

TRIBUNALE DI PAVIA



PROCEDURA n° 292/2024 R.G.E



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Ausiliario del Giudice: geom. Maria Nadia Spairani

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 2332

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 515

Studio in San Genesio ed U. (PV) Via Primo Maggio n. 9 (PV) tel. 3356146130

mail: maria.nadia.spairani@geopec.it – spairani.nadia@gmail.com

Data dell'udienza 18/03/2025



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro MAIOLA

Custode giudiziario: I.V.G. VIGEVANO



Esecuzione immobiliare n° 292/2024 R.G.E

Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani



TRIBUNALE DI PAVIA

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO UNICO

UBICAZIONE – DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti in Comune di Vigevano (PV) Via della Gioia n.73, e risultano così identificati catastalmente:

- Foglio 52 particella 3661 sub. 13 Via della Gioia n.73 Piano 4 Categoria A/3 Classe 3 Vani 4 Rendita € 227,24
- Foglio 52 particella 3661 sub.29 Via della Gioia n.73 Piano T Categoria C/6 Classe 3 consistenza mq.10 superficie

rietaria per l'intera quota.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

In Vigevano Via della Gioia n.73

- Appartamento posto al piano terzo di un fabbricato di civile abitazione di cinque piani fuori terra (terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto) con accesso da strada laterale alla Via della Gioia al n.73
- Autorimessa al piano terra, con accesso carraio dalla Via della Gioia e dal cortile comune

PROVENIENZA – I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notaio Catalano Gianluca di Mede del 17/01/2017 Rep. n. 72588/20703 trascritto a Vigevano il 20/01/2017 ai nn.446/304.

REGIME PATRIMONIALE come da comunicazione dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Vigevano , l'esecutata risulta nubile fino al 14/08/202 (data di cancellazione per irreperibilità anagrafica)

STATO DI POSSESSO

, risultano di proprietà della
aria per l'intera quota.

VINCOLI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione – del 20/01/2017 nn.447/37 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Atto

Trascrizione del 18/07/2024 nn.6827/5171 – UFFICILE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA del 17/06/2024 rep.4333 -

ACCERTAMENTI EDILIZI E CATASTALI

Accertamento conformità urbanistico/edilizia

Dall'accesso agli atti presso l'Archivio storico del Comune di Vigevano la sottoscritta ha visionato le seguenti pratiche edilizie:

-Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili per costruzione di casa a più appartamenti del 19.11.1962 prot. 1311/62 a nome

di lavori edili per costruzione fabbricato condominiale del 16.04.1964 prot. 1446/63 a nome
R voltura di intestazione atto Notaio Badalla .

Dall'esame della documentazione e precisamente dall'ultima autorizzazione edilizia è emersa una difformità dello allo stato attuale rispetto all'autorizzato e precisamente non è presente la parete divisoria tra il disimpegno e il soggiorno, come indicato nelle planimetrie sotto riportate.

L'unità immobiliare (abitazione) quindi risulta NON CONFORME all'ultima pratica edilizia depositata presso il Comune di Vigevano, mentre l'autorimessa risulta CONFORME alla stessa.

Accertamento conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato in data 16 dicembre 2024, la sottoscritta ha verificato che la situazione attuale del cespite per quanto riguarda l'abitazione, **NON** risulta conforme alla planimetria catastale presentata al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO di Pavia in data 05/09/1965 richiesta in data 08/09/2024, in quanto rispetto a quanto presentato, risultano difformità: demolizione di parete divisoria dal disimpegno al soggiorno.

Per quanto riguarda l'autorimessa **risulta conforme** alla planimetria presentata a CATASTO EDILIZIO URBANO in data 08/04/1992.

SUPERFICIE COMMERCIALE – la superficie totale commerciale applicati i coefficienti correttivi di destinazione risulta essere di mq. 74,50. L' AUTORIZZAZIONE VIENE VALUTATA A CORPO E NON A MISURA

VALUTAZIONE – valore commerciale del bene al netto delle detrazioni applicate € 69.000,00 (Euro sessantanovemila/00

Esecuzione immobiliare n° 292/2024 R.G.E

G ALESSANDRO MAIOLA

Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

TRIBUNALE DI PAVIA

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE ANALITICA DEL CESPITE

immobili nel Comune di Vigevano (PV), Catasto Fabbricati:

- Foglio **52**, particella **3661**, sub.**13**; Via della Gioia n.73, cat. **A/3**, vani **4**, Piano.**4**
- Foglio **52**, particella **3661**, sub. **29**; Via della Gioia n.73 cat. **C/6**, mq.**18**, piano **T**.

