

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 278/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *d.ssa F. Claris Appiani*

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

**LOTTO 02 VIGEVANO MORSELLA
FOGLIO 60 MAPPALE 690 SUB. 24, 27 CAT. F4
FOGLIO 60 MAPPALE 357 AREA**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

RGE n. 278/2023 LOTTO 02**“CONCLUSIONI DEFINITIVE”****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Quota di 1/1 di Porzione di fabbricato collabente e accessori agibili in altro corpo di fabbrica posti in Vigevano via Morsella civ.53. Al compendio si accede dalla via Morsella indi alla corte comune 690/14 indi alla porzione collabente 690/27 e 24. Ai box procedendo oltre le parti comuni 690/14 e per i passaggi comuni al 690/3; si accede altresì procedendo dal mappale 357 indi alla rampa del corsello box S1.

Compendio composto da porzione di fabbricato collabente sub.27 al piano T-1°, e altra porzione collabente posta al piano 2° identificata col sub.24.

Autorimesse identificate sempre al sub.27 al piano S1 della palazzina più recente e agibile pari a n. 3 box e n.1 vano cantina.

Area esterna al foglio 60 mappale 357 su cui grava servitù di passaggio per l'accesso pedonale e carraio ai fabbricati in cui sono inserite le unità e proprietà limitrofe.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Quanto a quota di 1/3

in forza di atto giudiziario ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del
26/05/2010 n.ri 209/15 di rep. Tribunale di Pavia, trascritta a Vigevano il
10/03/2016 n.ri 1753/1240

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Note: si precisa che ad oggi non risulta registrata e trascritta la successione
ma risulta trascritta l'accettazione come sopra descritto.

Quanto a quota di 2/3

in forza di atto giudiziario SENTENZA PER DIVISIONE del 15/07/2015 n.ri
209/15 di rep. Tribunale di Pavia, trascritta a Vigevano il 10/03/2016 n.ri
1750/1239

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 01/03/2024 è presente il custode Giudiziario
e un delegato della proprietà. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Vigevano il 18/09/2019 n.ri 7691/1128 a seguito di

Beni in VIGEVANO via Morsella civ. 53

LOTTO 02

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE COLLABENTE E BOX
AUTO IN ALTRA PALAZZINA, AREA ESTERNA.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

Porzione di fabbricato collabente e accessori agibili in altro corpo di fabbrica posti in Vigevano via Morsella civ.53. Al compendio si accede dalla via Morsella indi alla corte comune 690/14 indi alla porzione collabente 690/27 e 24. Ai box procedendo oltre le parti comuni 690/14 e per i passaggi comuni al 690/3; si accede altresì procedendo dal mappale 357 indi alla rampa del corsello box S1.

Compendio composto da porzione di fabbricato collabente sub.27 al piano T-1°, e altra porzione collabente posta al piano 2° identificata col sub.24.

Autorimesse identificate sempre al sub.27 al piano S1 della palazzina più recente e agibile pari a n. 3 box e n.1 vano cantina.

Area esterna al foglio 60 mappale 357 su cui grava servitù di passaggio per l'accesso pedonale e carraio ai fabbricati in cui sono inserite le unità e proprietà limitrofe.

