
TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 406/2024

PROCEDENTE

e per essa quale procuratrice speciale

OMISSIS

contro

ESECUTATO

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

Giudice dell'esecuzione
dott. Antonio Maria Codeca

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

CONCLUSIONI DEFINITIVE**a) BENI:**

In Vigevano Corso Novara n. 4

appartamento al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, due balconi ed annessa cantina pertinenziale al piano interrato. Il tutto censito al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 31 mappale 358 sub. 19, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, Totale: 66 m² Totale escluse aree scoperte 63 m² R.C. Euro 218,46; Corso Novara n. 4, piano S1-3

Intestazione:

– ESECUTATO, Proprietà 1/1

Coerenze a corpo in contorno da Nord

- dell'appartamento: vano scala comune e proprietà d'altri; cortile comune; affaccio sul mappale 887; corso Novara
- della cantina: corso Novara; cantina di proprietà d'altri; corridoio di accesso; cantina di proprietà d'altri

b) QUOTA DI PROPRIETÀ:
intera**c) REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO:**

All'acquisto dei beni, pervenuti per atto di compravendita in rogito, l'esecutato risultava titolare di bene personale

d) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

a tutto il 21/11/2024:

- Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATO** per la quota intera - Conservatoria RR/II di Vigevano n. gen./part. 13145/2650 in data 24/12/2002 - Derivante da atto di mutuo a favore OMISSIS domicilio ipotecario non indicato, per la complessiva somma di € 155.000,00, di cui € 77.500,00 per capitale per anni 25 sui beni in Vigevano censiti in NCEU Foglio 31 mappale 958 sub 19. atto notarile pubblico in data 04/12/2002 n. 106996 di rep. Notaio Dott. Antonio Trotta di Vigevano. Iscrizione ipotecaria rinnovata in data 06/12/2022, Conservatoria RR/II di Vigevano n. gen./part. 10428/1589 nuova denominazione del detentore del credito OMISSIS
- Atto esecutivo trascritto ai nn. gen/part 07/10/2024 9487/7108 in data 22/10/2024 - Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore OMISSIS – Atto: Pubbl. Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Pavia in data 07/10/2024 rep. n. 7028, contro **ESECUTATO** per la quota intera sui beni in censiti in Vigevano NCEU al Foglio 31 mappale 958 subalterno

19

e) STATO DI POSSESSO:

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 406-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 2

Alla data del sopralluogo, eseguito il 29.01.2025, il bene risultava occupato da OMISSIS con contratto di locazione telematico TPL24T003078000UC, stipulato dall'esecutato con [REDACTED] registrato il 01/10/2024 n. 2024 3t 3078, durata dal 01/10/2024 al 30/09/2028 – tale contratto risulta INOPPONIBILE in quanto nonostante il contratto di locazione sia stato registrato l'1/10/2024 prima del pignoramento trascritto in data 22/10/2024 esso è successivo alla notifica dell'atto di pignoramento eseguita in data 16.09.2024 ai sensi dell'art. 143 c.p.c. Il debitore esecutato ha quindi stipulato il contratto allorquando gli era stata già sottratta la gestione dell'immobile per effetto dell'ingiunzione contenuta nell'atto di pignoramento (...astenersi dal porre in essere qualunque atto volto a sottrarre la garanzia del credito sull'immobile nonché i frutti di esso)

f) VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:

Valore della quota di 1000/1000:	€ 20.200,00
Riduzione del valore del 15%, arrotr.	€ 3.000,00
Regolarizzazione edilizia	€ 2.000,00
Prezzo base d'asta	€ 15.200,00

g) CRITICITÀ:

in catasto l'abitazione è individuata correttamente, ma non è stato possibile risalire all'occupante della cantina, la quale secondo l'identificazione in planimetria catastale, risulta occupata da altro soggetto. Le indagini in sito non hanno portato a riconoscimento certo per la mancanza di amministrazione condominiale ed omertà diffusa tra i residenti del palazzo

RELAZIONE PERITALE

Beni in VIGEVANO (PV)

