

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°. 217/2025 R.G.E.

- creditrice procedente -

CONTRO

- debitore esecutato -

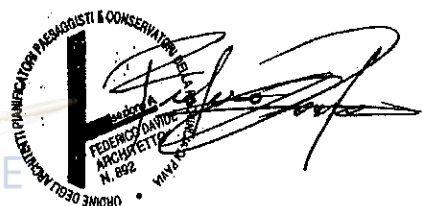
**Immobile sito in Vigevano (PV)
Via Pietrasana n.28**

Giudice dell'esecuzione: dott. Erminio Rizzi

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



Arch. Federico Davide
Corso Genova, 28
27029 Vigevano - PV
Tel/fax. +39 0381 325785
Mobile: +39 393 8336285
Pec: federico.ifestudio@pec.it



Sommario

PREMESSA.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	3
3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:.....	4
4. STATO DI POSSESSO	5
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	7
7. PRECEDENTI PROPRIETARI	7
8. PRATICHE EDILIZIE	8
9. DESCRIZIONE DEL BENE.....	8
10. SPECIFICHE PROPRIETÀ:.....	10
11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
13. PREZZO BASE D'ASTA	13
 Allegati.....	 14
RILIEVO FOTOGRAFICO.....	15
VALORI OMI	18
ESTRATTO PGT E NTA	19
ATTO DI PROVENIENZA.....	22
VISURA IPOTECARIA.....	38
VISURE CATASTALI.....	40
PLANIMETRIE CATASTALI.....	46
ESTRATTO DI MAPPA	48
RIPARTO CONSUNTIVO E PREVENTIVO	49

PREMESSA

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto arch. Federico Davide veniva nominato dal giudice dott. Francesca Claris Appiani per la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, cui faceva seguito il Verbale di Giuramento trasmesso in via telematica in data 12/05/2025.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il custode giudiziario nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, ha effettuato l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima in data 24/10/2025.

Dopo aver effettuato le misurazioni necessarie, verificato lo stato di usura e consistenza dei beni, completate le opportune verifiche presso l'Ufficio delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Vigevano, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vigevano (PV) e dopo aver esaminato il fascicolo e gli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:

BENE SITO NEL COMUNE DI Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

(Quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà in carico a -) sita nel Comune di Vigevano (PV), in Via Pietrasana 28.

La proprietà è costituita da appartamento sito al piano rialzato di un fabbricato residenziale di tipo condominiale senza ascensore sviluppato su un totale di quattro livelli fuori terra oltre al piano interrato, internamente così composto:

- ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, servizio igienico, due camere da letto e due balconi.

A completamento della proprietà è da considerarsi una cantina pertinenziale ubicata al piano interrato dell'edificio.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a:	mq	81,75
La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a:	mq	67,35
La superficie lorda della cantina è pari a:	mq	9,30
La superficie calpestabile della cantina è pari a:	mq	6,65

Il tutto riportato in Catasto del comune di , come segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
	17	252	2	T-S1	A/3	2	5	87	242,73	VIA PIETRASANA n. 28

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE di toponomastica del 20/10/2009 Pratica n. PV0266897 in atti dal 20/10/2009

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: Affaccio su corte comune.
- ad est: Affaccio su corte comune
- a sud: Affaccio su corte comune
- ad ovest: Corpo scala comune, altra u.i.

1.2 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO AUTORIMESSA

(Quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà in carico a sita nel Comune di VIGEVANO (PV), in Via Pietrasana n.28.

La proprietà è costituita da un'autorimessa ubicata al piano seminterrato del fabbricato residenziale, con accesso carraio dalla Pietrasana n.28.

La superficie lorda complessiva dell'autorimessa è pari a: mq 15,45

La superficie calpestabile dell'autorimessa è pari a: mq 13,40

Il tutto riportato in Catasto del comune di me segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
	17	252	8	S1	C/6	2	-	15	43,38	VIA PIETRASANA n. 28

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE di toponomastica del 20/10/2009 Pratica n. PV0266897 in atti dal 20/10/2009.

Coerenze in contorno all'autorimessa, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: affaccio su corte comune.
- ad est: altra u.i..
- a sud: parti comuni
- ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita, nello specifico, da un appartamento di tipo economico sito al piano rialzato di un fabbricato condominiale senza ascensore con accesso pedonale dalla Via Pietrasana attraverso il civico n.28, sviluppato su un totale di quattro livelli fuori terra oltre al piano seminterrato.

L'edificio risulta edificato su un lotto di forma trapezoidale censito al NCT al fg. 35 part. 2, confinante a Nord con altro foglio di mappa, ad Est con la Via Rotondo, a Sud con la part.100, ad Ovest con le particelle 350,1378, 1379.

L'unità residenziale in questione, nello specifico, presenta una distribuzione interna degli ambienti così composta:

ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, servizio igienico, due camere da letto e due balconi.

A completamento della proprietà è da considerarsi una cantina pertinenziale ubicata oltre ad un box auto, entrambi ubicati al piano seminterrato dell'edificio.

All'atto del sopralluogo l'intera proprietà oggetto di stima si presentava complessivamente in discrete condizioni di manutenzione generale.

3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il lotto in cui risultano edificati i fabbricati in oggetto risulta inserito nel comune di Vigevano (PV), piccolo comune della provincia di Pavia, in un contesto semicentrale a carattere residenziale il cui tessuto urbano è costituito in prevalenza da edifici plurifamiliari di tipo condominiale, in una zona ottimamente servita di attività commerciali di prima necessità e da mezzi di trasporto pubblici urbani e di collegamento con i comuni limitrofi.

A tale proposito si segnala la presenza di uffici postali e dei servizi di prima necessità entro un raggio di 200 m.

Il comune di VIGEVANO (PV) è il centro urbano principale della Lomellina, una delle aree più importanti della provincia di Pavia e della Lombardia. La città sorge sulla riva destra del fiume Ticino, trovandosi inserita nel contesto naturalistico del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Si tratta di una città di origini antichissime, forse liguri (l'antica Victumulae, nota per una battaglia nel 221 a.C.) e successivamente un vicus romano (Vicus Gevanus). Divenuta un importante borgo fortificato e libero comune nel Medioevo, legò indissolubilmente il suo destino ai Duchi di Milano, prima i Visconti e, soprattutto, gli Sforza.

Vigevano visse il suo massimo splendore nel Rinascimento, quando divenne la residenza prediletta del duca Ludovico il Moro. Quest'ultimo trasformò il borgo in una "città ideale" rinascimentale, chiamando alla sua corte figure capitali come Donato Bramante e Leonardo da Vinci. Leonardo soggiornò a Vigevano a più riprese, studiando l'ingegneria idraulica dei navigli e progettando sistemi di canalizzazione per le campagne della Sforzesca (ancora oggi visitabile).

