
ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

E.I. n. 465/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA
BCC NPLS 2021 S.R.L.

CONTRO



ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione *Dott. M. Cunati*

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico Incaricato: *geom. Siro Schiavi*

ASTE
GIUDIZIARIE®

RGE n. 465/2024

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Quota di 1/1 relativamente a Fabbricato terra-cielo pluriunità sito nel comune di Vigevano in VIA PIER GIORGIO BIFFIGNANDI civ. 17-19, con accesso pedonale e carrario dalla via pubblica. Al piano terreno ufficio con ingresso dalla via pubblica e dal cortile interno, al piano 1°-2° abitazione, piano terzo terrazzo praticabile. Al piano S1 accessori, deposito e autorimessa. Area cortilizia di pertinenza.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO

P

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] gevano

ai n.ri 12731/88888/19 e trascritta il 14/02/2019 ai n.ri 1294/919 in morte

[REDACTED]

- ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO con atto del 20/06/2018 ai n.ri 2039/2018, trascritta il

10/07/2018.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 03/03/2024 gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati dai debitori eseguiti. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il 05/11/2007 ai n.ri 13905/3449 in forza di atto del 29/10/2007 n.ri 35672/5971 di rep. Notaio L. Cellerino a favore BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede a Milano c.f.

Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di

E.I.

- Ipoteca volontaria iscritta il 04/02/2011 ai n.ri 1042/166 in forza di atto del 02/02/2011 n.ri 27773/7408 di rep. Notaio I. Maestroni a favore BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SOCIETA' PER AZIONI con sede a Milano c.f. 03910420961 Contro TERZO DATORE DI IPOTECA

Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di

E.I.

- Ipoteca volontaria iscritta il 19/03/2018 ai n.ri 2334/270 IPOTECA IN

SEPARAZIONE DI BENI A GARANZIA DI CREDITO a favore BANCA
DI CREDITO COOP. DI CARATE BRIANZA SOC. COOP con sede a



Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di
E.I.

3.2.2 *Pignoramenti:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 27/11/2024 ai numeri
10835/8046 a favore di BCC NPLS 2021 S.R.L. con Sede CONEGLIANO



piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE	
Valore di stima	450.000,00
Decurtazioni: 15% a garanzia,	67.500,00
Decurtazioni: si vedano note	15.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	367.500,00

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 PIER GIORGIO BIFFIGNANDI CIV. 17-19

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**FABBRICATO TERRA-CIELO CON ABITAZIONE, UFFICIO,
MAGAZZINO, AUTORIMESSA E ACCESSORI.**



Fabbricato terra-cielo pluriunità sito nel comune di Vigevano in VIA PIER GIORGIO BIFFIGNANDI civ. 17-19, con accesso pedonale e carrario dalla via pubblica. Al piano terreno ufficio con ingresso dalla via pubblica e dal cortile interno, al piano 1°-2° abitazione, piano terzo terrazzo praticabile. Al piano S1 accessori, deposito e autorimessa. Area cortilizia di pertinenza.

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

***Foglio 34 – mappale 164 – sub. 1 – VIA PIER GIORGIO BIFFIGNANDI
n. 19 Piano S1 - T – A10 – CL. 2 – 3,5 VANI - R.C. 1084,56;***

***Foglio 34 – mappale 164 – sub. 2 – VIA PIER GIORGIO BIFFIGNANDI
n. 19 Piano 1-2-3-S1 – A2 – CL. 2 – 9 VANI - R.C. 1185,27;***

***Foglio 34 – mappale 164 – sub. 4 – VIA PIER GIORGIO BIFFIGNANDI
n. 19 Piano S1 – C6 – CL. 1 – 83 MQ - R.C. 176,01;***

**Foglio 34 – mappale 164 – sub. 5 – VIA PIER GIORGIO BIFFIGNANDI
n. 19 Piano S1 – C2 – CL. 1 – 148 MQ - R.C. 504,48;**

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **QUOTA INTERO € 367.500,00**

Coerenze in contorno in corpo unico:

via Biffignandi, mappali 486, 457, 434, 575, 89.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 03/03/2024 gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati dai debitori esecutati. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II.

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

3.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

3.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

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

3.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il 05/11/2007 ai n.ri 13905/3449 in forza di atto del 29/10/2007 n.ri 35672/5971 di rep. Notaio L. Cellerino a favore BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede a Milano c.f.

Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

- Ipoteca volontaria iscritta il 04/02/2011 ai n.ri 1042/166 in forza di atto del 02/02/2011 n.ri 27773/7408 di rep. Notaio I. Maestroni a favore BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SOCIETA' PER AZIONI con sede a Milano c.f. 03910420961 Contro TERZO DATORE DI IPOTECA

Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

- Ipoteca volontaria iscritta il 19/03/2018 ai n.ri 2334/270 IPOTECA IN SEPARAZIONE DI BENI A GARANZIA DI CREDITO a favore BANCA DI CREDITO COOP. DI CARATE BRIANZA SOC. COOP con sede a CARATE BRIANZA (MI) c.f. 01309550158 Contro

Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 27/11/2024 ai numeri



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:

1 - al piano terra

- nel cortile interno, lato sud-est, presenza di porticato in struttura lignea non licenziato. si suggerisce rimozione;
- il fabbricato risulta conforme sia urbanisticamente che catastalmente

2 - al piano primo

- presenza di una camera da letto ricavata da arredi. da rimuovere
- il balcone è collegato al piano terra da scala esterna a chiocciola condonata; la scala non è rilevabile nelle planimetrie catastali

- il fabbricato è conforme urbanisticamente mentre non conforme catastalmente

3 - al piano secondo

- presenza di una finestra nel locale cabina armadio difforme dalla pratica in sanatoria
- assenza della muratura tra l'ingresso al piano ed il locale letto matrimoniale
- servizio igienico letto matrimoniale trasformato in cucina
- bagno tra due camere vi è una finestra non riportata in planimetria catastale
- non conforme sia urbanisticamente che catastalmente

4 - al piano terzo (terrazzo)

- il fabbricato è conforme sia urbanisticamente che catastalmente

5 - al piano interrato

- conforme urbanisticamente ma non catastalmente per mancanza di pilastri interni

Per legittimare quanto sopra relazionato, considerate le dimensioni e la conformazione del compendio immobiliare si decurta a corpo importo forfettario di € 15.000,00 dall'importo di stima, si intende a copertura di ogni spesa e onere necessario.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: non conforme allo stato dei luoghi. Si veda punto precedente.

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

l'attuale proprietà:



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NON RICORRE

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

di



in forza di denuncia di successione del 14/02/2019 registrata a Vigevano
ai n.ri 12731/88888/19 e trascritta il 14/02/2019 ai n.ri 1294/919 in morte



- ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI
INVENTARIO con atto del 20/06/2018 ai n.ri 2039/2018, trascritta il
10/07/2018.



Per titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

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

- 1) Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Vigevano il 25/03/1976 al n. 445/75 P.T. n. 23236 P.G. relativa a *costruzione di un fabbricato previa demolizione di costruzione esistente*;
- 2) Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Vigevano il 28/10/1977 al n. 550 P.T. n. 23498-28191 P.G. relativa a *varianti del progetto approvato in data 25/03/1976 n. 23236 P.G. e n. 445/75 Tec.*;
- 3) Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Vigevano il 17/11/1978 al n. 445/75 P.T. relativa a *varianti del fabbricato approvato in data 25/03/1976 n. 23236 P.G. e n. 445/75 Rec.*;
- 4) Abitabilità rilasciata in data 27/12/1979 al n. 44 giusta dichiarazione rilasciata in data 30/12/1979 prot. n. 45166;
- 4) Concessione in Sanatoria (condono) rilasciata dal Comune di Vigevano in data 22/03/1989 relativa a *ampliamento balcone al piano primo ed ampliamento superficie utile al piano secondo*.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s’inserisce in una zona semicentrale a pochi passi dalla stazione FF.SS., 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

Compendio immobiliare composto da più unità di pregio medio alto e livello medio di manutenzione. Riscaldamento centralizzato con CT al piano S1. Presente ascensore di collegamento di tutti i livelli ma non è funzionante l'impianto.

UFFICIO SUB.1 superficie catastale mq 82,00

ABITAZIONE SUB.2 superficie catastale mq 210,00

AUTORIMESSA SUB.4 superficie catastale mq 83,00

DEPOSITO SUB.5 superficie catastale mq 157,00

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.

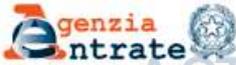
Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi 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 di: Vigevano.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

OMI



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			

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	VALORE totale
Compendio immobiliare	EURO 450.000,00

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:

€ 450.000,00 X 15% € 67.500,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **si veda punti successivi**

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:

a corpo € 15.000,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **367.500,00**

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.

Copiano, 08/03/2025

il C.T.U.

geom. Siro Schiavi