

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura n° 239/2024 R.G. Esecuzioni immobiliari**

PROMOSSA DA

**OMISSIS**

Avv. Omissis

CONTRO

**OMISSIS**

e

**OMISSIS**

**Giudice dell'Esecuzione Dottor Alessandro Maiola**

**RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PERIZIA PRIVACY**

**Bene immobile sito in Comune di Vigevano (PV)  
Via Cesare Villa n° 4**

RAPPORTO DI STIMA:

*Tecnico Incaricato: Geom. Loretta ROSSI*  
*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di PAVIA al n° 3156*  
*C.F. RSSLTT69B48G388N – P.IVA 01434250187*  
*Con studio a Rivanazzano Terme (PV) – Via Malaspina n° 18*  
*Telefono 0383-944554 - Cellulare: 366-2065351*  
*e-mail: [geom.loretta@libero.it](mailto:geom.loretta@libero.it)*  
*Pec: [rossiloretta@legalmail.it](mailto:rossiloretta@legalmail.it)*

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 239/2024

**Bene immobile sito in Comune di Vigevano (PV)  
Via Cesare Villa n° 4  
Lotto 001**

**1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Quota dell'intero di appartamento al piano primo con ripostiglio al piano Terzo sottotetto**

di proprietà per ½ cad./uno in regime di comunione dei beni dei Signori  
OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS  
e  
OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS

-ESECUTATI-

Trattasi di appartamento, libero su due lati, posto al piano primo con ripostiglio al piano terzo sottotetto, ricompreso in più ampia struttura condominiale a 3 piani fuori terra oltre il piano sottotetto edificata antecedentemente il 1967.

Il Condominio è inserito nell'originario lotto di mq. 337 con forme semplici e regolari, complete di una porzione con prospetto sul fronte strada e di un'ala interna. Il complesso è distribuito ai piani in 12 unità immobiliari di cui 11 abitative. Di queste 4 hanno accesso dal civico 4 di Via Villa, le restanti dai civici 6, 8 e 10. Completano le proprietà individuali, le parti comuni rappresentate da aree coperte e scoperte, da passaggi, cortili, atri di ingresso, corpo scale, pianerottoli, corridoi e disimpegni.

L'appartamento, collocato nell'ala interna dello stabile, al piano primo, ha accesso percorrendo le parti comuni che, dall'ingresso dal civico 4 di Via Villa si aprono sull'atrio e sul vano scala. Sulla stessa scala insiste al piano primo un'altra unità residenziale. Continuando le rampe di scale si raggiunge l'ultimo piano, terzo sottotetto, rappresentato per l'intero da una struttura al rustico, utilizzata esclusivamente per gli accessori pertinenziali alle unità residenziali. L'area cortilizia comune, si sviluppa verso l'interno tramite servitù di passaggio dall'accesso carraio posto tra la Via Boto da Vigevano e la Via Villa.

L'appartamento si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, letto, bagno e sgombero. Occupa una superficie lorda di mq. 55,50; alla quale si deve sommare la superficie del ripostiglio al piano terzo di mq. 21,50. L'altezza interna netta degli ambienti è di mt. 3,20, per i vani utili e di mt. 0,50 di minima e mt. 2,50 di massima per il ripostiglio.

All'immobile competono le quote millesimali di comproprietà sul complesso delle parti e spazi comuni, pari a 90,63/1000,00.

Identificato in Catasto Comune di Vigevano:

Intestato agli ESECUTATI rispettivamente per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni tra i Signori OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS  
e

OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON RIPOSTIGLIO AL PIANO TERZO-SOTTOTETTO- (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)									ALTRE INFORMAZIONI
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUPERFICIE	RENDITA	
	20	2684	3	A/3	2	4	Totale Mq. 58 Tot escluso aree scoperte Mq.58	Euro 194,19	Via Cesare Villa n° 4 P1- 3

Scheda ottenuta da:

Planimetria in variazione presentata in data 5 maggio 2011 Prot. PV0168878,

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 239/2024

Foglio 20 Mappale 516 Subalterno 3

Variatione per diversa distribuzione degli spazi interni del 5 maggio 2011 Pratica n. PV0168878,  
Variatione del quadro tariffario del 1 gennaio 1992,  
Impianto meccanografico del 30/06/1987

*Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*

Coerenze dell'appartamento da Nord, in senso orario:

affaccio sul cortile esclusivo al PT di cui alla U.I. Sub 10, immobili di cui al Mappale 2570, affaccio sull'area cortilizia comune interna, corridoio comune.

