



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 - 2

**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.10

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	3	A/3	5	5 Vani	€. 400,25

L'appartamento, come visibile nell'allegata planimetria, partendo in senso orario, confina a Est con ingresso, atrio comune e vano scala e vano ascensore, a Sud con subalterno 2, a Ovest con area comune e Via Valletta Fogliano, a Nord con area comune.

La Cantina posta al piano seminterrato partendo in senso orario, confina a Est con il subalterno 2, a Sud con il subalterno n.16, a Ovest con il subalterno n.4 e a Nord con il corridoio comune.



1.1 Descrizione delle caratteristiche dell'immobile

L'appartamento è posto al piano terra 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 di affaccio sulla giardinetta ad uso esclusivo, un piccolo locale da adibirsi a cabina armadio, un bagno, una camera, un portico, una cantina pertinenziale ed un giardinetto ad uso esclusivo. L'appartamento è dotato di ingresso al piano, protetto da una porta corazzata; allo stesso si accede a mezzo di ingresso condominiale di affaccio su camminamenti condominiali aventi sbocco poi sulla pubblica via. 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 64,24 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 91,41 circa (comprensiva del 100% dei muri, del 50% della superficie del porticato, del 25% della superficie della cantina), del 7% della superficie del giardino; 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 [redacted] con regolare contratto di affitto in essere dal 01/09/2023 al 31/08/2027.

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 Banca 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 3 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 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 e di n.2 posti auto scoperti, quest'ultimi non contemplati dal pignoramento; il canone annuo riferito alla annualità 01/09/2023-31/08/2024 ammonta complessivamente a €.6.360,00 così da ripartirsi, €.5.760,00 per l'appartamento e €.600,00 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 €. 90 circa per la proprietà, €. 55 per le pulizie, €.190 per la conduzione, oltre ad €. 3315 per l'acqua, quest'ultima una somma elevata derivante da un debito pregresso del Condominio. 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.

E' da segnalare infine lo sconfinamento delle parti comuni condominiali nel giardino di proprietà esclusiva, probabilmente conseguenza di un errore in fase di esecuzione; il muro divisorio con soprastante recinzione posto a confine con il subalterno 1 (area d'ingresso comune) è stato costruito sull'area di proprietà esclusiva del subalterno 3, si renderà pertanto necessario ridefinire come da mappa il confine, previa demolizione e conseguente ricostruzione di circa ml 12 di manufatto precedentemente descritto.

6 - Precedenti Proprietari

██████████ la ditta costruttrice, ██████████ per atto di compravendita del 06/06/2007 stipulato dal Notaio Gasparrini di Milano, la società Elmar 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 terra 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

Destinazione	Sup. Calpestabile	Sup. Commerciale	Condizioni	Esposizione
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
Cabina Arm.	Mq 4,80	Mq 5,72	Buone	----
Bagno	Mq 7,54	Mq 8,14	Discrete	Nord
Disimp.	Mq 4,08	Mq 4,50	Buone	---
Portico O	Mq 7,14	Mq 3,57	Buone	Ovest
Cantina	Mq 4,96	Mq 1,39	Buone	--
Giardino	Mq 78,00	Mq 5,46	Discrete	Nord-Ovest

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 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
Portico	mq 7,14	X 50%	= mq 3,57
Cantina PS	mq 5,54	X 25%	= mq 1,39
Giardino	mq 78,00	X 7%	= mq 5,46

Sup. Commerciale Fabbricato mq 91,41

Immobile	Superficie [mq]	Valore [€/mq]	Valore Complessivo
Fabbricato	91,41	€. 1.200	€. 109.692,00

Valore Complessivamente Stimato €. 109.692,00

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:

€. 109.692 X 15% = €. 16.453,80

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti €. 3.000

Decurtazioni per lo stato di possesso:

€. 109.692 X 20% = €. 21.938,40

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



TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore dell'unità immobiliare periziata, al netto delle riduzioni risulta: €. 68.299,80

Valore Arrotondato per eccesso €. 69.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arena Po, li 04/04/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ALLEGATO "A"

BOZZA ORDINANZA DI VENDITA

Piena Proprietà di Appartamento di complessivi 5 vani catastali, posto al piano terra con cantinetta al piano seminterrato e giardino di proprietà esclusiva, 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

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

L'appartamento, come visibile nell'allegata planimetria, partendo in senso orario, confina a Est con ingresso, atrio comune e vano scala e vano ascensore, a Sud con subalterno 2, a Ovest con area comune e Via Valletta Fogliano, a Nord con area comune.

La Cantina posta al piano seminterrato partendo in senso orario, confina a Est con il subalterno 2, a Sud con il subalterno n.16, a Ovest con il subalterno n.4 e a Nord con il corridoio comune.

PREZZO A BASE D'ASTA €. 69.300,00