

---

ASTE  
GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI PAVIA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**E.I. n. 350/2023 R.G.E.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CONTRO

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Giudice dell'Esecuzione *Dott. Antonio Codega*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE® *Tecnico Incaricato: geom. Massimiliano Cannilla*

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**RGE n. 350/2023****“CONCLUSIONI DEFINITIVE”****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Quota di 1/1 relativamente a Appartamento sito nel comune di Vigevano in via Corio civ. 3, con accesso dalla via Cordio indi alla corte comune e al vano scala comune. Posto al piano 4° senza ascensore. Composto da ingresso, camera, tinello con cucina e balcone, bagno. Al piano S1 vano cantina di pertinenza.

**Note: si precisa che non è stato possibile individuare con precisione il vano cantina poiché**

- la planimetria catastale agli atti del 2011 e di impianto del 1962 non descrivono in modo inequivocabile le coerenze e la posizione planimetrica del vano;
- non è presente in banca dati catastale Elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni;
- gli atti di provenienza non descrivono le coerenze in modo esaustivo (visionato atto compravendita 2004, compravendita 1996, compravendita 1961, atto e regolamento condominiale 1960);
- l'Amministratore di Condominio non è stato in condizione di fornire indicazioni e riferisce verbalmente al sottoscritto che nessun condomino ha fornito assistenza in tal senso.

Ciò premesso si precisa che saranno necessarie ulteriori indagini prima della vendita per l'individuazione del vano cantina. Ogni riferimento alla cantina in merito alla stima è riferito ai riscontri documentali.





- ISCRIZIONE del 05/11/2024 - Registro Particolare 1585 Registro Generale 10016 Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 113495/35231 del 03/11/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 14/11/2023 ai n.ri 10651/7741, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 21/10/2023 n. 5865 di rep. Ufficiale Giudiziari di TRIBUNALE DI PAVIA, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX XX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE	
Valore di stima	26.000,00
Decurtazioni: 15% a garanzia,	03.900,00
<b>Valore al netto delle decurtazioni</b>	<b>22.100,00</b>

**Prezzo base d'asta del lotto:** verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.



**Beni in VIGEVANO VIA CORIO CIV. 3**

**LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**APPARTAMENTO AL PIANO 4° DI DUE VANI E SERVIZI, CANTINA AL S1.**

**QUOTA DI 1/2 proprietà di XX  
XX;**

**QUOTA DI 1/2 proprietà di XX  
XX;**

Appartamento sito nel comune di Vigevano in via Corio civ. 3, con accesso dalla via Cordio indi alla corte comune e al vano scala comune. Posto al piano 4° senza ascensore. Composto da ingresso, camera, tinello con cucina e balcone, bagno. Al piano S1 vano cantina di pertinenza. Competono all'unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartiene.

Il tutto riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Vigevano come segue:

**Foglio 17 – mappale 2244 – sub. 28 – VIA BERNARDINO CORIO n. 3 Piano 4-S1 – A3  
– CL. 3 – 3 VANI - R.C. 170,43;**

**Nota:** le risultanze dei vigenti registri catastali non corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento; intervenuta Variazione del 25/02/2014 Pratica n. PV0023631 in atti dal 25/02/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.10208.1/2014) .

**PREZZO BASE D'ASTA** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **QUOTA INTERO € 22.100,00**

**Coerenze in contorno in corpo:**

ABITAZIONE: vano scala comune, 2244/27, corte comune, 2244/29;

CANTINA: corridoio comune, altre unità mapp. 2244.

**Note: si precisa che non è stato possibile individuare con precisione il vano cantina poiché**

- *la planimetria catastale agli atti del 2011 e di impianto del 1962 non descrivono in modo inequivocabile le coerenze e la posizione planimetrica del vano;*
- *non è presente in banca dati catastale Elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni;*
- *gli atti di provenienza non descrivono le coerenze in modo esaustivo (visionato atto compravendita 2004, compravendita 1996, compravendita 1961, atto e regolamento condominiale 1960);*
- *l'Amministratore di Condominio non è stato in condizione di fornire indicazioni e riferisce verbalmente al sottoscritto che nessun condomino ha fornito assistenza in tal senso.*

*Ciò premesso si precisa che saranno necessarie ulteriori indagini prima della vendita per l'individuazione del vano cantina. Ogni riferimento alla cantina in merito alla stima è riferito ai riscontri documentali.*

**2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 12/12/2024 gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati da terzi senza titolo. **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**



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: in riferimento alle pratiche edilizie di cui al punto seguente 7 della presente relazione si rileva che: l'immobile è conforme.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: conforme allo stato dei luoghi.

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

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Lo scrivente ha richiesto a mezzo mail il 12/12/2024 la posizione contabile all'Amministratore di Condominio, dopo vari solleciti ad oggi nessun riscontro è pervenuto.

Lo scrivente ctu si riserva di integrare il fascicolo con le informazioni relative al Condominio in caso di riscontro dell'Amministrazione.