Coerenze del ripostiglio al piano terzo da Nord, in senso orario:

affaccio sul cortile esclusivo al PT di cui alla U.I. Sub 10, immobili di cui al Mappale 2570, altro ripostiglio annesso all'unità di cui al sub. 4, passaggio comune.

**Parti comuni.** L'immobile appartiene ad un più ampio complesso immobiliare, denominato Condominio Paragalla, caratterizzato da uno stabile disposto ai civici, 4,6, 8 e 10 di Via Villa, dotato di spazi coperti e scoperti di uso comune, retto da un unico regolamento di condominio.

All'unità competono le ragioni di comproprietà sugli enti comuni che per regolamento, loro natura, destinazione, legge, sono da considerarsi comuni, con quote pari a 90,63/1000,00.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità interessata dalla procedura è ricompresa nel Condominio Paragalla, al civico 4 di Via Cesare Villa, ricadente in area di tessuto aperto a medio- alta densità della Città Consolidata normata dall'Art. 32 Na del PDR.

Nei tessuti della Città Consolidata, il Piano propone un'azione di recupero, accentuando le possibilità di demolizione e ricostruzione e, soprattutto, sviluppando una normativa che consenta l'ampliamento degli edifici esistenti, nel rispetto delle regole di formazione e d'impianto del tessuto.

La struttura della Città Consolidata è composta dalla città moderna realizzata prevalentemente nella seconda metà del XX secolo e comprende sei tipi di tessuti urbani.

Gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al perseguimento di una serie di obiettivi, tra i quali – la "manutenzione qualitativa" del patrimonio edilizio esistente, consentendo tutti gli interventi di recupero dello stesso, ma anche quelli di adeguamento e ampliamento, con l'obiettivo di corrispondere agli interessi della popolazione insediata; – la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici; – l'equilibrio di attività tra loro compatibili e complementari.

Il tessuto aperto a medio alta densità comprende le parti della città costruite nella seconda metà del XX secolo; in tale tessuto scompaiono gli isolati chiusi e gli edifici si dispongono liberamente nelle loro aree di pertinenza secondo regole derivate dalla cultura del movimento moderno; la funzione prevalente è quella residenziale, mentre si riduce la presenza di attività produttive.

Il palazzo è stato edificato antecedentemente il 1967, sorto dall'affiancamento di funzioni proprie del vivere quotidiano in rispetto alle tradizioni dell'epoca.

Il contesto locale è rappresentato da un ambito misto: troviamo condomini residenziali multipiani alternati a edifici residenziali distribuiti su piccole palazzine e costruzioni indipendenti ad autorimesse.

La palazzina si trova nel primo tratto dell'ambito tra Corso Novara e Via dei Mille, a circa 500 mt. dal centro storico.

La città di Vigevano, nel corso degli anni, ha subito un incremento demografico fortissimo, tanto che oggi conta poco meno di 63.000 abitanti, seconda solo al capoluogo Pavia, su una superficie di poco oltre gli 81 km/2. Vigevano si trova nella Lomellina nord-orientale, è ricompresa per intero nel Parco naturale lombardo della valle del Ticino, sulla sponda destra del fiume Ticino, che rappresenta anche lo spartiacque con la provincia di Milano. Dista circa 38 km da Pavia, 36 km dal centro di Milano, 27 km da Novara, 14 km da Mortara, 12 km da Abbiategrasso. Il paesaggio è pianeggiante.

Fin dal lontano 1800 la città ha conosciuto un forte sviluppo industriale con manifatture e calzaturifici, ma, dopo un boom economico, ha vissuto negli anni '80/'90 del secolo passato, un drastico declino.

L'agricoltura è principalmente incentrata sulla produzione del riso, vista l'ampia diffusione delle risaie in Lomellina.