2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

- Appartamento posto al piano terzo di un fabbricato di civile abitazione di cinque piani fuori terra (terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto) con accesso dalla strada privata Guerrazzi Francesco angolo con Via della Gioia al n.73
- Autorimessa al piano terra, con accesso carraio dalla Via della Gioia e dal cortile comune

3) DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono così identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pavia – Comune di Vigevano:

Appartamento: Foglio 52 particella 3661 sub. 13 Via della Gioia n.73 Piano 4 Categoria A/3 Classe 3 Vani 4 Rendita € 227,24

Autorimessa: Foglio 52 particella 3661 sub.29 Via della Gioia n.73 Piano T Categoria C/6 Classe 3 consistenza mq.10 superficie totale mq. 12 Rendita € 34,09

l'intera quota.

Coerenze:

- Abitazione: a nord cortile laterale di via della Gioia ad est Via della Gioia, a sud altra unità immobiliare, ad ovest vano scala comune;
- Autorimessa: a nord, sud ed ovest altre unità immobiliari, ad est Via della Gioia

4) DESCRIZIONE DEL BENE

Le unità immobiliari interessate al presente rapporto di stima risultano inserite in un fabbricato condominiale, edificato nell'anno 1962, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Abitazione posta al piano terzo del fabbricato, con accesso dalla strada privata Guerrazzi Francesco angolo Via Della Gioia, attraverso cortile e da vano scala comuni con altre unità immobiliare.

E' composta da: corridoio d'ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e balcone. Al momento del sopralluogo del 16/12/2024 l'abitazione risulta occupata dall'affittuario

Si accede all'immobile dal cortile e dal vano scala comuni ad altre unità immobiliari, attraverso un portoncino d'ingresso in legno con serratura normale.

I locali hanno pavimenti in fogli di laminato tipo legno, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, con evidenti segni di umidità.

Le pareti della cucina hanno rivestimento in piastrelle di ceramica, tutte le pareti del bagno composto da vasca, wc, bidet e lavello sono rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa mt. 2,00.

I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi, zanzariere e tapparelle; i serramenti interni sono in legno con specchiatura per vetro e vetro satinato.

Esecuzione immobiliare n° 292/2024 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: ALESSANDRO MAIOLA

TRIBUNALE DI PAVIA

Sono presenti l'impianto elettrico con fili sottotraccia, interruttori e prese elettriche; l'impianto idrico-sanitario del tipo incassato, con allacciamento alla rete idrica ed alla fognatura comunale; l'impianto di riscaldamento centralizzato con corpi scaldanti in ghisa provvisti di elettrovalvole.

La conformità degli impianti non è stata verificata. I locali hanno un'altezza di m. 3,00.

L'appartamento si presenta ammalorato per tracce di umidità nelle pareti e nei soffitti, ed in scadente stato di manutenzione e conservazione.

5) PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Catalano Gianluca di Mede del 17/01/2017 Rep. n. 72588/20703 trascritto a Vigevano il 20/01/2017 ai nn.446/304.

6) REGIME PATRIMONIALE

come da comunicazione dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Vigevano, l'esecutata risulta nubile fino al 14/08/202 (data di cancellazione per irreperibilità anagrafica)

7) STATO DI POSSESSO

8) CONTRATTO DI LOCAZIONE

importo annuo di Euro 4.200,00 per la durata di anni 4 rinnovabile. Detto contratto è stato stipulato

Alla data della stipula del contratto di locazione [redacted] va proprietario degli immobili; gli stessi in data 0/01/2017 sono stati [redacted] /304.

9) MILLESIMI

Gli immobili (abitazione ed autorimessa) partecipano alla comproprietà dei beni comuni condominiali per complessivi millesimi 57,35.

