

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 424/2025

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Con l'Avv. Elisabetta Tosi

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Erminio Rizzi

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 396

Studio in Pavia Corso Cavour n. 33

Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com

PEC rosester.licursi@ingpec.eu

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

R.G.E. n. 424/2025

1 – DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Abitazione di tipo economico posta al piano primo di un fabbricato a corte denominato "Condominio Novara", con cantina al piano interrato e autorimessa di pertinenza al piano terra, in Corso Novara n. 3 a Vigevano (Pv).

Dati catastali N.C.E.U.:

Abitazione e cantina: Foglio 31, Particella 923, Subalterno 27, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 92 m², Rendita catastale € 302,13, Corso Novara n. 8, 1-S1.

Autorimessa: Foglio 3, Particella 923, Subalterno 19, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 23 m², Superficie catastale totale 31 m², Rendita catastale € 78,40, Corso Novara n. 3, Piano T.

2 – TITOLARITA', PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE

Proprietà degli immobili

Provenienza

Atto di compravendita del 24/10/2014 a rogito Notaio Maria Borlone rep. 87036/16958, trascritto a Vigevano il 06/11/2014 ai nn. 7742/5734.

Regime patrimoniale

Nell'atto indicato libero.

Stato di occupazione

Liberi (di fatto occupati con titolo scaduto).

3 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/10/2014 repertorio n. 87037/16959 a rogito Notaio Borlone Maria, iscritta a Vigevano il 06/11/2014 al R.G. n. 7743 R.P. n. 989, a favore di [REDACTED]

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili del 01/12/2025 repertorio n. 8832 dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 01/12/2025 al R.G. n. 12648 R.P. n. 9281, a favore di [REDACTED]

5 – VALORE

Valore stimato immobili intero: € 78.000,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15% 11.700,00
- spese condominiali € € 2.539,70
- regolarizzazioni € 8.000,00

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.): € 56.000,00

Prezzo base d'asta: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

(...) nel Comune di Vigevano:

- Foglio 31 particella 923 sub. 19; p.T, C/6, cl.3, mq.23, rendita Euro 78,40
- Foglio 31 particella 923 sub. 27; p.S1-1, A/3, cl.4, vani 4,5, rendita Euro 302,13

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Abitazione di tipo economico posta al piano primo di un fabbricato a corte demoninato "Condominio Novara", con cantina al piano interrato e autorimessa di pertinenza al piano terra, in Corso Novara n. 3 a Vigevano (Pv).

3 – DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Vigevano come segue (**Allegato 2** Visure catastali):

Abitazione e cantina: Foglio 31, Particella 923, Subalterno 27, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 92 m², Rendita catastale € 302,13, Corso Novara n. 8, 1-S1.

Autorimessa: Foglio 3, Particella 923, Subalterno 19, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 23 m², Superficie catastale totale 31 m², Rendita catastale € 78,40, Corso Novara n. 3, Piano T.

Intestazione catastale: [REDACTED]

Nell'**Allegato 3** si riporta un estratto di mappa catastale del Foglio 31 di Vigevano da cui si evince la corrispondenza del complesso del fabbricato che include i beni oggetto di stima con la particella 623.

Nell'**Allegato 4** si trova l'elaborato planimetrico del complesso, da cui si ricavano le seguenti coerenze, indicate da Nord in senso orario.

Coerenze dell'abitazione al piano primo: unità immobiliare sub. 26, vano scala comune, cortile comune, unità immobiliare sub. 29, mappali 1082, 787, 788, 1083.

Coerenze della cantina al piano interrato: corridoio comune, cantina sub. 29, terrapieno, cantina sub. 21.

Coerenze dell'autorimessa al piano terra: autorimessa sub. 20, cortile comune, unità di terzi sub. 16, mappali 787, 788.

Nell'**Allegato 5** si riportano le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono costituiti da un appartamento al piano primo di uno stabile condominiale con corte interna, con cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra.

L'abitazione è composta da soggiorno con cucina a vista, una camera singola con piccolo ripostiglio interno in cui è installata la caldaia, un bagno con disimpegno e una camera matrimoniale accessibile da una breve scala ricavata nel disimpegno.

L'accesso pedonale e carraio al fabbricato si pratica dall'androne comune aperto al civico n. 3 di Corso Novara; l'ingresso dell'abitazione si pratica dal vano scala sulla sinistra che conduce altresì al piano interrato ove sono ubicate le cantine; l'autorimessa è la prima che si incontra nel cortile.