Il patrimonio storico e architettonico è di livello assoluto e ruota attorno alla celeberrima Piazza Ducale , commissionata da Ludovico il Moro e considerata uno dei primi modelli di piazza

rinascimentale e tra le più belle d'Italia. La piazza, concepita come un cortile d'onore, funge da scenografico ingresso al Castello Sforzesco, un vasto complesso che domina la città e include la Torre del Bramante (simbolo della città), il Maschio (palazzo ducale) e la Falconiera. Il quarto lato della piazza è chiuso dalla facciata barocca e concava del Duomo (Cattedrale di Sant'Ambrogio).

Se il Rinascimento ha segnato la sua storia antica, il XX secolo ha definito l'identità moderna di Vigevano. La città è riconosciuta a livello internazionale come la "Capitale della Calzatura". Questo distretto industriale ha rappresentato per decenni il cuore della produzione di scarpe in Italia e nel mondo, un'eredità oggi celebrata dal Museo Internazionale della Calzatura.

Dal punto di vista gastronomico, l'appartenenza alla Lomellina definisce la cucina. Il territorio circostante è il centro nevralgico della produzione di riso in Italia, in particolare delle varietà pregiate come Carnaroli e Arborio. I piatti tipici sono legati a questa tradizione e alla cultura contadina, includendo il risotto (spesso con fagioli borlotti e salsiccia) e specialità a base di oca e maiale (come il salam d'la duja).

Da un punto di vista statistico, il Comune di VIGEVANO conta circa 62.000 abitanti su una superficie di circa 81 km². Rappresenta un polo economico, industriale e logistico fondamentale tra Lombardia e Piemonte, ottimamente collegato a Milano (circa 35 km) e Pavia (circa 38 km). I caselli autostradali più vicini sono quelli dell'A7 Milano-Genova (Beregardo-Pavia Nord) e dell'A4 Torino-Venezia (Marcallo-Mesero), oltre alla connessione rapida con la tangenziale Ovest di Milano. La città è inoltre servita da una linea ferroviaria che la collega direttamente a Milano (Porta Genova) e a Mortara.

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 24 Ottobre 2025, l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal debitore esecutato.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **nessuna**

5.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuna**.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Dal confronto degli elaborati grafici allegati all'ultimo stato autorizzato con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, non si rilevano difformità.

5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, non si rilevano difformità.

5.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di DENTIFICA l'attuale proprietà:

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di un edificio di tipo condominiale denominato Condominio Pietrasana. Per quanto riguarda la divisione in millesimi di proprietà, all'immobile competono un totale di 152,80 millesimi

Si elencano a seguito le spese di gestione relative all'immobile in oggetto, così suddivise:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: € 650,80¹

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:

..... € 0,00

Spese condominiali da deliberare: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.309,92²

Spese preventivate per la gestione 2025/2026: € 488,96³

Altre spese: nessuna

Cause in corso: nessuna nota

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

ATTUALE PROPRIETÀ:

..., per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà.

All'esecutata le unità immobiliari oggetto di stima sono pervenute, in forza di:
atto di compravendita a rogito del notaio dc in data
di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Vigevano il ?

¹ Riferito al consuntivo relativo alla gestione 2024/2025 che va dal 01/03/2024 al 28/02/2025

² Dato ricavato dalla somma del debito maturato al 01/03/2025 per un importo pari ad € 4.942,96 cui vanno aggiunte le rate non saniate alla data della perizia, per un importo pari ad € 5.309,92

³ Riferita al preventivo relativo alla gestione 2025/2026 che va dal 01/03/2025 al 28/02/2026

...rie 1 T trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
di ... il 10 novembre 2009 ai numeri ... alla signora ...

Alla signora ... immobili pervennero in forza di: atto in d:
... rogito del dott. ... a notaio in Vigevano, registrato all'Ufficio
del Registro di Vigevano il ... e trascritto presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il giorno 1 luglio 1970 ai numeri ...

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Pratiche edilizie e amministrative:

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di
Vigevano è stato possibile ricavare i seguenti titoli edilizi:

- Immobile edificato a mezzo di Licenza Edilizia rilasciata dal comune di Vigevano in data
30/08/1968 P.T. n.787/68, P.G. n. 26282/68
- Successiva Licenza Edilizia in variante rilasciata dal comune di Vigevano in data
24/1/1969 P.T. n. 787/68 P.G. 28467
- L'immobile è stato dichiarato abitabile con Certificato di Abitabilità in data 08/10/1970 prot.
164, successivo alla dichiarazione di fine lavori protocollata in data 02/12/1969

Oltre a quelli precedentemente citati, non risultano agli atti ulteriori titoli edilizi.

9. DESCRIZIONE DEL BENE

9.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

(Quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà in carico a ...) sita nel
Comune di Vigevano (PV), in Via Pietrasana 28.

La proprietà è costituita da appartamento sito al piano rialzato di un fabbricato residenziale di
tipo condominiale senza ascensore sviluppato su un totale di quattro livelli fuori terra oltre al
piano interrato, internamente così composto:

- ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, servizio igienico, due camere da letto e due
balconi.

A completamento della proprietà è da considerarsi una cantina pertinenziale ubicata al piano
interrato dell'edificio.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a:	mq	81,75
La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a:	mq	67,35
La superficie lorda della cantina è pari a:	mq	9,30
La superficie calpestabile della cantina è pari a:	mq	6,65

Il tutto riportato in Catasto del comune di _____ come segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
	17	252	2	T-S1	A/3	2	5	87	242,73	VIA PIETRASANA n. 28

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE di toponomastica del 20/10/2009 Pratica n. PV0266897 in atti dal 20/10/2009

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: Affaccio su corte comune.
- ad est: Affaccio su corte comune
- a sud: Affaccio su corte comune
- ad ovest: Corpo scala comune, altra u.i.

9.2 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO AUTORIMESSA

(Quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà in carico a _____ sita nel
Comune di VIGEVANO (PV), in Via Pietrasana n.28.

La proprietà è costituita da un'autorimessa ubicata al piano seminterrato del fabbricato
residenziale, con accesso carraio dalla Pietrasana n.28.

La superficie lorda complessiva dell'autorimessa è pari a: mq 15,45

La superficie calpestabile dell'autorimessa è pari a: mq 13,40

Il tutto riportato in Catasto del comune di _____ come segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
	17	252	8	S1	C/6	2	-	15	43,38	VIA PIETRASANA n. 28

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE di toponomastica del 20/10/2009 Pratica n. PV0266897 in atti dal 20/10/2009.

Coerenze in contorno all'autorimessa, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: affaccio su corte comune.
- ad est: altra u.i..
- a sud: parti comuni
- ad ovest: altra u.i.