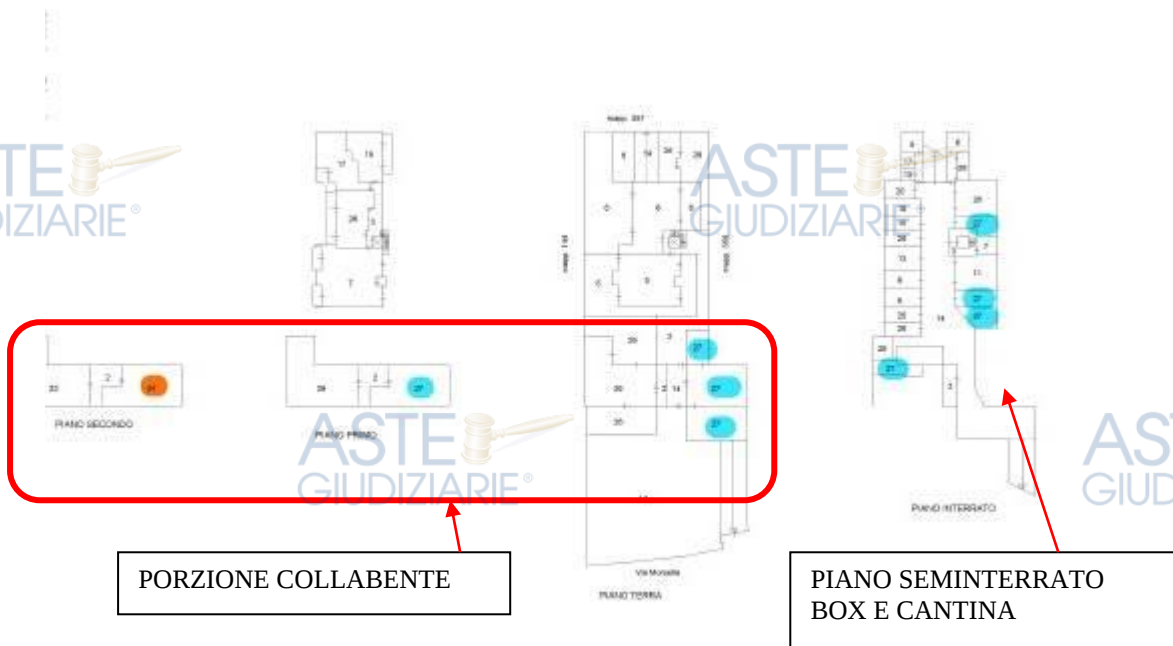
Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Vigevano come segue:

Foglio 60 – mappale 690 – sub. 24 – VIA MORSELLA n. 53 Piano 2 – F4

***Foglio 60 – mappale 690 – sub. 27 – VIA MORSELLA n. 53 Piano T-1 - 2- S1 –
F4***

In Catasto Terreni:

Foglio 60 – mappale 357 – seminativo – cl. 3 – are 08 ca 85 – RD 4,80 – RA 5,03



Nota: i beni risultano ancora intestati in banca dati Catastale al de cuius per mancata voltura dell'accettazione tacita di eredità.

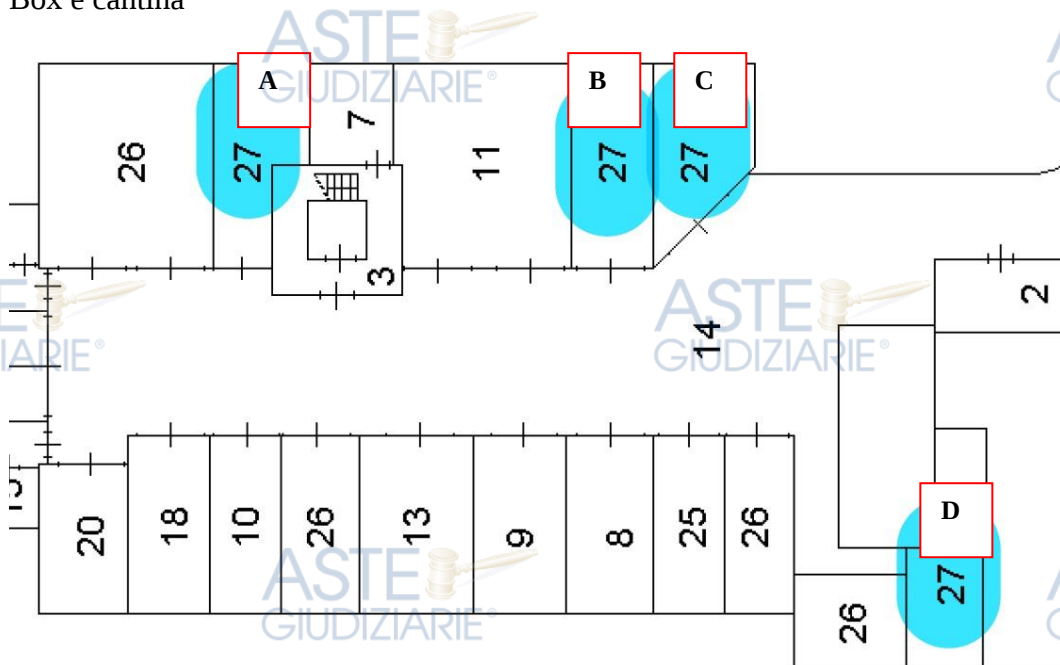
PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: QUOTA DI 1/1 € 35.700,00