A seguito di colloquio telefonico con il Centro Servizi Condominiali di Francesco Gazo si evince che:

- Le spese condominiali annue risultato di € 826,00
- L'affittuario per accordi presi versa annualmente quote diverse in acconto quale copertura spese di gestione.
- Attualmente le unità immobiliari vantano un credito di € 1.081,58 per la gestione 2023/2024

10) VINCOLI GIURIDICI

VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Iscrizione – del 20/01/2017 nn.447/37 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Atto Notaio Catalano Gianluca del 17/01/2017 rep. 72589/20704

Trascrizione del 18/07/2024 nn.6827/5171 – UFFICILE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA del 17/06/2024 rep.4333 - verbale di pignoramento immobili.

Esecuzione immobiliare n° 292/2024 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

TRIBUNALE DI PAVIA

11) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA E CATASTALE

Accertamento conformità urbanistico – edilizia

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, sono individuate nel Piano di Governo del Territorio comunale vigente (P.G.T.) in CITTA' CONSOLIDATA AMBITO TESSUTTO APERTO A MEDIO-ALTA INTENSITA' normato dall'art. 32 delle N.A.

Dall'accesso agli atti presso l'Archivio storico del Comune di Vigevano la sottoscritta ha visionato le seguenti pratiche edilizie:

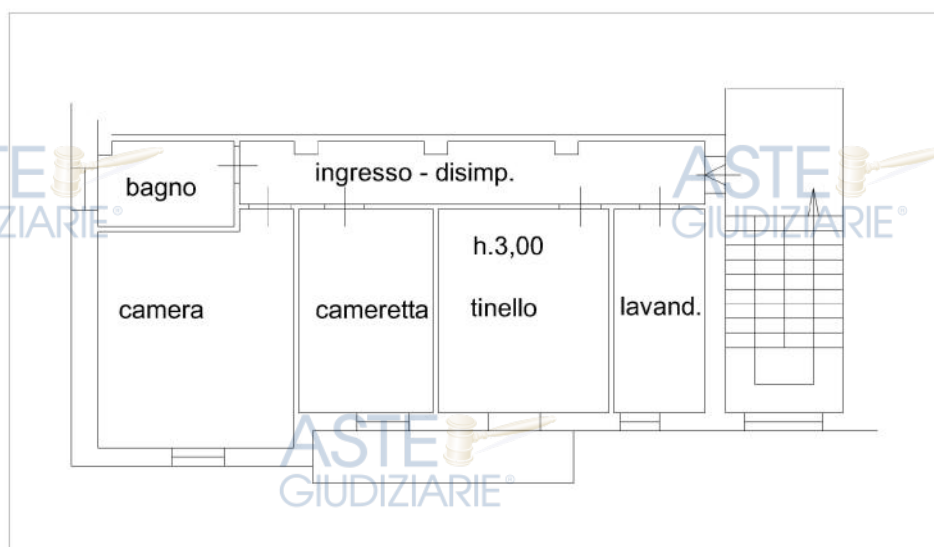
-Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili per costruzione di casa a più appartamenti del 19.11.1962 prot. 1311/62 a nome Torielli Pietro

- Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili per costruzione fabbricato condominiale del 16.04.1964 prot. 1446/63 a nome Santi Sergio-Torielli Antonietta per voltura di intestazione atto Notaio Badalla.

Dall'esame della documentazione e precisamente dall'ultima autorizzazione edilizia è emersa una difformità dello stato attuale rispetto all'autorizzato e precisamente non è presente la parete divisoria tra il disimpegno e il soggiorno, come indicato nelle planimetrie sotto riportate.

L'unità immobiliare (abitazione) quindi risulta NON CONFORME all'ultima pratica edilizia depositata presso il Comune di Vigevano, mentre l'autorimessa risulta CONFORME alla stessa.