La città è attraversata dalla strada statale 494 Vigevanese che, passando per Vigevano, collega Milano ad Alessandria; a livello ferroviario la stazione di Vigevano, posta lungo la ferrovia Milano-Mortara, è

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 239/2024

servita da treni regionali; a livello autostradale il più vicino casello è posto a circa 20 km a Gropello Cairoli; mentre è a Milano Linate, a circa 50 Km., si trova il più vicino aeroporto. Il trasporto pubblico cittadino è svolto mediante autolinee urbane e interurbane. La città è ricca di architetture religiose di rilievo, di prestigiose architetture civili e di architetture militari. Sono presenti musei e pinacoteche. E' ben fornita di strutture ed infrastrutture soprattutto negli sviluppi cittadini. A livello urbanistico è una città medievale, costruita a raggiera con viottoli e piazzette, delimitata da un anello di circonvallazione esterna, di recente completamento. Il comune di Vigevano confina con i comuni di Abbiategrasso (MI), Bereguardo, Besate (MI), Borgo San Siro, Cassolnovo, Cilavegna, Gambolò, Gravellona Lomellina, Morimondo (MI), Mortara, Motta Visconti (MI) e Parona.

### 3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, avvenuto nel pomeriggio del 14 febbraio 2025, alla presenza del funzionario dell'IVG, la sottoscritta ha preso visione dell'unità pignorata, rilevandone le metrature e i materiali costruttivi, documentando, inoltre, con foto gli interni e gli esterni del fabbricato.

L'alloggio è locato al Sig.Omissis con contratto di comodato d'uso gratuito-art. 1803 del C.C., stipulato tra gli Esecutati e il Comodatario in data 18 luglio 2022 e registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate -Ufficio Territoriale di Vigevano- in data 29 ottobre 2024 al n° 000646- serie 3X.

Il contratto è stipulato per anni due a partire dal 1 novembre 2024 al 31 ottobre 2026.

**La registrazione del contratto è successiva la data di trascrizione del pignoramento e non può ritenersi opponibile alla procedura.**

In loco il comodatario abita con il fratello, la cognata e i nipoti.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.1.5 Varie: **Nessuna**

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Ipoteca:

**Ipoteca volontaria:** l'immobile identificato al Foglio 20 Mappale 2684 Subalterno 3, **consito al momento dell'acquisto dagli Esecutati al Foglio 20 Mappale 516 Subalterno 3**, è interessato dall'ipoteca volontaria derivante da Concessione di mutuo per la somma complessiva di Euro 135.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 90.000,00 per la durata di anni 30, iscritta con atto del Notaio Ciccariello Raffaele del 3 agosto 2005 Numero Repertorio 235/140 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 9 agosto 2005 ai n° 10407/2598 a favore di

Omissis con sede in Omissis C.F. Omissis

contro

OMISSIS -ESECUTATO-

e

OMISSIS -ESECUTATA-

4.2.3. Pignoramento:

**Pignoramento:** sull'immobile identificato al Foglio 20 Mappale 2684 Subalterno 3, insiste il pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 26 luglio 2024 ai n° 7198/5461, in forza di atto giudiziario notificato dal Tribunale di Pavia in data 31 maggio 2024 Rep. n° 3860 a favore di

Omissis con sede in Omissis C.F. Omissis

rappresentata dall 'Avvocato Omissis con sede in Omissis

contro

OMISSIS -ESECUTATO-

e

OMISSIS -ESECUTATA-

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 239/2024

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il Condominio di appartenenza dell'unità interessata dalla procedura è stato costruito precedentemente nel 1967 e di seguito mantenuto con una serie di interventi edilizi. Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Vigevano Ufficio Tecnico Edilizia Privata non sono emerse pratiche edilizie riferite all'unità interessata, ma dai documenti esistenti l'immobile è stato acquistato dai proprietari attuali con una planimetria catastale che è stata modificata successivamente, nel 2011. L'alloggio risulta mantenuto, con interventi straordinari, nelle disposizioni interne che hanno portato all'eliminazione della tramezza tra l'ingresso e il soggiorno-pranzo, alla trasformazione della cucina in sgombero previa demolizione con ricostruzione della tramezza rientrante di circa 40 cm. verso la camera, al rifacimento della pavimentazione e dei rivestimenti, alla sostituzione di parte dei sanitari, all'adattamento dell'impianto elettrico, per quanto visibile, e alla indipendenza dell'impianto di riscaldamento.

Dalla scheda catastale attuale presentata in Catasto il 5 maggio 2011, si evidenzia una lieve differenza nella collocazione della porta di accesso allo sgombero e nello spessore interno della muratura a delimitazione della parete del vano a giorno confinante con il pianerottolo.

Le modifiche realizzate e dichiarate catastalmente nel 2011, devono essere sanate a livello edilizio, con l'inoltro di una pratica in sanatoria a fronte del pagamento della relativa sanzione.