Coerenze in corpo unico in contorno da estratto di mappa di catasto terreni ed elaborato planimetrico catastale:

sub.27 collabente PT: 690/14, 690/3, 762 al piano primo confina anche con vano scia 690/2;

sub.24 collabente P2: vano scala 690/2, prospetti su mappale 690;

Box e cantina



con riferimento a quanto sopra: coerenze

Sub.27 A : corsello 690/14, 690/26, terrapieno, 690/7, vano scala 690/3;

Sub.27 B : corsello 690/14, 690/11, terrapieno, 690/27;

Sub.27 C : corsello 690/14, 690/27, terrapieno;

Sub.27 D : corsello 690/14, 690/26, terrapieno;

mappale 397: mappali 147, 690, 144, 145;

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 01/03/2024 è presente il custode Giudiziario

e un delegato della proprietà. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

DIVISIONE GIUDIZIALE con DOMANDA GIUDIZIALE del 26/06/2012 n.ri 4271 iscritta il 21/01/2013 ai n.ri 545/360.

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

COSTITUZIONE DI VINCOLO con atto del 02/03/2010 n.ri 11328/6051 di rep.

Notaio Cesare Padova, trascritto a Vigevano il 16/03/2010 ai n.ri 2270/1451 a favore del Comune di Vigevano.

Sezione D - Ulteriori informazioni

“...omissis...AI SENSI DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA N. 12/2005 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI, VINCOLO PERTINENZIALE TRA LE UNITA' IMMOBILIARI DA REALIZZARE AL PIANO SOTTOTETTO E DUE BOX AL PIANO SEMINTERRATO, IL TUTTO COME EVIDENZIATO NELLE PLANIMETRIE ALLEGATE AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LE LETTERE "A" E "B". IN PARTICOLARE: IL BOX-AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO CENSITO A CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 60 - MAPPALE 690 SUB. 25 (VIA MORSELLA N. 53 - PIANO S1 - IN CORSO DI DEFINIZ.) COSTITUIRA' PERTINENZA DELLA PORZIONE DI SOTTOTETTO CENSITA A CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 60 COL MAPPALE 690 SUB. 23 (VIA MORSELLA N. 53 - PIANO 2 - IN CORSO DI DEFINIZ.); DETTE PARTI SONO CONTRASSEGNATE CON LA LETTERA

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 01/08/2023 ai n.ri 7815/5647, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 17/07/2023 n. 3679 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXX
XX. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Si rilevano difformità nelle partizioni al piano Seminterrato. Necessario provvedimento in sanatoria e aggiornamento catastale. Si da atto altresì che la destinazione funzionale dei box deve essere accertata in quanto si riscontra che manca il CPI poichè gli accessi non sono rispondenti alle norme antincendio (quello verso il mappale 357 ha la pendenza superiore a quella massima e quello verso via Morsella ha una strettoia leggermente inferiore alla larghezza minima), per tale ragione i box potrebbero non essere utilizzabili come autorimesse ma solo come ripostigli. Considerato quanto sopra e che tutte le unità sono identificate con il solo sub. 27 unitamente al fabbricato collabente, poiché si rende necessario un progetto analitico da discutere con gli organi competenti per addivenire ad una regolarizzazione dei cespiti definendo così sia l'apparato sanzionatorio che le opere di adeguamento necessarie, lo scrivente non è nella condizione di certificare la sanabilità dei luoghi e i costi necessari. Si rimanda inoltre all'atto di vincolo pertinenziale trascritto a favore del Comune di Vigevano. Non si apporta alcuna decurtazione al valore di stima precisando che ogni onere e spesa necessaria alla regolarizzazione e ogni eventuale limitazione d'uso dei beni dovesse scaturire da



una istruttoria di sanatoria resterà a completo carico dell'aggiudicatario.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: NON CONFORME. Si veda punto precedente.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia Comune di Parona NON IDENTIFICA l'attuale proprietà:

i beni risultano ancora intestati in banca dati Catastale al de cuius per mancata voltura dell'accettazione tacita di eredità. Necessaria voltura a carico della procedura.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NON COSTITUITO CONDOMINIO. ASCENSORE NON ATTIVO.