Dalla documentazione consultata (atto di provenienza, planimetria catastale, pratica edilizia) non sono state reperite informazioni circa la possibilità di utilizzo esclusivo del ballatoio presente sul fronte orientale del fabbricato, che pertanto non sarà considerato ai fini del calcolo della superficie commerciale, nonostante sia di fatto accessibile unicamente dall'appartamento.

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 8**.

Caratteristiche edilizie

Il fabbricato ha strutture portanti in cemento armato e muratura, solai in laterocemento, tetto in legno con copertura in tegole; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate; in generale, il fabbricato e il cortile interno appaiono in buone condizioni di manutenzione.

Le pavimentazioni interne dell'abitazione sono piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e sulla parete cottura; si segnala la diffusa presenza di muffa sulle pareti.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, imposte esterne a battente in legno; porta d'ingresso blindata, porte interne in legno.

L'autorimessa ha pavimentazione in piastrelle, murature intonacate con ammaloramento degli intonaci per umidità di risalita e infiltrazione d'acqua; la cantina ha pavimentazione in cemento; la porta basculante del box è ad apertura manuale.

Caratteristiche degli impianti

L'appartamento è dotato di impianti elettrico di tipo civile, videocitofono, impianto idrosanitario e gas.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è composto da una caldaia murale a gas nel ripostiglio e radiatori in ghisa in tutti i locali; sono presenti due split per l'aria condizionata, rispettivamente nel soggiorno e nel disimpegno.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'attestato di prestazione energetica con Codice identificativo 18177-001114/13 registrato il 20/08/2013 valido fino al 20/08/2023 risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

5 – PROVENIENZA, REGIME PATRIMONIALE E STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari sono pervenute all'attuale intestatario in forza di atto di compravendita del 24/10/2014 a rogito Notaio Maria Borlone rep. 87036/16958, trascritto a Vigevano il 06/11/2014 ai nn. 7742/5734 (**Allegato 6**).

Dall'atto di provenienza si rileva lo stato civile libero dell'esecutato.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 04/03/2026 gli immobili risultavano liberi, di fatto occupati con contratto di locazione scaduto in data 05/02/2026.

6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario dal 24/10/2014 a oggi

L'esecutato, già generalizzato, in forza dell'atto di provenienza citato nel paragrafo precedente.

Proprietario dal ventennio al 24/10/2014

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7 – VINCOLI

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente (periodo informatizzato dal 19/02/1998 al 09/04/2026), di seguito si riportano i vincoli gravanti sui beni oggetto di stima (le relative note sono riportate nell'**Allegato 7**).

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

7.1.4 Altri pesi o limitazioni: si segnala la trascrizione di costituzione di fondo patrimoniale del 15/06/2011 - Registro Particolare 3873 Registro Generale 5839 con atto a rogito Notaio Rizzi Francesco Rep. 13462/8658 del 06/06/2011, privo di valore giuridico a seguito della vendita, come indicato nella certificazione notarile.

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/10/2014 repertorio n. 87037/16959 a rogito Notaio Borlone Maria, iscritta a Vigevano il 06/11/2014 al R.G. n. 7743 R.P. n. 989, a favore di [REDACTED]

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili del 01/12/2025 repertorio n. 8832 dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 01/12/2025 al R.G. n. 12648 R.P. n. 9281, a favore di [REDACTED]

8 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto di stima sono state confrontate le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Vigevano (riportate in estratto nell'**Allegato 9**) e le planimetrie catastali (**Allegato 5**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 01/09/1967 e successivamente risulta il rilascio della Concessione Edilizia del 23/01/1997 P.E. n. 691/96 per il recupero dell'edificio.

E' stata presentata richiesta di agibilità in data 02/10/2007 prot. n. 29758, incompleta per la formazione del silenzio assenso data l'assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti, delle schede di accatastamento degli immobili e della documentazione

attestate lo scarico in fognatura.

Rispetto agli elaborati della pratica edilizia si rilevano le seguenti difformità: l'autorimessa presenta una larghezza di 4,20 m in luogo dei 3,20 m indicati nel progetto e una seconda finestra; la distribuzione delle cantine al piano seminterrato risulta difforme rispetto progetto; la distribuzione interna dei locali di abitazione risulta difforme rispetto al progetto, con particolare attenzione all'annessione della camera matrimoniale in origine appartenente all'unità confinante, mediante la costruzione di una breve scala e l'eliminazione della porta interna e della scala interna in progetto; è stato inoltre creato un punto luce in vetrocemento sulla facciata Est dell'edificio nella camera da letto ed è stata aperta una porta finestra nel soggiorno; le altezze interne delle unità immobiliari risultano difformi rispetto a quelle indicate nel progetto (2,74-2,73 m per l'abitazione in luogo di 2,85 m, 1,80 m per la cantina in luogo di 2,00 m, 2,40 m per l'autorimessa in luogo di 2,60 m).