10. SPECIFICHE PROPRIETÀ:

Si procede al calcolo delle superfici nette di ogni subalterno in considerazione dell'esposizione dei locali ed in relazione dello stato di conservazione interno rilevato in sede di sopralluogo:

10.1 – Abitazione (sub.2)

Destinazione	Sup. Pavimento mq	Esposizione	Condizione
Piano Rialzato			
Ingresso	4,95	-	Discrete
Soggiorno	15,45	Nord	Discrete
Cucina	9,60	Sud	Discrete
Camera 1	15,75	Nord	Discrete
Camera 2	17,00	Sud	Discrete
Servizio Igienico	4,60	Est	Discrete
Piano Seminterrato			
Cantina	6,65	-	Sufficienti

- Altezza interna dei locali residenziali: cm 320.

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguaglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/98.

Abitazione					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup. Lorda mq	Ragguaglio %	Superficie Commerciale mq
Abitazione	1	R	81,75	100	81,75
Balconi	2	R	6,50	30	1,95
Cantina	1	S1	9,30	25	2,33
Totale mq					86,03

10.2 Autorimessa (sub.8)

Destinazione	Sup. Pavimento mq	Esposizione	Condizione
Piano Seminterrato			
Autorimessa	13,40	Nord	Sufficienti

- Altezza interna dei locali residenziali: cm 225.

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguaglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/98.

Autorimessa					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguaglio %	Superficie Commerciale mq
Autorimessa	1	T	15,45	100	15,45
Totale mq					15,45

11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	A falde in muratura – discrete condizioni.
<i>Fondazioni:</i>	in c.a. – non rilevabili.
<i>Scala:</i>	in calcestruzzo di cemento armato con alzata e pedata in serizzo – buone condizioni
<i>Ascensore:</i>	<i>Non presente</i>
<i>Solai:</i>	solai in latero-cemento – discrete condizioni.
<i>Strutture verticali:</i>	Calcestruzzo di cemento armato – discrete condizioni.
<i>Pareti esterne:</i>	in muratura tradizionale con intonaco civile e tinteggiatura - discrete condizioni.
<i>Manto di copertura:</i>	tegole in cotto.

Componenti Edilizie

<i>Accessi:</i>	Accesso pedonale e carraio dalla Via Pietrasana al civico n.28
<i>Infissi esterni:</i>	in legno con vetri singoli. Porta d'ingresso non blindata – discrete condizioni.
<i>Soglie e davanzali:</i>	in serizzo – buone condizioni.
<i>Porte interne:</i>	porte in tamburato a battente vetrato – discrete condizioni
<i>Pavimenti interni:</i>	in gres porcellanato, marmo e parquet nella zona notte – buone condizioni.
<i>Rivestimenti interni:</i>	in ceramica nella cucina e nel servizio igienico – buone condizioni.
<i>Balconi:</i>	balcone pavimentato in klinker e parapetto in muratura di mattoni e ferro – sufficienti condizioni.
<i>Plafoni:</i>	intonacati e tinteggiati – buone condizioni.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati in laterizio spess. cm 10 intonacate a civile e tinteggiatura – buone condizioni.
<i>Box:</i>	Box singolo con basculante in lamiera zincata ed apertura manuale – buone condizioni.

Caratteristiche Impianti

<i>Campanello:</i>	Citofono di ingresso – funzionante.
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia, prese e punti luce in numero più che adeguato - <i>tensione di rete:</i> 220 V – a norma, <i>impianto tv:</i> impianto interno sottotraccia – funzionalità non verificabile
<i>Idrico:</i>	sottotraccia - <i>rete di distribuzione:</i> tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati:</i> lavello cucina; <i>bagno:</i> lavabo, vasca da bagno, wc., bidet e attacco lavatrice, scaldacqua – funzionante
<i>Telefonico:</i>	presente
<i>Termico:</i>	autonomo con corpi radianti in ghisa – funzionante
<i>Climatizzazione:</i>	non presente.
<i>Rete fognaria:</i>	fossa biologica collegata alla rete fognaria comunale.
<i>Impianto di allarme</i>	non presente

La disposizione dei locali, l'arieggiamento e la fruibilità dell'alloggio, sono da considerarsi buoni. Lo stato di conservazione generale è da definirsi buono.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale calcolata.

12.2 Fonti di informazione

Ufficio tecnico erariale di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio tecnico del Comune di Vigevano.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

12.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup./mq	Valore Totale
Abitazione	81,75	900,00 €	73.575,00 €
Balconi	1,95	900,00 €	1.755,00 €
Cantina	2,33	900,00 €	2.092,50 €
Autorimessa	15,45	450,00 €	6.952,50 €
Totale valore commerciale			€ 84.375,00
Totale valore commerciale della quota di 100/100			€ 84.375,00
Totale valore commerciale della quota di 100/100 arrotondato			€ 84.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese: € 12.660,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso € 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 0,00

13. PREZZO BASE D'ASTA

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato del lotto: € 84.400,00

A dedurre adeguamenti e correzioni di stima: - € 12.660,00

Totale: € 71.740,00

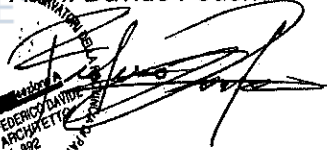
TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 71.700,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, lì 31/10/2025

Il C.T.U.

Arch. Davide Federico




- Documentazione fotografica

- Stralcio valori OMI

- Stralcio P.G.T. e N.T.A.

- Atto di provenienza

- Visura ipotecaria

- Visura N.C.E.U.