SI EVIDENZIA UNO STATO DI DEGRADO DELLE PARTI COMUNI: FORTI PERCOLAMENTI METEORICI AL PIANO SEMINTERRATO.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Quanto a quota di 1/3

in forza di atto giudiziario ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del
26/05/2010 n.ri 209/15 di rep. Tribunale di Pavia, trascritta a Vigevano il
10/03/2016 n.ri 1753/1240

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Note: si precisa che ad oggi non risulta registrata e trascritta la successione
ma risulta trascritta l'accettazione come sopra descritto.

Quanto a quota di 2/3

in forza di atto giudiziario SENTENZA PER DIVISIONE del 15/07/2015 n.ri
209/15 di rep. Tribunale di Pavia, trascritta a Vigevano il 10/03/2016 n.ri
1750/1239

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PRECEDENTI PROPRIETARI:

A

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduto il 09/11/2011 giusta denuncia
di successione registrata a Valenza il 13/07/2012 ai n.ri 114/9990/12, trascritta
a Vigevano il 29/08/2012 n.ri 7365/5355

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con SCRITTURA PRIVATA
CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 27/09/2012 n.ri 67930/17189
di rep. Notaio G. Catalano, trascritta Vigevano il 04/10/2012 n.ri 8101/5886

A

XX
XXXXXXX per la quota di 1/3 per titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Fabbricato di vecchia edificazione anteriore al 1° Settembre 1967, intervenute
modifiche con i seguenti provvedimenti:

- PRATICA EDILIZIA 1087/04 PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato il
28/11/2005 per ristrutturazione di fabbricato esistente e costruzione di
palazzina plurifamiliare con sottostanti autorimesse ai sensi della L.
122/89;
- PRATICA EDILIZIA 1087/04 variante parzialmente a sanatoria al
progetto approvato rilasciato il 16/05/2008;

INTERVENTO SULL'EDIFICIO ESISTENTE NON ESEGUITO

7.2. *Inquadramento urbanistico:*

AREA FOGLIO 60 MAPPALE 357

Ambiti di trasformazione Ambientale "a 35.2"

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona periferica denominata MORSELLA, l'accesso al compendio risulta disagiata.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Vigevano è un comune di 65.000 abitanti circa della provincia di Pavia in Lombardia. Il comune è il secondo della provincia per numero di abitanti dopo il capoluogo e primo per superficie, compreso interamente nel Parco naturale lombardo della Valle del Ticino. Dista circa Km. 40 da Pavia capoluogo di provincia. I centri limitrofi sono raggiungibili tramite regolare servizio di autolinee e il casello autostradale più vicino è quello di Gropello Cairoli, sulla A/7 - Milano-Genova, che dista Km. 20.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Corpo di fabbrica di remota costruzione di fatto collabente, visionato solo esternamente poiché risulta pericoloso ispezionare gli interni per possibili crolli.

Trattasi di porzione di fabbricato in linea con piano T-1-2°, murature tradizionali, copertura a falde.

Box auto posti nella palazzina di nuova costruzione come indicato nei permessi di costruire allegati. Trattasi di autorimesse al piano S1. Come evidenziato si



riscontrano percolazioni di acqua meteorica al piano seminterrato.

COLLABENTE SUB. 27+24 lordi circa mq 260,00

AUTORIMESSE SUB.27 mq 56,00

AREA CORTILIZIA MAPP. 357 mq 885,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico Osservatori

del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

agenzia entrate **ASTE GIUDIZIARIE®**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **PAVIA**

Comune: **VIGEVANO**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N.5) - INTERO TERRITORIO COMUNALE**

Codice zona: **R1**

Microzona: **3**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Ottimo	940	1100	L			
Ville e Villini	Normale	760	860	L			

Lo scenario Immobiliare Pavese 2021-2022

VIGEVANO MORSELLA							
	prezzo	nuovo/ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio (oltre 30 anni)	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	900,00	600,00	500,00	400,00	250,00	200,00
Ville/Villetta	€/mq	900,00	600,00	500,00	400,00	250,00	200,00
*Autorimesse	€	6.000,00					3.000,00
Uffici	€/mq						
Negozi	€/mq						
Capannoni	€/mq						

9.3. Valutazione delle superfici

Valore € 42.000,00

9.4. 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, per rimborso forfettario delle spese

insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 42.000,00 X 15%

€ 6.300,00

Decurtazione per lo stato di possesso: **Nessuno**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale ed opere di adeguamento della partizione interna: SI VEDANO NOTE RELATIVE ALLA REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE.

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 35.700,00

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, 07/03/2024

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla

