



TRIBUNALE di PAVIA



Esecuzione Forzata
promossa da:
CREDIT AGRICOLE Spa
INTRUM ITALY Spa



N. Gen. Rep. 0479/2024



Giudice Dr.ssa Francesca Claris Appiani
Custode Giudiziario I.V.G. Vigevano



RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato : Geom. Claudio Leoni
iscritto all' Albo della Provincia di Pavia al n. 2654
iscritto all' Albo del Tribunale di Pavia al n. 171
C.F. LNECLD59E06G388R P.IVA 00998750186



con studio in Pavia via Scaramuzza n. 10
telefono 0382 / 374527

e-mail : [leonclaudio.geom@gmail.com](mailto:leon Claudio.leoni@gmail.com)



**Beni in Vigevano – (prov. Pavia)-
Via Tito Speri n. 22
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A: Piena Proprietà della quota di 1000/1000 relativamente ad abitazione in villetta indipendente su unico piano e locali accessori al piano seminterrato oltre a fabbricato accessorio ad uso autorimessa e giardino pertinenziale.

Costruzione risalente ai primi anni '60 posta al termine della via a fondo chiuso.

Gli accessi (pedonale e carraio) avvengono dalla medesima via Tito Speri rispettivamente ai civici 22/24.

Abitazione posta al piano primo (rialzato rispetto l'area esterna di corte) con locali accessori (cantine/servizio igienico/centrale termica) al piano semiinterrato con accesso sia dall'interno dell'abitazione che dal giardino. Il locale autorimessa, in corpo di fabbrica separato, è posto al piano terra e, in aderenza ad esso, è presente una tettoia la cui copertura è realizzata in lastre ondulate in fibrocemento in Eternit.

Tipologia costruttiva del fabbricato: struttura al piano terra in c.a.; struttura al piano primo e relativi tamponamenti in muratura; esternamente la finitura risulta essere in intonaco civile tinteggiato (in carente stato manutentivo) con presenza di fori per un precedente intervento di insuflaggio di materiale coibentante; giardino pertinenziale sui quattro lati del fabbricato.

Il tutto in scarso stato di manutenzione.

Il tetto di copertura risulta in precarie condizioni con manifesti segni di infiltrazione all'interno dell'abitazione.

Fabbricato non dotato di ascensore.

L'abitazione in oggetto, posta al piano primo, risulta così composta:

ingresso direttamente nel soggiorno, cucina non abitabile con ripostiglio/dispensa, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno e piccolo ballatoio esterno con rampa di scale per l'accesso all'abitazione stessa.

Al piano seminterrato con accesso dallo stesso piano di abitazione e altro accesso dal giardino, sono presenti n. 3 cantine oltre ad un servizio igienico, locale centrale termica e un piccolo ripostiglio (sottoscala).

Si riportano indicativamente le superfici rilevate, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura (superfici al lordo dei muri):

Superficie lorda dei locali di abitazione P1 mq. 84,00 c.a.

Superficie ballatoio e scala esterni: mq. 6,00 c.a.

Superficie cantina PT mq. 84,00 c.a.

Superficie autorimessa mq. 29,00 c.a.

Superficie area scoperta esclusiva mq. 350,00 c.a. (da visura storica catastale al netto fabbricati/strada)

• superfici nette dei locali di abitazione:

ingresso/soggiorno mq. 20,40 c.a.; cuocivivande mq. 7,20 c.a.; camera letto 1 mq. 13,80 c.a.; camera da letto 2 mq. 10,70 c.a.; bagno P1 mq. 6,60 c.a.; ripostiglio/dispensa mq. 2,20 c.a.; disimpegno mq. 2,35 c.a.

Identificazione catastale attuale:

- ditta intestata a:

██████████ nato a ██████████ il ██████████, Cod. Fisc. ██████████ per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni;

██████████ nata ad ██████████ il ██████████, Cod. Fisc. ██████████ per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni.

- Comune di Vigevano – Catasto Fabbricati

- Foglio 72 mappale 1431 sub 2 - cat. A/3 cl. 2 cons. 7 vani, Rendita € 339,83, via Tito Speri 22, PT-S1; superficie catastale totale mq. 101; escluso aree scoperte mq. 101. (per l'abitazione)
- Foglio 72 mappale 1431 sub 1 - cat. C/6 cl. 2 cons. mq. 22, Rendita € 63,63, via Tito Speri 22, PT; superficie catastale mq. 29 (per l'autorimessa)
- Particelle di corrispondenza con CT: foglio 72 mapp. 1431.