PLANIMETRIE ABITAZIONE - EDILIZIA

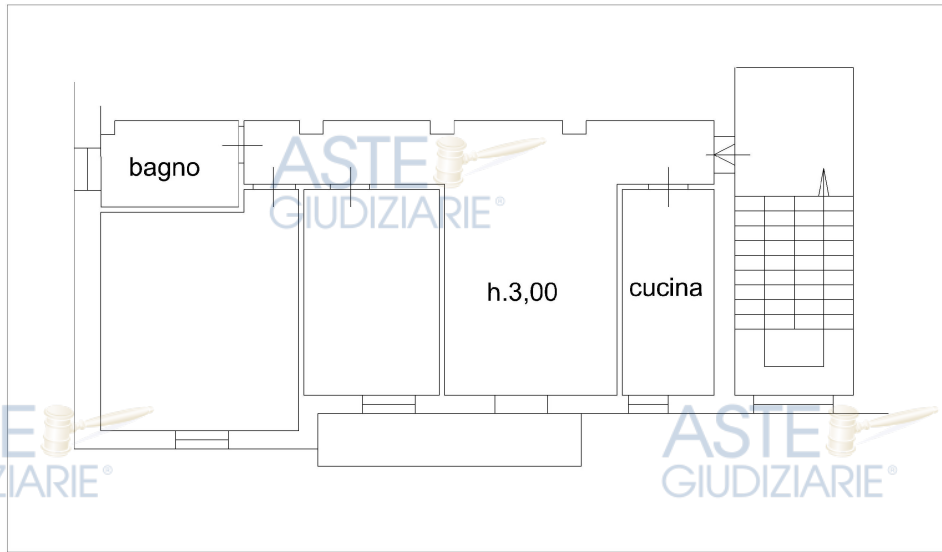


STATO AUTORIZZATO come da pratica edilizia del 16.04.1964 prot. 1446

TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

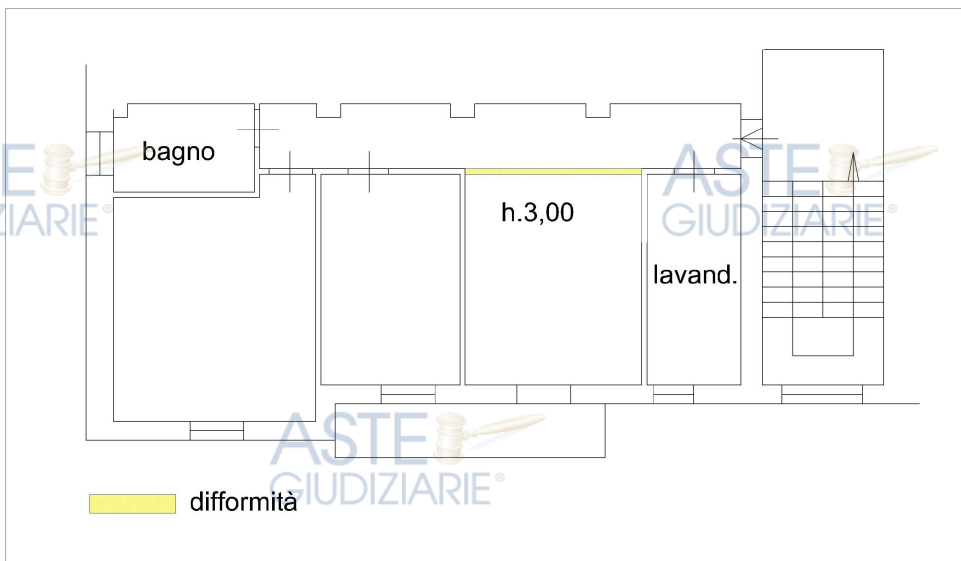
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI FATTO come da sopralluogo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DIFFORMITA' RISCONTRATE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Accertamento conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato in data 16 dicembre 2024, la sottoscritta ha verificato che la situazione attuale del cespite per quanto riguarda l'abitazione, **NON** risulta conforme alla planimetria catastale presentata al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO di Pavia in data 05/09/1965 richiesta in data

Esecuzione immobiliare n° 292/2024 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PAVIA

08/09/2024, in quanto rispetto a quanto presentato, risultano difformità: demolizione di parete divisoria dal disimpegno al soggiorno.

Per quanto riguarda l'autorimessa **risulta conforme** alla planimetria presentata a CATASTO EDILIZIO URBANO in data 08/04/1992.