##### Regolarizzazione edilizia- urbanistica:

Per regolarizzare le modifiche eseguite senza alcun provvedimento autorizzativo, è necessario inoltrare una pratica edilizia presso lo sportello SUE del Comune a fronte del pagamento di una sanzione di **Euro 1032,00**, trattandosi di modifiche interne, non strutturali, di una unità ante 1967.

Al pagamento dell'oblazione vanno aggiunti i diritti di segreteria per la presentazione della pratica, pari ad **Euro 50,00** e la parcella del professionista, da quantificare in **Euro 700,00** circa al netto dell'iva e dei contributi di legge.

##### 4.3.2 Conformità Catastale

La planimetria catastale agli atti presenta le minime modifiche indicate sopra, riferite al posizionamento della porta sullo sgombero e allo spessore della muratura interna nel lato verso il pianerottolo.

##### Regolarizzazione catastale:

Non necessaria

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il bene pignorato è inserito in un contesto Condominiale caratterizzato da enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 C.C., sottoposto al Regolamento di Condominio con Tabelle Millesimali e Planimetria Generale.

Le spese di gestione condominiale e di proprietà in capo al lotto interessato sono circa di Euro 1200 annuali, suddivise in 5 rate.

Il totale delle spese scadute, è pari ad Euro 16.326,26.

Il Condominio Paragalla ha promosso ricorso intervenendo nella procedura in oggetto, come da documentazione trasmessa il 24 febbraio 2025 negli atti del fascicolo.

Le spese condominiali scadute relative agli ultimi due anni, come da precisazioni indicate sopra, sono di Euro 3336,36.

Nessuna spesa straordinaria deliberata.

L'attuale Amministratore pro-tempore del Condominio è lo Studio Sozzani Daniela Rita con sede in Vigevano Via Galilei n° 8.

Atti ablativi: nessuno

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuale proprietari immobile:

- Sig. ESECUTATO nato in Omissis il Omissis C.F. Omissis per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in regime di comunione dei beni con Omissis

e Sig.ra ESECUTATA nata in Omissis il Omissis C.F. Omissis per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in regime di comunione dei beni con Omissis a seguito di atto di acquisto redatto dal Notaio Ciccariello Raffaele in data 3 agosto 2005 Repertorio n° 234 Raccolta n° 139, registrato a Mortara il 8 agosto 2005, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 9 agosto 2005 al n° 10406 di R.G. e n° 6041 di R.P.

da Omissis

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 239/2024

con precisazione che l'identificativo dell'immobile, al momento dell'acquisto, era il Mappale 516 Subalterno 3.

#### **6.2 Precedenti proprietari immobile:**

- Omissis nato in Omissis il Omissis C.F. Omissis in forza di atto di acquisto redatto dal Notaio Catalano Gianluca in data 18 giugno 2002 Repertorio n°35326 Raccolta n° 5470, registrato a Mede il 1 luglio 2002 al n° 447 serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il 28 giugno 2002 al n° 5677 di R.G. e n° 4245 di R.P.

Da Omissis nato a Omissis il Omissis C.F. Omissis e Omissis nato a Omissis il Omissis C.F. Omissis

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il complesso di cui fa parte l'unità interessata dalla procedura è stato edificato in epoca antecedente al primo settembre 1967.

Non sono pervenute pratiche edilizie.

### **DESCRIZIONE**

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

##### **A. Piena proprietà di appartamento posto al piano primo con ripostiglio al piano terzo**

ricompreso nel fabbricato CONDOMINIO PARAGALLA, posto in Vigevano Via Cesare Villa n° 4, di proprietà dei Signori

OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS

e

OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS

#### **ESECUTATI**

identificato al NCEU di Pavia - Comune di Vigevano

- Foglio 20 Mappale 2684 Subalterno 3 Categoria A/3 Classe 2 vani 4 totale mq. 58, totale escluso aree scoperte mq. 58 R.C. Euro 194,19 Via Cesare Villa n° 4 P. 1-3

Il Condominio è in area semicentrale, posto a Nord-Ovest dell'abitato cittadino a circa 500 mt. dal centro storico. La Via Cesare Villa collega il Corso Novara alla Via dei Mille, passando da Via Botto da Vigevano. La palazzina comprende una porzione fronteggiante la strada e una parte rientrante, con unità immobiliari serviti dagli accessi ai civici 4, 6, 8 e 10. Gli immobili circostanti sono rappresentati da costruzioni prevalentemente residenziali con edifici in condomini multipiano datati agli anni '60 o con palazzine di recente ricostruzione, realizzate con caratteristiche e tipologie moderne.