Coerenze dell'area scoperta in corpo unico:

a Nord/Est: altra proprietà di cui il mappale 269

a Sud/Est: altra proprietà di cui il mappale 39

a Sud/Ovest: via Tito Speri

a Nord/Ovest: altra proprietà di cui il mappale 1432

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: trattasi di zona periferica della città di Vigevano con presenza di fabbricati prevalentemente residenziali edificati in epoche non omogenee. Zona non fornita nelle immediate vicinanze da negozi e/o supermercati e/o attività di primaria necessità.

La città è dotata di strutture per servizi di carattere sociale/civile/religioso.

La zona in cui è sito l'immobile oggetto della presente è interessata da un flusso di traffico scarso trovandosi su viabilità secondaria interna a fondo chiuso.

Parcheggi esterni non sufficienti.

Vigevano si trova su collegamento stradale con il capoluogo Pavia attraverso la ex SS 596 dei Cairoli da cui dista circa 40 km; da Milano attraverso SP 494 da cui dista circa 38 km.

Vigevano è collegata con linea ferroviaria al capoluogo Milano con percorso che interessa anche Abbiategrasso; la linea Pavia / Vigevano interessa anche Mortara.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta alla data del sopralluogo giuridicamente libero in quanto occupato dallo stesso proprietario soggetto a procedimento.

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: Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Non rilevate

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Non rilevati

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni

4.2.1.1 Iscrizione volontaria derivante da atto di concessione di mutuo a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa con sede a Parma, a firma del Notaio Luisa Cellerino in data 25/07/11 rep. 39873/8328



iscritta a Vigevano in data 28/07/11 n. 1409/7750

Importo capitale € 185.000,00

Importo complessivo € 277.500,00

Durata anni 30

Soggetti contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted], Cod. Fisc. [redacted]
[redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà; [redacted]
[redacted] nata ad [redacted] il [redacted], Cod. Fisc. [redacted]
[redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Beni: Catasto Fabbricati – Comune Vigevano Foglio 72 mappale 1431 sub 2 e
mappale 1431 sub 1.



4.2.2

Trascrizioni

4.2.2.1 Atto Giudiziario Esecutivo del 02/12/24 Tribunale di Pavia rep. N. 8568

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore della
Banca Credit Agricole spa con sede in Parma

trascritto a Vigevano in data 03/01/25 nn. 33/39

Soggetti contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted], Cod. Fisc. [redacted]
[redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà; [redacted]
[redacted] nata ad [redacted] il [redacted], Cod. Fisc. [redacted]
[redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Beni: Catasto Fabbricati – Comune Vigevano Foglio 72 mappale 1431 sub 2 e
mappale 1431 sub 1.



4.2.3 Altri oneri :

Non rilevati

4.3 Oneri di regolazione Urbanistico – edilizia – catastale:

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:* a seguito di indagini effettuate mediante accesso
agli atti presso gli Uffici Comunali e presso l'Archivio Storico del Comune di
Vigevano e dalla documentazione reperita, è stato possibile verificare la presenza
delle seguenti pratiche edilizie:

a) costruzione realizzata ante 1° Settembre 1967

b) Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Vigevano il 11/01/89



prot. 52850 di cui la domanda di condono del 01/04/86 PG 16059 relativa a regolarizzazione del locale autorimessa.

- c) Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria presentata al Comune di Vigevano n. 456/06 in data 23/05/06 pr. 4984 relativa a opere di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione tavolati interni all'abitazione e per il posizionamento/modifiche alle finestre.

Da quanto consultato e confrontato con lo stato rilevato, non risulta verificata la conformità edilizia in particolare per una diversa distribuzione interna sia al piano Primo che al piano Cantina (scala di comunicazione tra piano Primo e piano Cantina, difformità cucina, difformità cantina C,T.).



4.3.2

Conformità catastale: la rappresentazione della scheda catastala rilevata in sede di verifica ed accertamento iniziale della documentazione, confrontata con lo stato di fatto risulta essere NON corretta per la presenza della scala interna che dal piano di abitazione collega internamente la cantina sottostante oltre a modeste difformità nella cucina.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'immobile non è parte di un condominio
- 5.2 Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: vedi punto 5.1
- 5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedi punto 5.1
- 5.4 Altre Cause in corso in capo all'immobile: non rilevate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietà:



6.1.1

██████████ nato a ██████████ il ██████████, Cod. Fisc. ██████████
██████████ per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni;
██████████ nata ad ██████████ il ██████████, Cod. Fisc. ██████████
██████████ per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni proprietari a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Luisa



Cellerino del 25/07/11 rep. 39872/8327 trascritto a Vigevano il 28/07/11 n. 5081
acquistando da [REDACTED].

6.2.1 Precedente proprietaria oltre al ventennio:

6.2.1.1 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà a seguito di successione di
[REDACTED] deceduta il 20/05/03 successione ex lege registrata a Vigevano il
12/11/03 n. 76/630 e trascritta a Vigevano il 23/09/04 n. 5786;

6.2.1.2 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà a seguito di donazione accettata
a rogito Notaio Antonio Trotta del 17/12/03 rep. 110706 trascritto a Vigevano
il 08/01/04 n. 44 da parte di [REDACTED] che si tratteneva il diritto di
usufrutto e successivamente ricongiunto alla nuda proprietà a seguito della
morte dello stesso.

6.2.1.3 Ante ventennio:
[REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà e [REDACTED] nato a
[REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di
1/2 della piena proprietà a seguito di atto notarile di compravendita a rogito
Notaio Tornamè del 03/06/62 rep. 16441 trascritto a Vigevano il 08/06/62 n.
2498.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1.1 trattasi di fabbricato ante 01/09/67

7.1.2 Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Vigevano il 11/01/89
P.T. n. 1921 PG 16059

7.1.3 Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Vigevano n. 456/06

Descrizione immobile di cui il punto A

Piena proprietà delle Unità Immobiliari identificate come segue:

Comune di Vigevano – Catasto Fabbricati

- Foglio 72 mappale 1431 sub 2 - cat. A/3 cl. 2 cons. 7 vani, Rendita € 339,83, via Tito Speri 22, PT-S1; superficie catastale totale mq. 101; escluso aree scoperte mq. 101. (per l'abitazione)
- Foglio 72 mappale 1431 sub 1 - cat. C/6 cl. 2 cons. mq. 22, Rendita € 63,63, via Tito Speri 22, PT; superficie catastale mq. 29 (per l'autorimessa)
- Particella di corrispondenza con CT: foglio 72 mapp. 1431.

Trattasi di immobile di civile abitazione in contesto di fabbricato unifamiliare la cui abitazione è posta al piano primo con accesso da scala e piccolo ballatoio esterno; locali accessori al piano seminterrato con accesso sia interno che esterno. Locale accessorio ad uso autorimessa in corpo di fabbrica esterno con adiacente tettoia (non autorizzata) la cui copertura è in lastre di fibrocemento con presenza di amianto.

Si rileva la presenza di area scoperta esclusiva pertinenziale.

L'immobile oggetto della presente risulta di remota realizzazione (indicativamente primi anni '60) e generalmente in scarso stato di manutenzione, come ad esempio le facciate esterne evidenziano punti di ammaloramento di intonaco e presenza di fori utilizzati, mai ripristinati, per insuflaggio materiale coibentante. La copertura presenta aree di infiltrazione.

La tipologia strutturale risulta essere in tradizionale con apparenti elementi portanti misti (c.a. e muratura); tramezzature interne in muratura, solai in laterocemento; copertura a falde inclinate.

Fabbricato non dotato di ascensore ai piani.

L'abitazione risulta così suddivisa: ingresso/soggiorno, cuocivivande, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio/dispensa, disimpegno notte. Piano seminterrato tre locali cantina oltre ad altro bagno e ripostiglio (sottoscala). All'interno di una cantina è ricavato piccolo locale destinato a centrale termica con presenza di caldaia murale.

Le principali finiture dell'abitazione risultano di qualità modesta ed in scarso stato di

manutenzione ed uso.

Nel particolare si riscontrano le seguenti finiture: pavimenti al piano di abitazione e al piano cantina in piastrelle di ceramica 30x30 di varie qualità e posate diagonalmente; rivestimento esterno della scala in serizzo.

Il bagno al piano di abitazione è pavimentato in ceramica posa diagonale e il rivestimento in ceramica di qualità commerciale a tutta altezza sulle quattro pareti; rivestimento vasca e parzialmente doccia in tessere di mosaico.