Si fa presente che sulla mappa catastale sul lotto di pertinenza del fabbricato non è indicata la linea di recinzione che individua la Via Privata Guerrazzi Francesco posta ad angolo con Via della Gioia, che risulta accesso comune alla palazzina ed ad altri fabbricati.

Il mappale 3661 indicato in mappa individua il fabbricato e il cortile di pertinenza alle unità immobiliari, mentre la recinzione è posta all'interno dello stesso, quindi in caso di presa in carico dal Comune della Via Guerrazzi Francesco, si dovrà provvedere al frazionamento della porzione da cedere, a carico delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

La situazione attuale è indicata nelle immagini sotto riportate.

LOTTO DI PROPRIETA' COME INDICATO IN MAPPA CATASTALE



STATO DI FATTO

TRIBUNALE DI PAVIA



Via Guerrazzi Francesco da Via della Gioia

12) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (ZONA, SERVIZI)

IL comune di Vigevano conta circa 63.000 abitanti, si trova in provincia di Pavia e più precisamente nella Lomellina, sulla sponda destra del fiume Ticino.

Dista dal capoluogo circa 40 Chilometri ed al quale risulta ben collegato grazie a servizi pubblici urbani ed interurbani e da servizi privati di taxi ed autobus.

I beni oggetto di perizia sono posti nella zona semicentrale dalla città di Vigevano, per lungo tempo uno dei principali centri di produzione di scarpe.

Il fabbricato è posto in una zona ben posizionata rispetto al centro cittadino, caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali e dove sono ubicati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali. La città è dotata dei principali servizi relativi all'istruzione alla cultura (musei, biblioteche, musica, cinema e teatri). Di notevole importanza storica sono la Piazza Ducale costruita per volere di Ludovico il Moro su disegno di Leonardo da Vinci; il Castello Sforzesco a cui si arriva dalla Piazza Ducale passando sotto la Torre del Bramante.

13) STORIA CATASTALE E IPOTECARIA, GRAVAMI, PREGIUDIZI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono così identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pavia – Comune di Vigevano:

Appartamento: Foglio 52 particella 3661 sub. 13 Via della Gioia n.73 Piano 4 Categoria A/3 Classe 3 Vani 4 Rendita € 227,24

Autorimessa: Foglio 52 particella 3661 sub.29 Via della Gioia n.73 Piano T Categoria C/6 Classe 3



rietary per

STORIA CATASTALE

Le unità immobiliari sono pervenute all'esecutata in forza di atto di compravendita Notaio Catalano Gianluca del 17/01/2017 rep. 72588/20703 registrato a Pavia il 20/01/2017 al n.697 serie 1T e

Esecuzione immobiliare n° 292/2024 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

TRIBUNALE DI PAVIA

Allo stesso i beni oggetto di perizia erano pervenuti in forza di atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Pavia del 010/12/2016 rep. n. 1279/16. trascritto a Vigevano il

Alla stessa gli immobili identificati come Foglio 52 particella 1705 sub. 13 per l'abitazione e foglio 52 particella 1705 sub.29, la cui soppressione ha costituito gli attuali oggetto di perizia, in forza di atto di

ciascuno in regime di comunione dei beni.

Si precisa che gli immobili identificati attualmente a Catasto Fabbricati al Fg.52 particelle 1705 subb. 13 e 29 sono stati costituiti in base alla variazione d'ufficio del 17/06/2013 pratica n. PV0076034 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 26705.1/2013 derivante dalla soppressione delle particelle al Fg. 52 n. 1705 sub.13 e sub. 29 per allineamento mappe.

STORIA IPOTECARIA

Trascrizione – del 05/12/2016 nn. 9928/6780- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL 9/16

Iscrizione – del 20/01/2017 nn.447/37 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Atto Notaio Catalano Gianluca del 17/01/2017 rep. 72589/20704

Trascrizione del 18/07/2024 nn.6827/5171 – UFFICILE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA del

14) SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie lorda residenziale dell'immobile comprende la superficie calpestabile (superficie netta) e le murature, secondo i criteri del DPR 23/03/1998 n. 138 e precisamente:

- 100% delle murature perimetrali ed interne
- 50% delle murature di separazione con gli spazi comuni e con le altre unità immobiliari adiacenti
- 25% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.)
- 30% dei balconi a livello