Le planimetrie catastali rappresentano correttamente le unità immobiliari con eccezione dell'indicazione delle altezze interne per abitazione e cantina.

Per la regolarizzazione degli immobili dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria, con particolare attenzione ai rapporti aeroilluminanti della camera da letto matrimoniale che al momento non si ritengono rispettati; si dovrà inoltre provvedere all'integrazione della documentazione mancante per l'agibilità.

Si stima un costo indicativo di € 8.000,00 per le attività di regolarizzazione che sarà decurtato dal valore finale attribuito agli immobili, escluse eventuali sanzioni che potranno essere determinate al momento di presentazione della pratica.

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di stima appartengono a una palazzina residenziale di due piani fuori terra con parziale piano seminterrato, ubicata ai margini del centro storico cittadino, articolata attorno al cortile interno che funge da area di manovra delle autorimesse.

L'Amministratore del Condominio Novara è lo studio amministrativo [REDACTED] di Vigevano, che ha riferito alla scrivente l'importo delle spese ordinarie annue delle unità in oggetto pari a circa € 1.000,00, nonché le spese insolute dell'ultimo biennio pari a € 2.080,05 di spese ordinarie ed € 459,65 di spese straordinarie; l'importo totale delle spese insolute sarà decurtato dal valore finale stimato per gli immobili.

Nell'Allegato 11 si riporta il regolamento condominiale.



Foto aerea di Vigevano con ubicazione dei beni

10 – SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono le unità immobiliari oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

Locale	Altezza (m)	Superficie netta (m ²)	Esposizione	Condizioni
Piano terra				
Soggiorno-cucina	2,74	27,00	Est-Ovest	Scadenti
Camera 1	2,74	10,00	Est	Scadenti
Camera 2	2,73	18,00	Ovest	Scadenti
Bagno	2,74	6,00	Ovest	Scadenti
Piano terra				
Autorimessa	2,40	25,00	-	Scadenti
Piano seminterrato				
Cantina	1,80	2,15	-	Scadenti

11 – SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella “commerciale” calcolata come l’area lorda dell’immobile comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l’immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l’immobile non confina con altre unità nel conteggio si tiene conto dell’intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 50.

La superficie degli accessori e delle pertinenze dell’unità immobiliare principale sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale; l’autorimessa è stimata a corpo.

La superficie commerciale determinata per la valutazione dell’abitazione è pari a 90 m². La tabella proposta di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell’immobile per l’ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione.

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m ²)
Abitazione P1	89,40	100%	89,40
Cantina PS1	2,70	25%	0,68
Superficie totale			90,08
Superficie commerciale abitazione (arr.)			90,00
Autorimessa			A corpo

12 – VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d’uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d’uso, di manutenzione e conservazione, l’ubicazione, l’epoca di costruzione del fabbricato, l’esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d’informazione considerate sono: l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari disponibili.

Nell’**Allegato 10** si riportano le quotazioni dell’OMI dell’Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si

evince per "Abitazioni di tipo economico" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 700,00 e € 800,00 per lo stato conservativo "normale".

Alla luce delle indagini di mercato effettuate, il valore unitario utilizzato per la determinazione del valore di mercato è di € 750,00 al metro quadrato.

Abitazione

SUPERFICIE COMMERCIALE	90 m ²
VALORE	€ 68.000,00

Autorimessa

VALORE A CORPO	€ 10.000,00
VALORE TOTALE	€ 78.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi e difetti e per incentivo all'acquisto all'asta: € 11.700,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: nessuna.

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: nessuna.

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: nessuna.

Onerari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese condominiali scadute e insolute nel biennio: € 2.539,70.

Spese di regolarizzazione: € 8.000,00.

Valore della piena proprietà dei beni al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (arr.):

€ 56.000,00 (Euro cinquantasei mila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 11 aprile 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Rosester Licursi

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Copia privacy perizia

Allegato 2: Visure catastali

Allegato 3: Estratto di mappa catastale

Allegato 4 Elaborato planimetrico catastale

Allegato 5: Planimetrie catastali

Allegato 6: Atto di provenienza

Allegato 7: Ispezioni ipotecarie

Allegato 8: Documentazione fotografica

Allegato 9: Estratti pratiche edilizie

Allegato 10: Quotazioni immobiliari OMI

Allegato 11: Regolamento condominiale