Bagno al piano cantina con pavimento in ceramica di formato 20x020 e rivestimento in ceramica coordinata sulle quattro pareti a tutta altezza.

Pareti interne prevalentemente finite con tinteggiatura in stato di scarsa conservazione.

Serramenti esterni in legno con doppiovetro in scarso stato manutentivo. Si rileva la presenza di zanzariere mentre non sono presenti sistemi oscuranti (tapparelle e/o persiane).

La porta di ingresso è un serramento di tipo blindato.

Le porte interne assenti; si rileva la mancanza di telai e falsi telai.

Il bagno al piano di abitazione è dotato di sanitari quali w.c., lavabo, bidet, doccia e vasca che risultano di marca e tipo commerciale colore bianco e rubinetteria tipo miscelatore; il bagno al Piano seminterrato, risulta dotato di w.c., doccia, bidet e lavabo.

L'impianto elettrico risulta essere presente sottotraccia; non vengono reperiti documenti comprovanti la conformità dello stesso alle norme vigenti. L'attestazione di conformità o attestato equipollente potrà essere rilasciato da tecnico competente a seguito di verifiche e prove specifiche; da sommaria verifica è possibile sostenere che l'impianto non risulta a norma delle vigenti

Si rileva che l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale posizionata in cantina; termosifoni in ghisa. Alla data del sopralluogo l'abitazione non è dotata di fornitura di gas metano; pertanto, non è stato possibile valutare il funzionamento dell'impianto stesso.

L'acqua calda sanitaria, in teoria, viene prodotta con la medesima caldaia murale di cui il precedente punto.

Da ricerche effettuate risulta che l'immobile in oggetto non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica.

L'altezza utile interna è dei locali di abitazione risulta essere di cm. 270; altezza interna del piano seminterrato cm. 245.



particolare vista esterna fronte strada



particolare vista esterna fronte strada

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

particolare vista esterna locale autorimessa



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

particolare vista interna: ingresso/soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