L'area è facilmente raggiungibile, di comodo accesso, con marciapiedi ed aree pedonali.

Il contesto, che si inserisce in prossimità di una delle maggiori strade della città, è dotato di strutture pubbliche e private, di strutture commerciali e artigianali, con attività di servizio. Il condominio rappresenta una semplice costruzione, essenziale nei prospetti, con aperture allineate tra i piani, ed oggetti in sequenza.

Gli ambienti interni, comuni e individuali della palazzina, sono stati rivisti negli anni, con una serie di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione che hanno portato all'impiego di nuove finiture e in parte anche alla realizzazione di differenti distribuzioni interne. La ristrutturazione è avvenuta mantenendo gli aspetti connotativi originali.

L'appartamento è stato rinnovato sia nelle parti edili che nelle componentistiche, almeno nelle porzioni a vista delle impiantistiche, dopo l'acquisto fatto dagli attuali proprietari, negli anni compresi tra il 2010 e il 2011, trasformando un bilocale con servizi in un bilocale con angolo cottura, bagno e sgombero. Tutti gli ambienti sono dotati di aeroilluminazione naturale proveniente dalle finestre che si affacciano sui cortili, comune ed esclusivo di altrui proprietà.

L'appartamento al piano primo è raggiungibile dal disimpegno comune che dal civico 4 di Via Villa si apre sul vano scala e sul pianerottolo al piano. E' composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, letto e sgombero. E' privo di interventi di manutenzione da anni: ai serramenti, alle porte e alle murature. Si evidenziano superfici verticali ed orizzontali pesantemente annerite nelle pitture dallo scarso arieggiamento degli ambienti, dall'umidità e dal vapore. La caldaia posta nel disimpegno, dispone di tubazione a vista a correre lungo lo sgombero.

Il ripostiglio nel sottotetto è rimasto inalterato nel corso degli anni. E' uno spazio al rustico, ricavato, in tutuno ai restanti, nelle falde della soletta di copertura. E' dotato del solo impianto di illuminazione. E' delimitato dagli spazi individuali e comuni circostanti con elementi non ancorati al suolo: quali pannelli in legno e rete metallica. E' raggiungibile percorrendo il corpo scale che collega i piani.

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 239/2024

Le aree esterne sono di modeste metrature: sul retro insiste un'area cortilizia comune accessibile dalla servitù di passaggio sul carraio di altrui proprietà, indivisa con lo spazio di manovra del complesso delle autorimesse, e un'area esclusiva in proprietà dell'alloggio al piano terreno. Su queste due aree si affacciano le aperture dell'appartamento oggetto di valutazione.

**Particolari pregi:** nessuno

VANO	SUPERFICIE NETTA	COEFF. AGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	ESPOSIZIONE E/O PART.CARATT.	MANUTENZIONE E/O APPETIBILITA'
soggiorno- angolo cottura P1	16,91	1,00	19,45	Nord	Scarsa
disimpegno P1	1,71	1,00	2,36	cieco	Scarsa
bagno P1	6,10	1,00	8,61	Nord	Scarsa
letto P1	12,68	1,00	15,36	Sud	Scarsa
sgombero P1	7,23	1,00	9,72	Sud	Scarsa
ripostiglio P3	18,22	0,25	5,34	Cieco	Al rustico

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>A</b>					
<b>COMUNE DI VIGEVANO (PV)</b>					
<b>APPARTAMENTO AL PIANO</b>					
<b>PRIMO CON RIPOSTIGLIO AL</b>					
<b>PIANO TERZO-SOTTOTETTO-</b>					
<b>(OLTRE ALLE RELATIVE</b>					
<b>DOTAZIONI CONDOMINIALI)</b>					
Appartamento P. Primo	55,5	1	55,5	Nord/Sud	Scarse
Ripostiglio P.Terzo	21,5	0,25	5,34	Cieco	Al rustico
<b>Totale complessivo</b>	<b>77</b>		<b>60,84</b>		

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne ed esterne**

Fondazioni (struttura):	Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente in ca Si riferisce limitatamente a corpo unico
Strutture verticali (struttura):	Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente con travi, e cordoli in ca, murature portanti e pilastri in mattone pieno Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Solai (struttura):	Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente con putrelle e tavelloni e soletta collaborante gettate in opera. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Balconi:	Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente con putrelle e interposti blocchi in laterizio e soletta collaborante gettate in opera. Sottobalconi ultimati con intonaco al civile