Lotto unico
Quota intera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

DICHIARA

di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione l'intera quota del diritto di proprietà del seguente bene, unitamente ai suoi frutti civili, accessioni e pertinenze, immobile intestato al signor ESECUTATOdel quale viene offerta la descrizione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 555 c-p-c-

DESCRIZIONE DEI BENI

1/1 diritto A proprietà, immobile sito nel Comune di Vigevano (PV) Via Corso Novara n. 4, distinto al N.E.C.U. di detto Comune come segue:

- Foglio 31 particella 958 sub 19 (ex p.lla 105, sub. 19); pSI-3, cat A/3, cl 2 vani 4,5, rendita euro 218,46

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 406-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 3

In Vigevano Corso Novara n. 4

appartamento al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, due balconi ed annessa cantina pertinenziale al piano interrato. Il tutto censito al Catasto Fabbricati come segue:

foglio 31 mappale 358 sub. 19, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, Totale: 66 m² Totale escluse aree scoperte 63 m² R.C. Euro 218,46; Corso Novara n. 4, piano S1-3

Intestazione:

ESECUTATO, Proprietà 1/1

Coerenze a corpo in contorno da Nord

- dell'appartamento: vano scala comune e proprietà d'altri; cortile comune; affaccio sul mappale 887; corso Novara
- della cantina: corso Novara; cantina di proprietà d'altri; corridoio di accesso; cantina di proprietà d'altri

DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni sono costituiti da una unità residenziale posta al terzo e ultimo primo di un edificio residenziale, edificato in epoca remota, formato da 6 alloggi e due unità commerciali, poste al piano terreno, fronte strada del Corso Novara, importante arteria cittadina. Agli alloggi, si accede dalla strada tramite il un vano scala comune. L'abitazione, oggetto di procedura, è composta da soggiorno, cucina con balcone posto fronte retro del palazzo, bagno, due camere con affaccio sul corso Novara. L'alloggio è in pessime condizioni con diffusi segni di muffe lungo quasi tutti gli angoli superiori di alcune pareti, manca di riscaldamento non essendo più funzionante il bruciatore condominiale, convertibile con split elettrici; l'acqua sanitaria è collegata con bombole a gas GPL, l'impianto elettrico non è a norma.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale con prevalenza edifici residenziali ed artigianali di periferia.

Principali collegamenti pubblici: ss 494 Milano-Alessandria – Pavia-Novara - stazione FFSS linea Milano-Alessandria – bus per Milano- Pavia e Novara

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 29.01.2025, il bene risultava occupato da OMISSIS, con contratto di locazione telematico [REDACTED] stipulato dall'esecutato con [REDACTED] registrato il 01/10/2024 n. 2024 3t 3078, durata dal 01/10/2024 al 30/09/2028 – tale contratto risulta INOPPONIBILE in quanto nonostante il contratto di locazione sia stato registrato l'1/10/2024 prima del pignoramento, trascritto in data 22/10/2024, esso è successivo alla notifica dell'atto di pignoramento eseguita in data 16.09.2024 ai sensi dell'art. 143 c.p.c. Il debitore esecutato ha quindi stipulato il contratto allorquando gli era stata già sottratta la gestione dell'immobile per effetto dell'ingiunzione contenuta nell'atto di pignoramento (...astenersi dal porre in essere qualunque atto volto a sottrarre la garanzia del credito sull'immobile nonché i frutti di esso)

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: **Nulla**

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nulla**

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

4.1.4. Altre indicazioni. Nell'atto di provenienza Notaio Antonio Trotta trascritto il 24/12/2002 gen/part, 4537/ 8783: "la parte acquirente concede sin da ora al [REDACTED] diritto di eseguire sopraelevazioni del fabbricato di cui è parte il cespite in oggetto. Sempre che la costruzione rispetti la normativa urbanistica, le condizioni statiche dell'edificio e non pregiudichi l'aspetto architettonico e l'afflusso d'aria e di luce del fabbricato"

4.1.5. Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

a tutto il 21/11/2024:

- Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATO** per la quota intera - Conservatoria RR.II di Vigevano n. gen./part. 13145/2650 in data 24/12/2002 - Derivante da atto di mutuo a favore OMISISS domicilio ipotecario non indicato, per la complessiva somma di € 155.000,00, di cui € 77.500,00 per capitale per anni 25 sui beni in Vigevano censiti in NCEU Foglio 31 mappale 958 sub 19. atto notarile pubblico in data 04/12/2002 n. 106996 di rep. Notaio Dott. Antonio Trotta di Vigevano. Iscrizione ipotecaria rinnovata in data 06/12/2022, Conservatoria RR.II di Vigevano n. gen./part. 10428/1589 nuova denominazione del detentore del credito OMISISS
- Atto esecutivo trascritto ai nn. gen/part 18/10/2023 9487/7108 in data 22/10/2024 - Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di OMISISS – Atto: Pubbl. Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Pavia in data 07/10/2024 rep. n. 7028, contro **ESECUTATO** per la quota intera sui beni in censiti in Vigevano NCEU al Foglio 31 mappale 958 subalterno 19

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Stato legittimo: immobile edificato prima del 01/09/1967, successivamente il fabbricato è stato oggetto di Permesso di costruzione n. 26265 del 21/12/1953 rilasciato dall'Autorità Comunale di Vigevano per la "costruzione di negozi e di locali previa totale demolizione del caseggiato esistente", richiesta di visita Sanitaria del 05/08/1955 prot. 17463

P.G.T. vigente: art 23 – edifici storici periferici pre xx sec.

Difformità riscontrate: in fascicolo storico è presente la planimetria in variante del piano terzo inerente al progetto di ricostruzione del fabbricato ma non è presente la documentazione planimetrica tra i

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 406-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 5

differenti grafici di progetto e l'attuale diversa distribuzione interna della cantina.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano Corso Novara n. 4

foglio 31 mappale 358 sub. 19, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, Totale: 66 m²
Totale escluse aree scoperte 63 m² R.C. Euro 218,46; Corso Novara n. 4, piano S1-3

Intestazione:

ESECUTATO, Proprietà 1/1

Difficoltà riscontrate: la planimetria catastale rappresenta correttamente lo stato attuale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: totale ripristino e messa a norma degli impianti (elettrico non a norma – riscaldamento con split elettrici - foro areazione cucina

Altre spese: spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili

Cause in corso: non sono state individuate cause in corso che possono pregiudicare la presente procedura

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 21/11/2024, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: ESECUTATO del bene in censito in Vigevano NCEU al Foglio 31 mappali 358 sub.19 dal 04/12/2002 al 21/11/2025, data della visura telematica dell'Ufficio del Territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano, in forza del titolo di acquisto in rogito

Pubb. Off.: Notaio Antonio Trotta di Vigevano

Data: 04/12/2002 Rep. 106995

Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 24/12/2002 gen/part, 4537/ 8783

Beni pervenuti da OMISSIS per 1/1 di piena proprietà per atto di divisione per Notaio Domenico Battaglia del 10/07/1998 n. 57729 di rep. trascritto il 31/07/98 nn 3604/5060. Arrivato da successione in morte di Natale Matteo deceduto il 08/01/1978 trascrizione del 23/08/78 nn 4790/4010

7. PRATICHE EDILIZIE

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 406-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 6

immobile edificato prima del 01/09/1967, successivamente il fabbricato è stato oggetto di Permesso di costruzione n. 26265 del 21/12/1953 rilasciato dall'Autorità Comunale di Mortara per la "costruzione di negozi e di locali previa totale demolizione del caseggiato esistente", richiesta di visita Sanitaria del 05/08/1955 prot. 17463

OGGETTO DELLA VENDITA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Vigevano Corso Novara n. 4

appartamento al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, due balconi ed annessa cantina pertinenziale al piano interrato. Il tutto censito al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 31 mappale 358 sub. 19, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, Totale: 66 m² Totale escluse aree scoperte 63 m² R.C. Euro 218,46; Corso Novara n. 4, piano S1-3

Intestazione:

- ESECUTATO, Proprietà 1/1

Coerenze a corpo in contorno da Nord

- dell'appartamento: vano scala comune e proprietà d'altri; cortile comune; affaccio sul mappale 887; corso Novara
- della cantina: corso Novara; cantina di proprietà d'altri; corridoio di accesso; cantina di proprietà d'altri

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.	
 958	19	A/3	3	ingr/soggiorno	15,10	3,20	nord	cattive		1		
				cucina	4,10		ovest	cattive		1		
				bagno	3,50		ovest	cattive		1		
				camera	12,70		est	cattive		1		
				camera	12,70		est	cattive		1		
				somma SU	48,10					1		62,00
				balcone p1	6,90	int	cattive		7,00	0,25	1,75	
				balcone 2	2,60		est		cattive	2,60	0,25	0,65
				somma balc	9,50					9,60		2,40
			S1	cantina	10,20	2,40	nord	normali	11,60	0,25	2,90	
totali					67,80			83,20		67,30		

Superficie Lorda abitazione: mq **62,30** – valutazione commerciale 1/1 (m² 62,30)

Superficie Calpestabile abitazione: mq **48,10**

Superficie Lorda balconi: mq **9,50** – valutazione commerciale 0.25 (m² 2,40)

Superficie Calpestabile balcone: mq **9,40**

Superficie Lorda cantina: mq **11,60** – valutazione commerciale 0.25 (m² 2,90)

Superficie Calpestabile cantina: mq **10,60**

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde;
 Scale: in cls
 Solai: putrelle e laterizio
 Strutture verticali: laterizio portante cm 30
 Travi: -.

Componenti Edilizie

Ingresso condominiale: legno a doppia anta

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 406-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 7

Manto di copertura:

Infissi esterni:

Infissi interni:

Porta d'ingresso:

Pavimenti:

Pareti esterne:

Pareti interne:

Caratteristiche Impianti (non a norma)

Elettrico:

Idrico:

Telefonico:

Termico:

Antenna TV:

Citofonico:

Aria Condizionata:

tegole in laterizio - (normale stato di usura)

finestre in legno verniciato con vetri semplici (pessimo stato di usura) – tapparelle in pvc (normale stato di usura)

porte in legno verniciato ad anta specchiata (in cattivo stato di usura)

portoncino o in legno mordenzato scuro (in normale stato di usura)

in gres chiaro (in buono stato di usura)

rivestimento plastico (in normale stato di usura)

stabilitura - bagno con piastrelle di gres (in normale stato di usura)

sottotraccia (non a norma)

presente. In bagno: lavello Vater e vasca

non presente

condominiale a gas con termosifoni in ghisa (non funzionante)

presente satellitare

presente

non presente

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“1. Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, della posizione centrale, del tipo di contesto edilizio, della superficie, dell'anno di costruzione, del tipo di finiture, delle cattive condizioni, dell'impianto di riscaldamento non funzionante, impianti non a norma, e del relativo mercato immobiliare. Parametri che non corrispondono per difetto con quanto riportato in O.M.I. per immobili di tipo economico presenti nello stesso contesto edilizio

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Archivio storico di Vigevano

Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie commerciale riportata è indicativa ed è formata dalla superficie lorda dell'appartamento, ed il 25% dei balconi e della cantina

Immobile	Sup. commerciale parametrata	Valore complessivo
958 sub 19	67,30	€ 20.190,00
Valore complessivo del lotto:		€ 20.190,00
valore arrotondato della quota di 1000/1000:		€ 20.200,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 406-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 8

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e/o difetti incogniti e/o occulti, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, per la rimozione di eventuali rifiuti giacenti, anche speciali

€ 3.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Decurtazione per lo stato di possesso

€ nulla

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ nulla

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ come indicato in
avviso di vendita

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:

€ 2.000, 00

9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima

€ 15.200, 00

Pavia 07/03/2025

il perito incaricato

Dott. Arch. Gianni Castellani