L' AUTORIZZAZIONE VIENE VALUTATA A CORPO E NON A MISURA

Esecuzione immobiliare n° 292/2024 R.G.E

TRIBUNALE DI PAVIA

LOCALE	SUPERFICI E NETTA	SUPERFICI E LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
Ingresso/disimp.	10.35	12.60	1,00	12.60		sufficiente
Cucina	6.80	8.50	1,00	8.50	est	sufficiente
Soggiorno	13.10	14.70	1,00	14.70	est	sufficiente
Camera	10.00	11.70	1,00	11.70	est	sufficiente
Camera	16.00	20.00	1,00	20.00	sud	sufficiente
Bagno	4.20	5.50	1.00	5.50	sud	sufficiente
Balcone	5.00	5.00	0.30	1.50	est	sufficiente
TOTALE	65.45	78.00		74.50		

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.

Destinazione

Appartamento

TOTALE

Superficie

mq. 74.50

Coeff.

1,00

Superficie

mq. 74.50

mq.74.50

L'AUTORIMESSA VIENE VALUTATA A CORPO E NON A MISURA

15) VALUTAZIONE

a) Criterio di stima – ai fini dell'individuazione del più probabile valore di

mercato del bene si adotta il criterio comparativo. Nel caso in esame, oggetto di stima riguarda unità immobiliari facenti parte di un fabbricato posto in area semicentrale del paese a carattere prettamente residenziale con fabbricati di varie epoche costruttive.

È possibile rilevare direttamente dal mercato i prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento; il prezzo unitario selezionato in base alla localizzazione, alle caratteristiche tipologiche, allo stato di conservazione ed allo stato attualmente libero, viene applicato e misurato in base al parametro significativo adottato, ossia il mq. di superficie commerciale.

b) Fonti di informazione – ufficio tecnico del Comune di Vigevano

professionisti presenti sul territorio, Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pavia (O.M.I.) e pubblicazione a cura della Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari di Pavia (F.I.M.A.A.).

c) Determinazione del valore unitario – sulla scorta delle informazioni

assunte, la sottoscritta determina il valore del bene oggetto di perizia, in relazione all'effettivo stato di consistenza, dell'ubicazione e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile tenendo conto che gli immobili risultano locati a terzi.

Si considera inoltre l'attuale richiesta di beni analoghi sul mercato immobiliare che in questo periodo e nella zona interessata, risulta in lenta ripresa.

Pertanto il valore unitario di riferimento utilizzato per la presente perizia, calcolato tra la media dei valori espressi per unità immobiliari presenti nella zona di riferimento, risulta essere di € 1.000,00/mq.

d) Valutazione della superficie – la superficie è puramente indicativa,

l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura

TRIBUNALE DI PAVIA

Superficie commerciale	valore unitario	valore intero	valore del diritto quota propr.
mq. 74,50	€ 1.000,00/mq	€ 74.500,00	€ 74.500,00
Autorimessa a corpo			€ 6.500,00

VALORE TOTALE DEL CESPITE €

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova € 81.000,00 (diconsi Euro ottantunmila/00)

Valore dei beni oggetto di stima al netto della percentuale di abbattimento del 15% a fronte della mancanza delle garanzie civili della vendita nella procedura di esecuzione = € 68.850,00 (diconsi Euro sessantottomilaottocencentocinquanta/00)

Prezzo a base d'asta dell'immobile lotto unico

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova € 68.850,00 (diconsi Euro sessantottomilaottocencentocinquanta/00) **arrotondati a Euro 69.000,00 (diconsi Euro sessantanovemila/00)**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 12/02/2025

L'ausiliario del Giudice
geom M. Nadia Spairani

ALLEGATI :

- All. A : *Rapporto di stima privacy*
- All. B : *documentazione fotografica*
- All. C : *titolo di proprietà*
- All. D : *ispezione Conservatoria RR.II*
- All. E : *planimetrie catastali*
- All. F : *estratto di mappa catastale*
- All. G : *visure catastali storiche*
- All. H : *comunicazione anagrafe Comunale*
- All. I : *comunicazione Amministratore condominiale*
- All. L : *contratto di locazione*