particolare vista interna: soggiorno



particolare vista interna: cucinivande





particolare vista interna: soggiorno



particolare vista interna: camera





particolare vista interna: bagnoP1

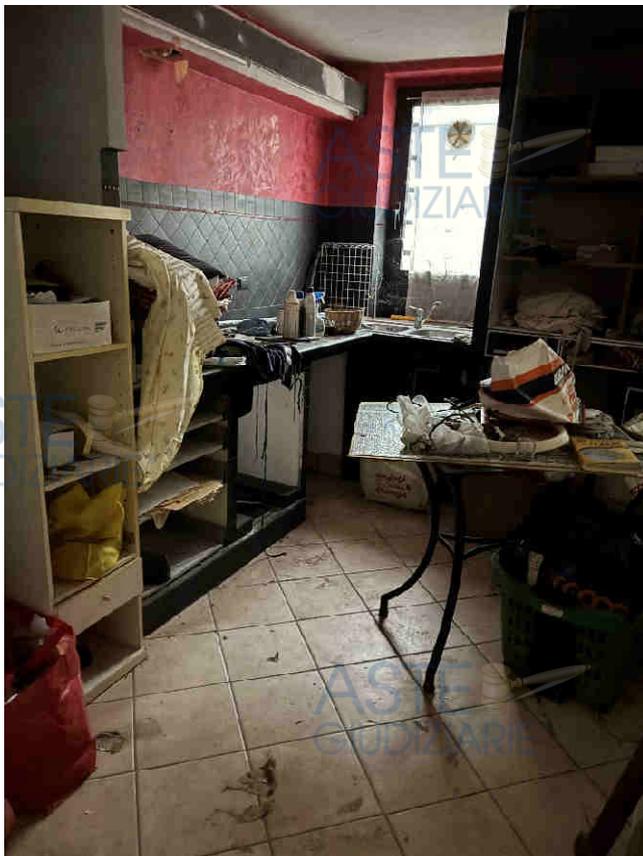


particolare vista interna: bagnoP1

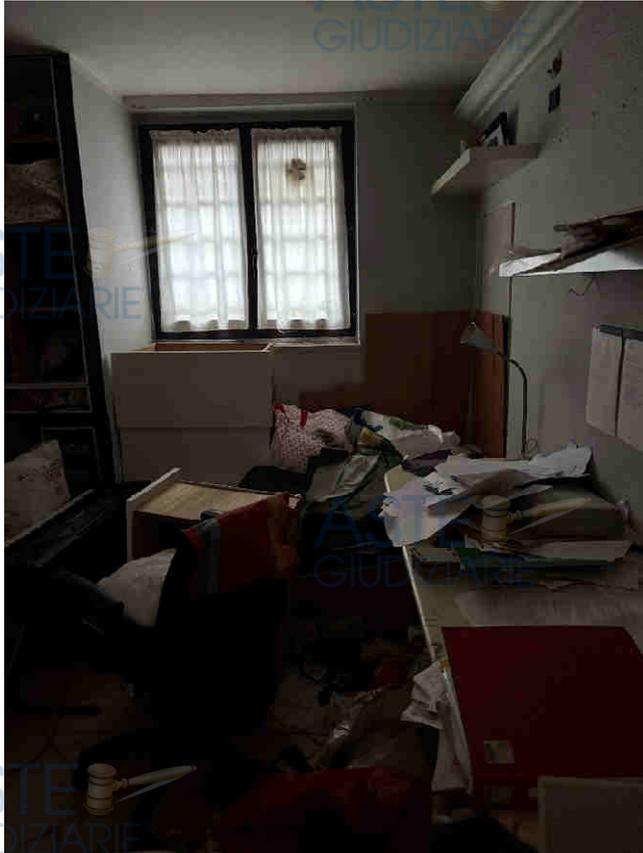




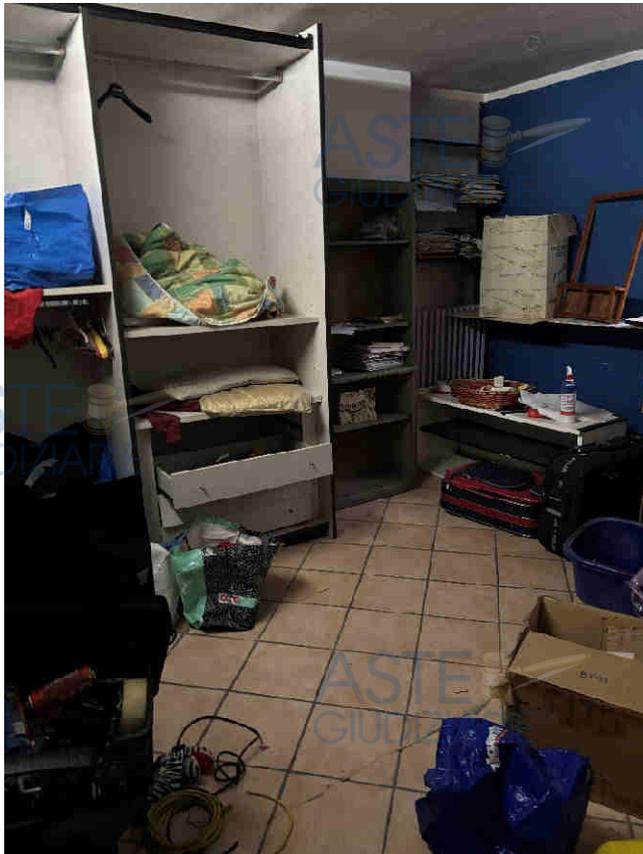
particolare vista interna Piano seminterrato: locale caldaia



particolare vista interna Piano seminterrato: locale cantina



particolare vista interna Piano seminterrato: locale cantina





particolare vista interna Piano seminterrato: scala interna

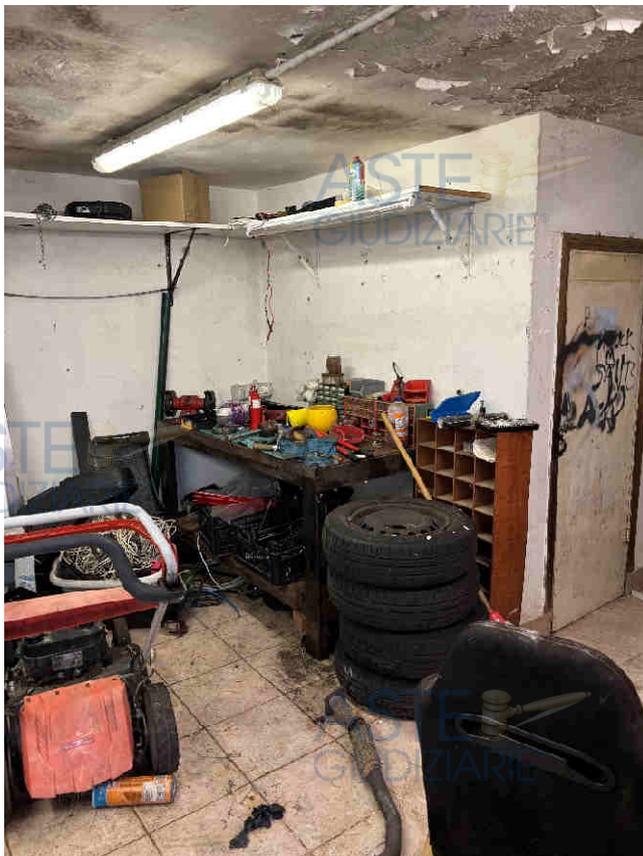


particolare vista interna Piano seminterrato: bagno





particolare vista interna Piano seminterrato: bagno



particolare vista interna autorimessa





particolare vista esterna copertura in eternit



particolare vista esterna tettoia



Verificata la consistenza dell'immobile, nonché lo stato d'uso e di manutenzione generale dello stesso sia in relazione alla toponomastica sia in considerazione del mercato di Vigevano, è possibile quantificare il seguente giudizio di valutazione:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dei beni oggetto della presente è avvenuta per comparazione di beni simili per caratteristiche, vetustà, posizione, nonché per confronto con realtà di mercato presenti in Comune di Vigevano e nelle zone/frazioni limitrofe; si è quindi provveduto, nella stima del bene, ad effettuare correzioni con applicazioni di coefficienti di valore per la determinazione oggettiva del più probabile valore di mercato in funzione dello stato di fatto in cui si trova il bene oggetto della presente e delle caratteristiche che lo contraddistinguono.

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano, Agenzie Immobiliari presenti sul Territorio, valori tabellari di riferimento commerciale ed Osservatorio Immobiliare

8.3 Valutazioni delle superfici: N.B. le superfici sono puramente indicative; l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura

Descrizione del bene/destinazione	Superficie indicativa	Valore stimato in Euro
1. Abitazione P1	Mq. 84 c.a.	55.000,00
2. Cantina PS1	Mq. 84 c.a.	25.000,00
3. Autorimessa (a corpo)	Mq. 29 c.a.	8.000,00
4. Area scoperta esclusiva	Mq. 350 c.a.	3.500,00
5. Totale stima		91.500,00

8.4 Adeguali e correzioni della stima: si applica la riduzione del 15% (circa) dal valore stimato pari ad € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00)

8.5 Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente: Nessuna

8.6 *Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:*

Nessuna

8.7 *Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:* visto lo stato dei luoghi e la non conformità urbanistica, si prevede la necessità di intervenire con una sanatoria per opere interne e successivo aggiornamento della scheda catastale; si ipotizzano costi per attività professionali indicativamente nell'ordine di € 4.000 circa oltre ad oneri quali diritti segreteria Comune di Vigevano, Cassa professionale ed IVA; sono pure escluse le sanzioni quantificabili nell'ordine di € 1.000,00 circa.

Si precisa ulteriormente che la copertura della tettoia risulta essere in lastre tipo Onduline con presenza di fibre di amianto.

8.8 *Amministratore:* non presente

8.9 *Data del sopralluogo:* 25/02/25

8.10 Prezzo base d'asta dei beni oggetto di stima:

Valore dell'immobile al lordo delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova alla data della perizia: € 91.500,00 (Novantunomilacinquecento/00) (esclusi costi ed oneri per sanatoria indicativamente quantificati in € 5.000,00 + accessori)

Valore al netto della percentuale di abbattimento del 15% (circa): € 78.000,00

(Settantottomila/00) escluso oneri e costi per sanatoria/aggiornamento catastale

Pavia li 03 Aprile 2025

Il Perito
Geom. Claudio Leoni

Allegati :

all. "A" : visure catastali storiche (abitazione e autorimessa)

all. "B" : scheda catastale abitazione

all. "C" : scheda catastale autorimessa

all. "D" : estratto di mappa catastale

all. "E" : ispezioni Conservatoria RR.II