Giudice: Dott. Alessandro Maiola  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 239/2024

Si riferisce limitatamente a corpo unico

Murature e pareti divisorie:

Tipologia: non verificabile nelle porzioni abitabili, verosimilmente per la muratura esterna e portante in mattone pieno. Nelle murature interne in forati di laterizio ovunque e in doppio tavolato nelle pareti divisorie. Muratura a vista nel sottotetto realizzata con mattone pieno nella parte perimetrale e a delimitazione del vano scala e in tavolato di laterizio nella chiusura della scala  
Divisione dei ripostigli nel sottotetto con posticcie pannellature in legno miste a rete metallica

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Copertura (struttura e rivestimento):

Tipologia: soletta a capanna realizzata con elementi portanti di travi e travetti in legno, listelli e manto di copertura con tegole  
Gronde piane, ove presenti, aggettanti di cm. 40 circa, realizzate in latero cemento e intonacate al civile.

Lattonomie in lamiera prevenciata, con rappezzi in parte dei discendenti con tubolari plastificati

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Infissi interni (componente edilizia):

Tipologia: porte a battente in legno tamburato, con inserti in vetro; porta a soffietto in plastica nel locale di sgombero.

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Infissi esterni porta di ingresso unità interessata (componente edilizia):

Tipologia: portoncino a battente in legno, del tipo blindata da accesso all'appartamento; con soprauce aggiunto realizzato in alluminio color bronzo e vetro

Porta in assi di legno precariamente confezionate nell'accesso al ripostiglio nel sottotetto, priva di maniglie e serratura

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Infissi esterni serramenti (componente edilizia):

Tipologia: finestre in alluminio color bronzo a battente, con vetro doppio. Nel bagno il vetro è opaco e il serramento è dotato di una parte apribile a battente e di una superiore a vasistass

Presenza di zanzariere in ottone

Protezioni esterne: persiane ad ante scorrevoli in legno

Condizioni: le persiane sono in cattivo stato di conservazione con verniciature ammalorate e/o bruciate dal sole.

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Intonaci interni (componente edilizia):

Materiale: murature verticali ed orizzontali finite con intonaco al civile per interni in tutti i locali di abitazione ad esclusione di buona parte delle superfici verticali del bagno e della porzione a vista dell'angolo attrezzato della cucina. Gli ambienti sono tinteggiati

Struttura al rustico nel vano sottotetto con murature in mattone pieno al vivo della struttura sui due lati del vano a ridosso del perimetro del fabbricato

Condizioni: le tinteggiature nell'abitazione sono pesantemente annerite per lo scarso arieggiamento degli ambienti, per l'umidità da vapore acqueo e per l'assenza di interventi manutentivi da anni. A tratti si evidenziano parti rovinate e mancanti dell'intonaco sottostante

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Rivestimento superfici interne (componente edilizia):

Ubicazione: internamente nelle pareti del bagno e nell'angolo attrezzato della cucina

Materiale: piastrelle in ceramica posate regolari per un' altezza di cm. 210 su tutte le pareti del bagno.

Piastrelle in ceramica lungo la parete atrezzata della cucina per un'altezza di circa 80 cm. nella parte compresa tra gli elettrodomestici e i pensili

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Pavimenti interni (componente edilizia):

Ubicazione: tutti i vani

Materiale: piastrelle in ceramica quadrate posate con fuga e in diagonale negli ambiente utili dell'appartamento; piastrelle in ceramica posate regolari nel bagno.

La pavimentazione del sottotetto è in battuto di cemento

Si riferisce limitatamente a corpo unico

Zoccolini (componente edilizia):

Ubicazione residenza: tutti i vani ad esclusione dei servizi

Materiale: zoccolini in ceramica

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 239/2024

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Davanzali e elementi di finitura  
in genere  
(componente edilizia):

Ubicazione: su tutte le aperture  
Materiale: davanzali interni in marmo chiaro, davanzali esterni in cemento gettato  
Presenza di bordature sulla porta di ingresso all'appartamento realizzate con  
lastre in marmo  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Gas (impianto):

Impianto sottotraccia con riscaldamento autonomo, ottenuto a metano con  
caldaia murale nel disimpegno. Presenza di attacco gas cucina.  
Condizioni: non verificabili. La tubazione di scarico dei fumi della caldaia corre  
per un certo tratto a vista nel locale di sgombero per poi immettersi all'interno  
della muratura  
Certificazione di conformità non fornita  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Termico (impianto):

Tipologia: Termosifoni in ghisa  
Condizioni: non verificabili  
Certificazione di conformità non fornita  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Idrico (impianto):

Tipologia: rete sottotraccia con tubazioni ad innesto sui montanti principali e  
derivazioni interne.  
Alimentazione: rete pubblica comunale  
Condizioni: non verificabili  
Certificazione di conformità non fornita  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Sanitario (impianto):

Tipologia: rete sottotraccia con tubazioni in allaccio alle principali  
Bagno: i sanitari del bagno si compongono di wc con cassetta esterna, bidet,  
lavabo e vasca in gres porcellanato. I miscelatori sono monocromati  
Presenza di attacco lavatrice  
Condizioni: non verificabili  
Certificazione di conformità non fornita  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Fognatura (impianto):

Tipologia: rete sottotraccia interrata con pozzetti e ispezioni a confluire nella  
rete condominiale e poi nella rete comunale pubblica previa biologica  
Condizioni: non verificabili  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Elettrico (impianto):

Tipologia: impianto sottotraccia nelle parti residenziali, impianto con canaline al  
piano sottotetto (solo luce)  
Presenza di quadro salvavita nell'angolo cottura dell'appartamento posto, nel  
risvolto verso la muratura perimetrale, al di sopra del quale si inserisce il  
contatore allacciato alla rete pubblica  
Impianto, rivisto per quanto concerne le parti a vista delle componentistiche.  
Certificazione di conformità non fornita  
Condizioni: non verificabili  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Citofonico (impianto):

Tipologia: impianto sottotraccia con presenza di apparecchio citofonico a fianco  
della porta di ingresso  
Condizioni: non verificabili  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Telefonico (im pianto):

Tipologia: Predisposizione rete sottotraccia impianto  
Condizioni: non verificabili  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Antenna  
(componente edilizia):

Tipologia: impianto TV con antenna  
Condizioni: non verificabili  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Scala condominiale  
(componente edilizia)

Vano scala di collegamento tra tutti i piani (compreso il sottotetto) con struttura  
portante in cemento. Le pedate dei gradini sono rivestiti con lastre in marmo, così  
come i pianerottoli e gli zoccolini battiscopa. Le scale dispongono di ringhiera di

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 239/2024

protezione in ferro con superiore corrimano in legno.

Le superfici orizzontali ed inclinate, sono per l'intero intoncate e tinteggiate al civile, mentre le superfici verticali, per tutta altezza, sono rivestite con intonaco a miscela di colla e granelli colorati

Sui pianerottoli ai piani ammezzati si inseriscono i serramenti delle finestre, di differenti dimensioni, realizzati in ferro e vetro, con ante in parte apribili

Impianto di illuminazione con accensione a tempo

Si riferisce limitatamente a corpo unico

Parti comuni interne  
(componente edilizia):

Atrio di ingresso sul quale si apre il vano scala dotato di finiture al civile, con pavimento in lastre di marmo, superfici orizzontali ed inclinate intoncate e tinteggiate al civile, mentre le superfici verticali, per tutta altezza, sono rivestite con intonaco a miscela di colla e granelli colorati. L'accesso pedonale all'atrio condominiale avviene dalla porta a due battenti con affaccio sulla Via Villa, di dimensioni pari a tutta la larghezza dell'atrio, circa mt. 2, con serramento in alluminio color bronzo e vetro ad apertura anche a comando elettrico, provvista di bordatura in marmo.

Per i piani in elevazione, sino all'arrivo della scala nel sottotetto, i pianerottoli e i disimpegni hanno le stesse caratteristiche dell'atrio. Le porte agli ingressi degli appartamenti sono contornate con lastre di marmo.

Nei disimpegni ai piani primo e secondo si collocano anche le porte finestre esclusive sui balconi degli appartamenti di altrui ditta, collocati a Nord e Sud sull'ala della palazzina fronte strada.

Nel piano sottotetto, accessibile dalla scala con porta in legno, non esistono elementi di finitura: il pavimento è in battuto di cemento, le murature sono per buona parte al vivo dei materiali, ad esclusione di alcune porzioni realizzate con intonaco al rustico. L'unico impianto presente è quello elettrico illuminante con tubazioni a vista. Nel sottotetto insiste anche il passaggio dell'antenna TV condominiale.