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile:* NON PERVENUTE

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



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

Altre spese: NON PERVENUTE

Regolamento di Condominio:

allegato all'atto Notaio D.Battaglia in data 18/07/1960 ai nn.17109.

Cause in corso: Nessuna

Servitù: Nessuna

**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.

1) TITOLARE ATTUALE: unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



per acquisto fattone in data 03/11/2004 n. 113494/35230 di rep. Notaio Antonio Trotta  
trascritto a Vigevano il 24/11/2004 n. 12022/7250, contro

XX

Valore dichiarato € 55.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: comunione dei beni.

2) A

XX per  
acquisto con atto per Notaio Angelo Pandolfi in data 13/11/1996 ai nn. 245602/17950  
di rep., trascritto a Vigevano in data 21 maggio 1990 ai nn.8784/6041 contro

XX

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia sono stati edificati in forza di:

- Licenza edilizia PT 1476-1958 domanda del 10/11/1958 prot. N. 27578, rilascio del 04/12/1958. Opere completate il 05/03/1960.
- Abitabilità n. 281 del 18/05/1960
- DIA per opere interne 05/2005 del 19/01/2005

## 8. DESCRIZIONE DEI BENI

**8.1 Caratteristiche della zona:** il complesso residenziale s'inserisce in una zona semicentrale, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale.



**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

Posto al piano 4° senza ascensore. Composto da ingresso, camera, tinello con cucina e balcone, bagno. Al piano S1 vano cantina di pertinenza che non è stato possibile individuare e visionare. Livello di finitura e manutenzione scarso: presenta le caratteristiche originali della costruzione del 1960 con pavimenti in graniglie, serramento in legno e vetro semplice. Il bagno è stato rifatto in epoca più recente, probabilmente nel 2011. Presente boiler per l'acqua calda sanitaria. Presenti caloriferi precisando che l'impianto di riscaldamento centralizzato risulta dismesso e pertanto l'abitazione attualmente è priva dell'impianto di riscaldamento. Livello di finitura e manutenzione dello stabile basso.

#### SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)
P.4	Ingresso	04,80
P.4	Cucina	12,10
P.4	Bagno	05,10

P.4	Camera	12,60
-----	--------	-------

✓ **Superficie Commerciale complessiva:** mq. **47,00**

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.

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al sopralluogo**

##### ➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

*Copertura:* a falde inclinate

*Fondazioni:* in c.a.

*Solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.

*Strutture verticali:* muratura portante – integre.

*Pareti esterne:* intonacate e tinteggiate integre.

##### ➤ **Componenti Edilizie alloggio**

*Ingresso:* porta in legno.

*Infissi esterni:* serramenti in legno e vetro semplice, tapparelle in pessimo stato

*Porte interne:* a battente in legno, complete di maniglia e ferramenta

*Pavimenti interni:* graniglie

*Rivestimenti interni:* ceramica



*Plafoni:* intonacati e tinteggiati

*Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – scarso

### **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* presente.

*Elettrico:* prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv:* non presente. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico – da verificare.

*Termico:* boiler elettrico per acqua calda. Riscaldamento ASSENTE: l'impianto centralizzato è stato dismesso.

*Rete fognaria:* collegata alla fognatura comunale

## **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 di: Vigevano.

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

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

### OMI

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - 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	850	1000	L	4,9	6,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1800	L	6,5	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1100	1400	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	840	L			
Box	Normale	880	1250	L	3,9	5,4	L
Posti auto coperti	Normale	390	485	L			
Posti auto scoperti	Normale	270	305	L			



### Scenario Immobiliare Pavese 2021/22

VIGEVANO QUARTIERE MILANO							
	prezzo	nuovo/ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio (oltre 30 anni)	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.400,00	950,00	900,00	650,00	550,00	350,00
Ville/Villette	€/mq	1.500,00	1.000,00	950,00	700,00	650,00	400,00
*Autorimesse	€	11.000,00					5.500,00
Uffici	€/mq	1.050,00	850,00	750,00	550,00	500,00	300,00
Negozi	€/mq	1.100,00					300,00
Capannoni	€/mq	750,00					300,00

#### Comparabili

Le compravendite riferite a comparabili di mercato appartenenti allo stesso segmento di mercato di quanto in oggetto mostrano una forbice di prezzi tra 560 e 985 €/mq.

#### 9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	VALORE totale
Abitazione e accessori	mq. 47,00	a corpo	<b>EURO 26.000,00</b>

#### 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, per allineamento vulture catastali:

€ 26.000,00 X 15%

€ 3.900,00

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

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

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 e adeguamenti: **Nessuna**

**9.5. PREZZO BASE D'ASTA**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: VALORE ARROTONDATO

**QUOTA INTERO € 22.100,00**

\*\*\*\*\*

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, 20/01/2025

il C.T.U.

*geom. Massimiliano Cannilla*