- Copia schede catastali

- Copia EDM

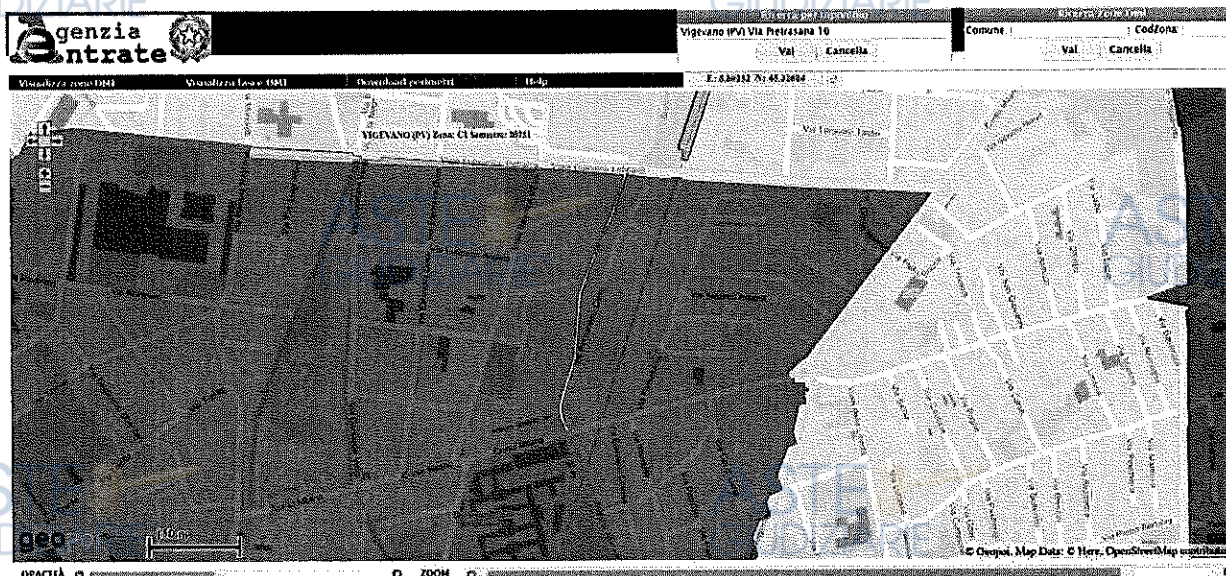
- Estratto situazione condominiale

Vigevano, lì 31/10/2025

Il C.T.U.

Arch. Davide Federico

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PANECAZZO (VA) - PROV. VARESE
FEDERICO DAVIDE
ARCHITETTO
N. 392



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: VIGEVANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO%20-%20CIRCONVALLAZIONE%20INTERNA

Codice zona: B1

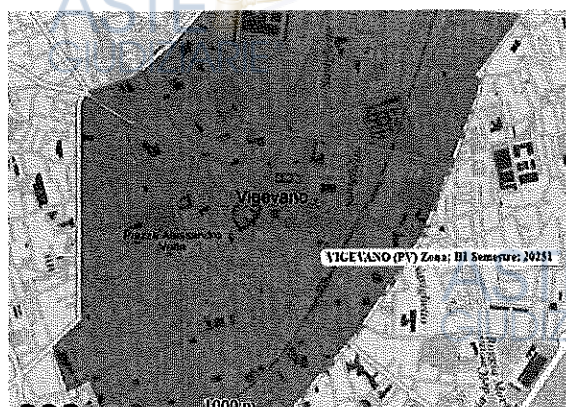
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	880	1250	L	4,9	6,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1800	L	6,6	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1800	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	870	L			

Spazio disponibile per annotazioni





Estratto Legenda:

	CITTÀ CONSOLIDATA [fonte: elaborazione Politecnico] componenti della città consolidata
	TESSUTO CHIUSO AD ALTA DENSITÀ [art. 31 NA del PdR]
	ZONE SPECIALI AD ALTA DENSITÀ [art. 31 bis NA del PdR]
	TESSUTO APERTO A MEDIO-ALTA DENSITÀ [art. 32 NA del PdR]
	TESSUTO APERTO A MEDIO-ALTA DENSITÀ [art. 32.08 NA del PdR]
	TESSUTO APERTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ [art. 33 NA del PdR]

33.04 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria EF = 0,50 m²/m²

Indice di permeabilità IP = 40%

altezza massima H = 10,40 m

Da = 1 albero/200 m² SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici

Dar = 1 arbusto/200 m² SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici

33.05 Oltre a quanto disposto nel precedente 29.06 sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- Funzioni terziarie con Cu A

33.06 Prescrizioni specifiche. È ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:

- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale;
- la loro altezza massima non può superare i m. 3,00; qualora le quote dei terreni confinanti siano diverse, con differenza di quota non superiore a m. 1,20, l'altezza massima dell'autorimessa sommata alla metà della differenza di quota non può superare i m. 3,00;
- la loro superficie deve essere contenuta entro 1 m² ogni 2 m² di SUL esistente.

Al di sopra e nella parte sottostante i box non possono essere realizzati manufatti accessori o comunque opere edilizie di alcun tipo.

art. 33bis Tessuto aperto a bassa densità

33bis.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
- Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere



art. 33 Tessuto aperto a medio-bassa densità

33.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
- Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.

33.02 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'aumento di SUL deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di Edificabilità fondiaria EF o in alternativa, l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", non può essere superiore al 25% della SUL esistente.
- L'ampliamento (AMP) per edifici con distanza dalla strada DS inferiore o uguale a 5,00 m può avvenire senza l'arretramento previsto dal tessuto come disposto al precedente 29.07.
- L'intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, etc.) e della tipologia dell'edificio.

33.03 Gli interventi di categoria DR devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria EF = 0,50 m²/m² (con EF esistente non superiore a tale indice)

Indice di permeabilità IP = 40%

Altezza massima H = 10,40 m

Da = 1 albero/200 m² SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici

Dar = 1 arbusto/200 m² SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici

Ufficio di VIGEVANO - Trascrizione N.
Ispezione codice invi

Pag. 2 - Segue

Repertorio N. 11.990	Raccolta N. 7388	Ura <u>17.30</u> N. Part <u>8133</u> 10 NOV. 2009
VENDITA		Confermato a Vigevano il 9-11-2009 al nr. 5363
REPUBBLICA ITALIANA		Seue II Esatto Euro 1827,00
L'anno duemilanove, il giorno sei del mese di novembre (6-11-2009)		
In Vigevano, in un ufficio della in Corso Vittorio Emanuele II n.2.		
Avanti a me		
scritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Pavia, Vigevano e Voghera, sono presenti i signori:		
- parte venditrice:		
codice fiscale:		
- parte acquirente:		
Detti comparenti della cui identità personale, io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto regolato dai seguenti articoli:		
PRIMO: La signor ogni garanzia di legge, vende al signor che accetta ed acquista la piena proprietà dei seguenti beni immobili posti in Comune di Vigevano,		

nel fabbricato condominiale denominato "PIETRASANA I" con
accesso da Via Pietrasana n. 28 e precisamente:

appartamento ad uso civile-abitazione posto al piano rial-
zato e composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camera,
bagno, disimpegno e due balconi con annesso un vano di canti-
na posto al piano seminterrato.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati
del Comune di Vigevano come segue:

foglio 17 (diciassette), mappale 252 (duecentocinquanta-
due), subalterno 2 (due), Via Pietrasana n.28, piano S1-T,
categoria A/3, classe 2, vani 5, rendita catastale Euro
242,73.

COERENZE DELL'APPARTAMENTO DA NORD IN SENSO ORARIO:

a nord: cortile comune;

ad est: cortile comune;

a sud: cortile comune;

ad ovest: pianerottolo, vano scala comuni e appartamento di
proprietà di terzi.

Salvo altri e migliori confini.

COERENZE DELLA CANTINA DA NORD IN SENSO ORARIO:

a nord: cortile comune;

ad est: cortile comune;

a sud: corridoio comune da cui si accede;

ad ovest: enti comuni.

Salvo altri e migliori confini.

2 - autorimessa posta al piano seminterrato.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano come segue:

- foglio 17 (diciassette), mappale 252 (duecentocinquanta-
due), subalterno 8 (otto), Via Pietrasana n.28, piano S1, ca-
tegoria C/6, classe 2, mq.15, rendita catastale Euro 43,38.

COERENZE DA NORD IN SENSO ORARIO:

a nord: cortile comune da cui si accede;

ad est: autorimessa di proprietà di terzi;

a sud: atrio comune;

ad ovest: autorimessa di proprietà di terzi.

Salvo altri e migliori confini.

Annesso all'intero complesso condominiale vi è un cortile
pertinenziale di dimensioni inferiori a 5.000 (cinquemila)
metri quadrati previsti per l'obbligatorietà dell'allegazione

del certificato di destinazione urbanistica a norma del se-
condo comma dell'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985 n.
47 e successive modifiche e dall'articolo 30 del Decreto del
Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 180 (Testo Unico
delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e-
dilizia).

Per una migliore identificazione di quanto compravenduto si
allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B", previa-
mente visionate e sottoscritte dalle parti e da me Notaio, le
planimetrie dimostrative ove le unità immobiliari risultano



graficamente rappresentate nella loro sezione orizzontale, o-
messane la lettura delle didascalie con il mio consenso per
espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti.

Competono a queste unità immobiliari e sono oggetto del pre-
sente atto quote millesimali di comproprietà sul complesso
delle parti e spazi comuni, che comprendono, in quanto compa-
tibile ed esistente, tutto quanto è contenuto nell'articolo
1117 del codice civile, nonché tutto quanto è comunque per
regolamento o destinazione di proprietà condominiale in ra-
gione di:

La parte acquirente dichiara di ben conoscere e si obbliga a
fedelmente osservare per sé, successori ed aventi causa, il
regolamento di condominio vigente.

Ai sensi degli articoli 3 e 76 del Decreto del Presidente
della Repubblica del 28 dicembre 2000 n. 445, pubblicato sul-
la Gazzetta Ufficiale del 20 febbraio 2001, la parte vendi-
trice signora AS Maria Rita, da me Notaio previamente richia-
mata sulla responsabilità penale cui va incontro in caso di
dichiarazioni false o reticenti, mi dichiara, sotto la pro-
pria responsabilità,

- ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n.

47 e successive modifiche e del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni, che i lavori per la costruzione dell'edificio di cui le unità immobiliari suddescritte sono parte sono stati eseguiti in forza di:

- licenza edilizia rilasciata dal Comune di Vigevano in data 30 agosto 1968 P.T.n.787/68 P.G.n.26282/68 relativa a costruzione di due palazzine in condominio;

- licenza edilizia rilasciata dal Comune di Vigevano in data 24 novembre 1969 P.T.n.787/68 P.G.n.28467 per variazione di altezza dei due palazzi;

- che da tali date ad oggi le unità immobiliari suddescritte non hanno subito alcun intervento edilizio configurabile quale abuso o irregolarità e che non sono state eseguite opere anche interne che richiedessero o richiedano concessioni, permessi di costruire o autorizzazioni amministrative ai sensi delle leggi urbanistiche.

La parte venditrice dichiara inoltre che il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto è stato dichiarato abitabile dal Comune di Vigevano in data 8 ottobre 1970 Prot.n.164 a seguito dell'ultimazione dei lavori comunicata al medesimo Comune in data 2 dicembre 1969.

La parte cedente, da me richiamata circa la responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci o reticenti, ai sensi

e per gli effetti degli articoli 21, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, dichiara, ai sensi della delibera della giunta regionale lombarda numero VIII/8745 del 22 dicembre 2008 e della Legge Regionale n.10 del 29 giugno 2009, che è stato rilasciato in data 26 ottobre 2009 l'attestato di certificazione energetica, asseverato dal _____ nell'elenco dei soggetti certificatori accreditati presso la Regione Lombardia al n.8196 e iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia _____, è protocolmato dal Comune di Vigevano in data 26 ottobre 2009 al n.574/09 che in originale, firmato dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C", omissane la lettura per espressa dispensa avutane dalle parti, attestando espressamente l'inesistenza di cause determinative della decadenza dell'attestato in oggetto ai sensi dell'articolo 10.4 della deliberazione VIII/8745 citata.

SECONDO: La vendita ha efficacia in data odierna, nella situazione di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari vendute attualmente si trovano e comprende diritti, azioni, ragioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze, oneri fiscali, eventuali servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato.

Il tutto come ben noto alla parte acquirente e come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere in forza del seguente titolo:

atto in data 5 giugno 1970 a rogito Notaio
Angelo Pandolfi di Vigevano, registrato all'Ufficio del Re-
gistro di Vigevano il IM, tra-
scritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Vigevano il giorno 1 luglio 1970 ai numeri

Le parti richiamano il succitato atto e gli atti in esso ri-
chiamati, per i patti, condizioni e servitù ivi riportate che
qui si intendono integralmente riportati e trascritti.

Le parti dichiarano di ben conoscere e di accettare i patti
speciali contenuti nell'atto sopra citato in data 5 giugno

1970 Rep. rogito di Vi-
gevano, ove testualmente:

“(omissis)”

Il sedime condominiale di cui al condominio “Pietrasana Pri-
mo” è gravato da servitù di transito pedonale, carroia e con
automezzi in genere, da esercitarsi nel tratto di tale fondo
che rimane scoperto da costruzioni e del quale ci si immette
sulla via Pietrasana, a favore degli appartamenti e autori-
tasse ricompresi nel condominio “Pietrasana II” siano le au-
torimesse nel fabbricato o nel cortile;

tutti gli spazi rimasti liberi e non coperti da costruzioni
(cortili e giardini) potranno comunque essere usati promi-
scuamente dai condomini tutti, sia del condominio “Pietrasana
Primo” che del condominio “Pietrasana Secondo”;
per gli allacciamenti alla fognatura sulla via Pietrasana, le

unità immobiliari ricomprese nel condominio "Pietrasana Secondo" hanno diritto di installare tubazioni sotterranee nella zona adibita a cortile del sedime condominiale "Pietrasana Primo";

le unità immobiliari del condominio "Pietrasana Secondo" potranno praticare aperture di finestra e costruire balconi, a distanza inferiore a quella legale, con servitù costituita a carico del sedime condominiale "Pietrasana Primo";

la superficie del sottotetto è di esclusiva proprietà del proprietario delle unità immobiliari dell'ultimo piano, salvo il diritto per i condomini tutti di installare antenna multipla nella opportuna ubicazione;

la manutenzione del tetto sarà invece a carico di tutti i condomini;

manutenzione e spese del riscaldamento saranno regolate con tabella rapportata ai metri cubi di entrambi i fabbricati condominiali."

TERZO: Le parti dichiarano di aver stabilito di comune accordo tra loro il prezzo della vendita in complessivi Euro 89.000,00 (ottantanovemila virgola zero zero).

Al sensi degli articoli 3 e 76 del Decreto del Presidente della Repubblica del 28 dicembre 2000 n. 445, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 20 febbraio 2001, 1°

me Notaio previamente richiamati sulla responsabilità penale cui vanno incontro in caso

di dichiarazioni false o reticenti, dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace

Indicazione dei dati,

mi dichiarano sotto la loro responsabilità, in relazione a

quanto disposto dall'art. 35 comma 23 della Legge 4 agosto

2006 n. 248 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 186

dell'11 agosto 2006, che il prezzo, quale sopra riportato

verrà pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice

senza interesse, con parte del ricavato del mutuo che la par-

te acquirente contrarrà con la

Detta somma di euro

verrà erogata ad avvenuta iscrizione e consolidamento

di ipoteca entro e non oltre il 13 novembre 2009.

La concessione del mutuo di cui sopra ed il relativo documen-

to contabile bancario concernente l'addebito del prezzo alla

parte acquirente, nonché l'accredito alla parte venditrice,

costituiranno prova dell'avvenuto pagamento del prezzo senza

necessità di alcun atto di quietanza.

Così regolato l'intero prezzo della vendita di €

virgola zero zero) la parte venditrice ri-

nunzia all'ipoteca legale scaturente dal presente atto, anche

in ordine alla convenuta dilazione, con esonero per il compe-

tente Signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni
qualsiasi sua responsabilità al riguardo.

Ai sensi dell'articolo 1 comma 497 della legge 23 dicembre
2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006) come modificato dal
l'art. 35 comma 21 della Legge 4 agosto 2006 n. 248, pubbli-
cata nella Gazzetta Ufficiale n. 186 dell'11 agosto 2006 e da
ultimo dall'art. 1 comma 309 della legge 27 dicembre 2006 n.
296 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 299 del 27 dicem-
bre 2006, la parte acquirente richiede che la base imponibile
ai fini delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, in
relazione alla cessione di cui al presente atto, relativamen-
te ai suddetti immobili, sia costituita dal valore degli im-
mobili determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5 del
D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 indipendentemente dal corrispet-
tivo indicato.

A tal fine si precisa quanto segue:

- a) - che la parte acquirente del presente atto è persona fi-
sica che non agisca nell'esercizio di attività commerciali,
artistiche o professionali;
- b) - che oggetto della cessione di cui al presente atto è im-
mobile ad uso abitativo e relative pertinenze;
- c) - che il valore dei beni di cui alla lettera b) determina-
to ai sensi dell'articolo 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile
1986 n. 131 è pari ad Euro 33.046,00 (trentatremilaquaranta-
sei virgola zero zero) e costituisce la base imponibile al

fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale del presente atto.

QUARTO: Il possesso di fatto e di diritto delle unità immobiliari vendute viene trasferito oggi stesso alla parte acquirente, la quale ne farà suoi i frutti, sopportandone nel contempo tutte le spese, obblighi, oneri, tributi e contributi da oggi.

QUINTO: La parte venditrice garantisce la piena proprietà, la libera disponibilità e la legittima provenienza delle unità immobiliari vendute, la libertà delle stesse da pési, oneri, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

La parte venditrice per il resto si obbliga come per legge per tutti i casi di evizione sia totale che parziale.

Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, la parte venditrice dichiara che gli impianti non sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza; la parte acquirente prende atto di tale dichiarazione ed esonera la parte venditrice da ogni responsabilità in proposito, obbligandosi ad adeguare prontamente gli impianti stessi alla normativa suddetta a propria cura e spese, essendosi tenuto conto del loro attuale stato nella determinazione del prezzo.

SESTO: Ai fini fiscali le parti dichiarano che non intercorre tra loro nessun rapporto di coniugio o di parentela in linea



retta o che sia considerato tale ai sensi dell'articolo 26, 1° comma del Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131.

SETTIMO: Spese e conseguenziali dal presente atto sono a carico della parte acquirente signor _____ il quale chiede per l'acquisto delle unità immobiliari suddette l'applicazione dei benefici fiscali previsti dall'art. 1, parte 1° della tariffa allegata al T.U. sull'imposta di registro approvato con D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 nota II bis, così come modificato dall'art. 16 comma 1 D.L. 22 maggio 1993 n. 155, convertito in legge 19 luglio 1993 n. 243 e dall'art. 3 comma 131 della legge 28 dicembre 1995, n. 549 e dalla legge 23 dicembre 1996 n. 448 e dall'art. 7 comma 6 della legge 23 dicembre 1993 n. 488 e dall'articolo 33 comma 12 della legge 23 dicembre 2000 n. 388.

All'atto la parte acquirente signor _____ dichiara:

- che le unità immobiliari oggetto del presente atto sono situate nel territorio del Comune di Vigevano, ove dichiara in quest'atto di risiedere;
- di non essere titolare esclusivo o in comunione col coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, di altra casa di abitazione, nel territorio del Comune di Vigevano, dove sono situate le unità immobiliari acquistate;
- di non essere titolare, neppure per quote anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei di-

ritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata anche dal coniuge in regime di comunione legale con le agevolazioni di cui all'art. 3 della legge n. 549/1995 ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all'articolo 3 comma 2 della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5 commi 2 e 3 dei decreti legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237 e 20 maggio 1992, n. 293, all'articolo 2 commi 2 e 3 del D.L. 24 luglio 1992, n. 348, all'articolo 1 commi 2 e 3 del D.L. 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1 commi 2 e 3 del D.L. 24 novembre 1992, n. 455, all'articolo 1 comma 2 del D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 1993, n. 75 e all'articolo 16 del D.L. 22 maggio 1993, n. 155, convertito con modificazioni dalla legge 19 luglio 1993, n. 243;

- di essere a conoscenza del fatto che la cessione nel quinquennio, a titolo oneroso o gratuito, del bene in oggetto comporta la decadenza dei benefici richiesti.

La parte venditrice dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione ed entrambe le parti dichiarano che l'immobile venduto è destinato ad uso di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.

OTTAVO: Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975
n. 151, le parti dichiarano:

- la signora

con il proprio coniuge in regime di comunione legale dei beni
ma che quanto in oggetto è bene personale in quanto acquista-
to prima del matrimonio;

- il legalmente separato in
forza di provvedimento om

NONO: Ai sensi degli articoli 3 e 76 del Decreto del Presi-
dente della Repubblica del 28 dicembre 2000 n. 445, pubblica-
to sulla Gazzetta Ufficiale del 20 febbraio 2001,

a da me Notaio previamente richiamata sulla re-
sponsabilità penale cui va incontro in caso di dichiarazioni
false o reticenti mi dichiara sotto la sua responsabilità, in
relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 della Legge
4 agosto 2006 n. 248, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n.
186 dell'11 agosto 2006, di essersi avvalsa dell'attività di
mediazione da parte della società

51CS5 1907C, iscritta al Ruolo degli Agenti di affari in mediazione, Sezione Agenti Immobiliari, presso la Camera di Commercio di _____ la quale è stato corrisposto un compenso di _____

come per legge, mediante assegno bancario

non trasferibile

(euro zero) tratto su

Al sensi degli articoli 3 e 76 del Decreto del Presidente della Repubblica del 28 dicembre 2000 n. 445, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 20 febbraio 2001, il signor

me Notaio previamente richiamato sulla responsabilità

penale cui va incontro in caso di dichiarazioni false o

reticenti mi dichiara sotto la sua responsabilità, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 della Legge 4

agosto 2006 n. 248, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n.

186 dell'11 agosto 2006, di essersi avvalso dell'attività di

mediazione da parte della società

ASTE
GIUDIZIARIE

SICSS 19070, iscritta al Ruolo degli Agenti di affari in me-
diazione, Sezione Agenti Immobiliari, presso l'

la quale è stato corrisposto

un compenso di Euro

egge, mediante assegno cir-

colare non è

(R. N. 1)

ASTE
GIUDIZIARIE

Le parti autorizzano al trattamento dei propri dati personali
ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196
(Codice in materia di protezione dei dati personali).

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiaran-
do di averne esatta conoscenza.

ASTE
GIUDIZIARIE

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che leggo ai
costituiti i quali da me Notaio interpellati lo approvano e
con me Notaio lo sottoscrivono e firmano a margine dei fogli
intermedi e sugli allegati A, B e C alle ore 13,00 (tredici e
zero minuti primi).

ASTE
GIUDIZIARIE

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio
pugno consta di cinque fogli facciate diciassette di cui
l'ultima ein qui.

All'originale firmato



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di PAVIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di VIGEVANO

Data 15/11/2025 Ora 17:58:07
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente

Ispezione n. T38499 del 15/11/2025

Dati della richiesta

Immobile:

Comune di VIGEVANO (PV)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 17 - Particella 252 - Subalterno 2
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

19/02/1998 al

14/11/2025

Elenco immobili

Comune di VIGEVANO (PV) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0017 - Particella 00252 - Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 10/11/2009 - Registro Particolari
Pubblico ufficiale I 388 del 06/11/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 10/11/2009 - Registro Particolari
Pubblico ufficiale
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 29/05/2025 - Registro Particolari
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DEL TRIBUNALE DI PAVIA
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica
 per immobile
 Richiedente

Ispezione n. T38595 del 15/11/2025

Dati della richiesta

Immobile:

Comune di VIGEVANO (PV)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 17 - Particella 252 - Subalterno 8

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

19/02/1998 al

14/11/2025

Elenco immobili

Comune di VIGEVANO (PV) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0017 Particella 00252 Subalterno 0008

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 10/11/2009 - Registro Particolar
 Pubblico ufficiale
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 10/11/2009 - Registro Partic
 Pubblico ufficiale
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 29/05/2025 - Registro Particolare
 Pubblico ufficiale
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di Pavia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/09/2025
Ora: 13:17:34
Numero Pratica: T193046/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/09/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/09/2025

Dati identificativi: Comune di VIGEVANO (L872) (PV)

Foglio 17 Particella 252 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VIGEVANO (L872) (PV)

Foglio 17 Particella 252

Classamento:

Rendita: Euro 242,73

Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 5 vani

Foglio 17 Particella 252 Subalterno 2

Indirizzo: VIA PIETRASANA n. 28 Piano S1-T

Dati di superficie: Totale: 87 m² Totale escluse aree scoperte ⁹: 84 m²



> Intestati catastali

nato a

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni



> Dati identificativi

☐ dall'impianto

Immobile attuale

Comune di VIGEVANO (L872) (PV)

Foglio 17 Particella 252 Subalterno 2

Impianto meccanografico del 30/06/1987



> Indirizzo

☐ dall'impianto al 20/10/2009

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di VIGEVANO (L872) (PV)

Foglio 17 Particella 252 Subalterno 2

VIA PIETRASANA n. 28 Piano SU - T

Partita: 11732

☐ dal 20/10/2009

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/10/2009
Pratica n. PV0266897 in atti dal 20/10/2009
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64808, 1/2009)

Immobile attuale

Comune di VIGEVANO (L872) (PV)

Foglio 17 Particella 252 Subalterno 2

VIA PIETRASANA n. 28 Piano S1-T

Annotazioni: ist.cc.7756731 correzione indirizzo.

> Dati di classamento

☐ dall'impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di VIGEVANO (L872) (PV)

Foglio 17 Particella 252 Subalterno 2

Rendita: Lire 1.200

Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 5,0 vani

Partita: 11732

☐ dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di VIGEVANO (L872) (PV)

Foglio 17 Particella 252 Subalterno 2

Rendita: Euro 242,73

Rendita: Lire 470.000

Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 5,0 vani

Partita: 11732

> Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
18/02/1970, prot. n. 000000367

Comune di VIGEVANO (L872) (PV)

Foglio 17 Particella 252 Subalterno 2

Totale: 87 m²

Totale escluse aree scoperte : 84 m²

Direzione Provinciale di Pavia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/09/2025
Ora: 13:17:34
Numero Pratica: T193046/2025
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VIGEVANO (L872)(PV) Foglio 17 Particella 252 Sub. 2

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

☐ Dall'impianto al 06/11/2009
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

☐ Dal 06/11/2009
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

Decreto Unico n. 133.1/2009 Reparto PT di VIGEVANO
In atti dal 10/11/2009

Visura telematica:

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) A/3: Abitazioni di tipo economico

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/09/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/09/2025

Dati identificativi: Comune di VIGEVANO (L872) (PV)

Foglio 17 Particella 252 Subalterno 8

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VIGEVANO (L872) (PV)

Foglio 17 Particella 252

Classamento:

Rendita: Euro 43,38

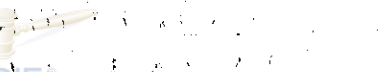
Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 15 m²

Foglio 17 Particella 252 Subalterno 8

Indirizzo: VIA PIETRASANA n. 28 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 15 m²