Condizioni: in alcuni tratti delle murature comuni lungo i disimpegni ai piani si inseriscono a vista alcune tubazioni elettriche al servizio sia delle parti comuni che di quelle individuali.

Si riferisce limitatamente a corpo unico

Parti comuni esterne  
(componente edilizia):

Le facciate dello stabile hanno pressochè identiche caratteristiche tanto negli sviluppi sul fronte principale quanto nell'ala interna. Sono rivestite con uno zoccolo in cemento, ad altezza variabile, nella parte bassa e superiore intonaco plastico graffiato, in uso negli anni '70, finito con tinta.

Le aperture sono allineate nei vari prospetti, con presenza di persiane esterne in legno nei piani alti e di sole inferriate di protezione al piano terreno. I davanzali esterni sono in cemento. I tre accessi allo stabile, fronte strada, si prospettano sul marciapiede; nello specifico l'ingresso al civico 4 è preceduto da tre gradini, di cui 2 ricavati nel marciapiede stesso.

I sottobalconi e le gronde-ove presenti- sono intonacati e tinteggiate al civile.

Condizioni: gli intonaci delle facciate sono di vecchia data e risentono della scarsa manutenzione e soprattutto dell'umidità proveniente dal terreno limitrofo.

Si riferisce limitatamente a corpo unico

Parti comuni  
(componente edilizia):

Le porzioni comuni dell' area cortilizia, rivolta all'interno ed accessibile tramite servitù di passaggio sul carraio di Altra Ditta, sono in buona parte in asfalto e in minima parte si identificano nei marciapiedi in cemento a ridosso del fabbricato.

Si riferisce limitatamente a corpo unico

Delimitazione lotto, accessi  
(componente edilizia):

Il lotto è delimitato con le proprietà confinanti, in buona parte con le costruzioni dei fabbricati stessi, posti in aderenza alla palazzina. Il solo cortile comune, dal quale si perfeziona l'accesso al civico 10 e all'autorimessa di altra Ditta, è in tuttuno con l'area circostante, privo di alcuna delimitazione. E' raggiungibile dal passaggio carraio, non di proprietà, che dal fronte strada consente l'immissione all'interno, servendo principalmente il corpo delle autorimesse del fabbricato indipendente

Si riferisce limitatamente a corpo unico

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Il metodo di stima utilizzato è il sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie ottenuta. Il carattere comparativo della stima consiste nella relazione tra caratteristiche e valori noti con quelli individuati per i beni oggetto di compravendita. Nel caso specifico **trattandosi di vendita forzata**, si assume come parametro di riferimento il valore ottenuto comparando:

- i dati riportati dall'Agenzia del Territorio con l'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2024
- i dati dei Borsini Immobiliari relativi all'anno 2023/2024,
- i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.
- i dati adottati per compravendite di immobili simili nel comune

Il valore medio di riferimento ottenuto è il prezzo a mq. di superficie commerciale.

**Euro 500,00 al mq. di superficie commerciale**

prezzo tra l'altro valutato tenendo conto della condizione di sofferenza in cui si trova ancora genericamente il mercato immobiliare.

### 8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della Provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato, Rilevazione prezzi OMI I semestre anno 2024

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. comm.	Valore intero	Valore diritto
A COMUNE DI VIGEVANO (PV) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON RIPOSTIGLIO AL PIANO TERZO-SOTTOTETTO- (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)	60,84 mq.	€ 500,00	€ 30.420,00
<b>Totale complessivo</b>			<b>€ 30.420,00</b>

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

**Totale----- € 30.420,00**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria  
**€ 4.563,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**nessuna**

Abbattimento economico per presenza di contratti di affitto opponibili alla procedura/o in tutti quei casi in cui si necessita di un abbattimento del valore proposto per presenza di vincolo

**nessuno**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

**nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di pagamento oblazione e diritti di segreteria:

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 239/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE

€ 1.782,00

Spese condominiali scadute ed insolute nell'ultimo biennio, calcolate al 31 dicembre 2024

€ 3.336,36

Spese per smaltimento mobili ed arredi in genere  
nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile di cui al lotto 1**

**Valore dell'immobile intero nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle  
decurtazioni di cui sopra € 20.738,64 (ventimilasettecentotrentottoeuro,  
64centesimi)**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, salvo errori ed omissioni.

Rivanazzano Terme li, 2 aprile 2025

Il perito estimatore  
Geom. Loretta Rossi



ASTE  
GIUDIZIARIE

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 239/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE