allo stesso si accede a mezzo di ingresso condominiale e poi a mezzo di scala o ascensore condominiale. La struttura principale è costituita da calcestruzzo armato e 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, dotati di zanzariere, le tapparelle sono in pvc; la produzione di calore e di acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia murale posizionata all'esterno nella zona portico, 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.

L'amministrazione del condominio viene assolta dalla [REDACTED] (in loco è presente idonea cartellonistica con i recapiti del professionista). All'Unità Immobiliare compete la quota di 58,69. Millesimi di Proprietà sulle parti comuni. L'amministratore ha fornito l'ultimo consuntivo in atti 2022/2023; da informazioni assunte in sede di sopralluogo sembrerebbe esistere un regolamento condominiale, lo stesso è stato richiesto all'amministratore, ma ad oggi nulla è pervenuto.

Il Fabbricato residenziale complessivamente ha una superficie lorda pari a mq 88,04 circa (comprensiva del 100% dei muri, del 50% della superficie dei balconi, del 25% della superficie della cantina); 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 con servizi pubblici e primari nelle vicinanze in una zona interna alla circonvallazione, comodamente raggiungibile a mezzo di viabilità comunale distante circa Km 3 dalla Piazza Ducale. L'area condominiale confina con la linea ferroviaria Vigevano-Mortara.

1.2 Indagine storica dell'immobile e Regolarità Urbanistica

Il Condominio Valletta Fogliano è di recente costruzione, è stato realizzato a mezzo di Permesso a Costruire del 10/09/2007 Protocollo Comunale n.27214, Pratica Edilizia n.465/06 ed ultimato il 14/06/2010. La struttura è suddivisa in n.6 livelli, dei quali n. 4 abitativi (Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo e Piano Terzo) e n. 2 non abitativi (Piano Interrato Cantina e Piano Quarto Lastrico Solare).



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

2 – Stato di Possesso

I beni al momento del sopralluogo erano in occupati [REDACTED] con regolare contratto di affitto in essere dal 01/10/2023 al 30/09/2027.

3 – Vincoli ed Oneri Giuridici

Lo scrivente C.T.U. in data 31/03/2025 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 25/09/2007 Reg. Part. 3091 Reg. Gen. 12346, Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato per un Totale di €3.200.000 di cui di Capitale €1.600.000 della durata di 10 anni, in favore di [REDACTED]

Modifica durata di rimborso per mutuo del 13/09/2016 ultima scadenza al 31/03/2041 Repertorio 33864/14246 Notaio Gasparrini in Milano trascritta 22/09/2016 Reg. Part. 1299 Reg. Gen. 7709,

Annotazione ad Iscrizione nn. 5044/716 del 21/05/2010 derivante da frazionamento in quota del Notaio Gasparrini in Milano Repertorio 34455/14648

Fg.52 Particella 3312 Sub 13 quota di €108.780 montante €217.560

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]

**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 e di n.1 posto auto scoperto, quest'ultimo non contemplato dal pignoramento; il canone annuo riferito alla annualità 01/10/2023-30/09/2024 ammonta complessivamente a €5.160,00 così da ripartirsi, €4.860,00 per l'appartamento e €300,00 per i posti auto scoperti.

Da informazioni assunte in sede di sopralluogo e da successiva comunicazione dell'amministratore del condominio, dall'ultimo consuntivo in atti le spese condominiali ammontano a € 80 circa per la proprietà, € 80 per le pulizie, € 160 per la conduzione, oltre ad € 170 per l'acqua. In sede di sopralluogo, sono stati rilevati alcuni malfunzionamenti alle parti comuni, l'ascensore e il citofono. Si rileva infine che le cantine pertinenziali vengono utilizzate dai condomini senza rispettare la corretta numerazione catastale, anomalia dovuta ad una precedente errata numerazione mai sanata.