> Intestati catastali



Diritto di Proprietà per 1/1 In regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Immobile attuale

Comune di VIGEVANO (L872) (PV)

Foglio 17 Particella 252 Subalterno 8

> Indirizzo

☐ dall'impianto al 20/10/2009

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di VIGEVANO (L872) (PV)

Foglio 17 Particella 252 Subalterno 8

VIA PIETRASANA n. 28 Piano S - U

Partita: 11732

☐ dal 20/10/2009

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/10/2009
Pratica n. PV0266911 in atti dal 20/10/2009
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64809.1/2009)

Immobile attuale

Comune di VIGEVANO (L872) (PV)

Foglio 17 Particella 252 Subalterno 8

VIA PIETRASANA n. 28 Piano S1

Annotazioni: Ist.cc.7756727 correzione ubicazione

> Dati di classamento

☐ dall'impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di VIGEVANO (L872) (PV)

Foglio 17 Particella 252 Subalterno 8

Rendita: Lire 142

Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 15 m²

Partita: 11732

☐ dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di VIGEVANO (L872) (PV)

Foglio 17 Particella 252 Subalterno 8

Rendita: Euro 43,38

Rendita: Lire 84.000

Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 15 m²

Partita: 11732

> Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
18/02/1970, prot. n. 000000363

Comune di VIGEVANO (L872) (PV)

Foglio 17 Particella 252 Subalterno 8

Totale: 15 m²

Direzione Provinciale di Pavia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/09/2025
Ora: 13:19:50
Numero Pratica: T193859/2025
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VIGEVANO (L872)(PV) Foglio 17 Particella 252 Sub. 8

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

2. Atto del 06/11/2000 Pubblicità

Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2).

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Data presentazione: 18/02/1970 - Data: 02/10/2025

MODULARE
V. 1 - 60, 8, 1 - 81

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. 800.870-1.000 N. 4.000.000, P. 0.01)

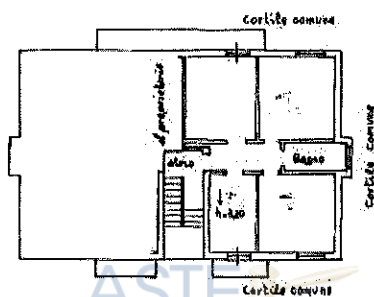
Mod. B (Nome Comune Edilizio Urbano)

Lire
20Planimetria dell'immobile situata in Comune di NUOVEGLIA Via PIETRASANA

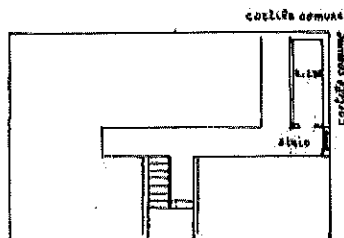
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PAVIA (data)

F. XVII n. 694 sub A-D



PINO RIALZATO



PINO SINTERATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 18-2-1970
PROT. N° 357

Compilata

Inserita all'Albo
della Provincia di
PAVIA

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/02/1970 - Data: 02/10/2025 - n. TS7240

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Cassero del Fabbricci - Situazione al 02/10/2025 - Comune di VIGEVANO (372) - s. Foglio 17 - Particella 252 - Sublotto 2 - VIA PIETRASANA n. 28 Piano S1-T

Data presentazione: 18/02/1970 - Data: 02/10/2025 - n. T57241

MODULARIO
P. 1 - C. 1 - P. 1 - 101



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. N. 1 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

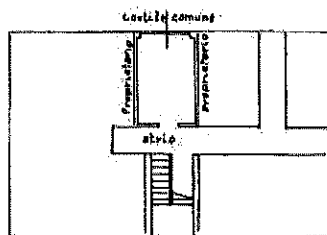
Lire
20

Planimetria di 1000 di 1000 Via 1000

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di 1000 (Alleg. n. 1000)

P. XVII n. 351 alla A-D



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 18.2.1970
PROT. N. 363

Compilata

Incarico all'Alf.

data

per

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/02/1970 - Data: 02/10/2025 - n. T57241

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Libro di
Catasto del Fabbricati - Situazione al 02/10/2025 - Comune di VIGEVANO (L72) - < Foglio 17 - Particella 252 - Sublotto 8 >
VIA PIETRASANA n. 24 Piano S1



Preventivo ripartizioni per unità / anagrafica

Condominio PIETRASANA - C. Fisc. 85004250180
Via Pietrasana, 28 - 27029 Vigevano (PV)

Esercizio ordinario "2010/2020"
Periodo: 01/03/2025 - 28/02/2026

		SPESA PROPRIETA'	SPESA GENERALI	SPESA PALAZZINA A	Totale gestione	Saldo di fine EA, prec.	Totale	Rata n. 1 del 01/03/2025	Rata n. 2 del 30/04/2025	Rata n. 3 del 30/09/2025	Rata n. 4 del 30/12/2025
1A1	Pi										
1A2	Pi										
1A3	Pi										
1A4	Pi										
1A5	Pi										
1A6	Pi										
1A7	Pi										
1A8	Pi										
Totale Scala A											
Totale Palazzina A											
2B10	Pi										
2B11	Pi										
2B12	Pi	-313,24	152,800	-175,72	152,800	0,00	0,000	-489,96	-4,042,96	-5,431,92	5,005,92
2B13	Pi										
2B14	Pi										
2B15	Pi										
2B16	Pi										
2B17	Pi										
Totale Scala B											
Totale Palazzina B											
TOTALE COMPLESSIVO											

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: Credit Agricole (Agenzia 2- Vigevano). IBAN: IT70 K 06230 23002 000030590774

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

Pag. 1

Consuntivo provvisorio

Condominio PIETRASANA - C. Fisc. 85004250180
Via Pietrasana, 28 - 27029 Vigevano (PV)

Esercizio ordinario "2024/2025"
Periodo: 01/03/2024 - 28/02/2025

		SPESA PROPRIETA'	SPESA GENERALI	SPESA PALAZZINA A	Movimenti personali	Totale gestione	Saldo di fine EA, prec.	Rata versata	Saldo finale
1A1	Pi								
1A2	Pi								
1A3	Pi								
1A4	Pi								
1A5	Pi								
1A6	Pi								
1A7	Pi								
1A8	Pi								
Totale Scala A									
Totale Palazzina A									
2B1	Pi								
2B2	Pi								
2B3	Pi	-308,59	152,800	-114,06	152,800	0,00	0,000	-228,16	-650,80
2B4	Pi								
2B5	Pi								
2B6	Pi								
2B7	Pi								
2B8	Pi								
2B9	Pi								
Totale Scala B									
Totale Palazzina B									
Arrotondamenti									
TOTALE COMPLESSIVO									

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

Pag. 1