6 - Precedenti Proprietari

██████████ è la ditta costruttrice, subentrata alla ██████████ per atto di compravendita del 06/06/2007 stipulato dal Notaio Gasparini di Milano, la società ██████████ è pervenuta nel possesso dei beni interessati dalla nuova edificazione, per atto di compravendita dalla ██████████ del 19/10/2005 stipulato dal Notaio Pandolfi di Mortara.

7 - Descrizione Analitica Immobile

Unità immobiliare residenziale (appartamento con cantinetta pertinenziale) posta in edificio condominiale ubicato nel comune di Vigevano (Pv) in Via Valletta Fogliano n. 52/6; l'immobile residenziale è posto al primo secondo di uno stabile di complessivi 6 livelli, (seminterrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto). I piani sono collegati fra di loro da una scala e ascensore 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 30,78	Mq 33,58	Buone	Ovest
Camera	Mq 15,29	Mq 16,90	Discrete	Nord
Camera	Mq 11,18	Mq 12,15	Buone	Sud
Rip. Lav	Mq 4,80	Mq 5,72	Buone	----
Bagno	Mq 7,54	Mq 8,14	Discrete	Nord
Disimp.	Mq 4,08	Mq 4,50	Buone	---
Balcone O.	Mq 7,12	Mq 3,56	Buone	Ovest
Balcone N.	Mq 4,20	Mq 2,10	Buone	Nord
Cantina	Mq 4,96	Mq 1,39	Buone	---



7.2 Caratteristiche strutturali edilizie ed impianti

<i>Caratteristiche Strutturali</i>	
Fondazioni	Non ispezionabili, presumibilmente plinti e travi in CA.
Copertura	Struttura Latero Cemento con Manto di Tegole
Solai intermedi	Struttura in Latero-Cemento
Struttura Portante	Cemento Armato con tamponature in Muratura

<i>Caratteristiche Edilizie</i>		
<i>Componenti</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Stato</i>
Infissi Esterni	Finestre Legno con Zanzariere – Tapparelle in Pvc	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	Sotto Traccia alimenta cucina e bagno	Funzionante da verificare
Termico	Caldaia Murale con Produzione ACS gas metano	Funzionante, con perdite d'acqua 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 80,99 X 100%	= mq 80,99
Balconi	mq 11,32 X 50%	= mq 5,66
Cantina PS	mq 5,54 X 25%	= mq 1,39



TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Sup. Commerciale Fabbricato

mq 88,04

Immobile	Superficie [mq]	Valore [€/mq]	Valore Complessivo
Fabbricato	88,04	€. 1.150	€. 101.246,00

Valore Complessivamente Stimato €. 101.246,00
--

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:

€. 101.246 X 15% = **€. 15.186,90**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti nessuna

Decurtazioni per lo stato di possesso:

€. 101.246 X 20% **€. 20.249,20**

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: **€. 65.809,90**

Valore Arrotondato per difetto €. 65.800,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Arena Po, li 04/04/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

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



TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO "A"

ASTE
GIUDIZIARIE®

BOZZA ORDINANZA DI VENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piena Proprietà di Appartamento di complessivi n.5 vani catastali, posto al piano secondo con cantinetta al piano seminterrato, in contesto condominiale ubicato in Vigevano (Pv) Via Valletta Fogliano n.52/6, catastalmente così identificato:

Il bene è reperibile nel Comune di VIGEVANO (PV)

Catasto dei Fabbricati

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
52	3312	13	A/3	5	5 Vani	€. 400,25

L'appartamento, come visibile nell'allegata planimetria, partendo in senso orario, confina a Est con atrio comune e vano scala e vano ascensore, a Sud con subalterno 12, a Ovest con area comune e a Nord con area comune.

La Cantina posta al piano seminterrato partendo in senso orario, confina a Est con il subalterno 14, a Sud con il corridoio comune, a Ovest con il subalterno 12 e a Nord con il subalterno 6.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREZZO A BASE D'ASTA €. 65.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®