

**TRIBUNALE di PAVIA**

**Esecuzione Forzata**

**promossa da:**

**LEVICTUS SPV s.r.l.**

**Contro:**

**N. Gen. Rep. 491/2024**

**Giudice Dr. E. Rizzi**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Tecnico incaricato : Arch. Rita Carlucci  
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia P.P.C. al n. 467  
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al n. 190  
P. IVA 01672590187

con studio in Cava Manara 27051 (Pavia) Via G. Marconi n. 1  
tel. 348/3723503

e-mail : [ritacarl409@gmail.com](mailto:ritacarl409@gmail.com)

**Beni in:**  
**Vigevano Via Giacomo Trivulzio, 119**

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

- a) 1. Unità abitativa appartenente a uno stabile condominiale denominato "Condominio Mattheus", situato al 3° Piano, con annessa cantina al Piano Interrato  
L'abitazione è composta da ingresso con cuocivivande, bagno, soggiorno, camera e balcone.

**Superfici:**

mq. 68,00 (abitazione)

mq. 6,00 (cantina)

mq. 8,00 (balcone)

**Identificazione catastale dell'abitazione:**

ditta intestata a:

nato a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ - CF. \_\_\_\_\_

Per la quota di 1/1 di proprietà;

**Bene censito al N.C.E.U.:**

fg 20 mapp 2075 sub 13 Cat. A/3, cl. 3; vani 4; RC € 227,24.

**Coerenze**

confini in contorno da nord::

*dell'appartamento: cortile comune proprietà di terzi, Via Trivulzio, proprietà di terzi ;*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'ABITAZIONE E BOX:**

**Caratteristiche della zona:** zona limitrofa al centro urbano della località di appartenenza  
Essa, è dotata di infrastrutture.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zone miste residenziali/artigianali prevalentemente  
suburbane ai margini del "Tessuto urbano".

La zona è provvista di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Servizi offerti dalla città di appartenenza: farmacia, Municipio, scuole primarie, secondarie,  
e attività commerciali.

**Servizi di infrastrutture:**

dista da Milano km 36, da Pavia km 43, da Abbiategrasso km 13.

**Principali collegamenti pubblici (Km):** viabilità primaria (5) autostrade (25).

## 2. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è in locazione;

## 3. 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 : **vedi punti successivi**

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3 Altre limitazioni d'uso : **Nessuna**

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

#### 4.2.1 Iscrizioni

ISCRIZIONE NN. 5768/1316 del 23/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 02/05/2006 Numero di repertorio 168923/20820 Notaio MEZZANOTTE MASSIMO Sede MILANO

A favore di \_\_\_\_\_, Sed. \_\_\_\_\_ A Codice fiscale \_\_\_\_\_  
(Domicilio ipotecario eletto \_\_\_\_\_)

contro \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_

capitale € 50.000,00 Totale E I 00.000,00 Durata 30 anni

Grava su Vigevano Foglio 20 Particella 1005 Sub. 13

#### 4.2.2 Trascrizioni

TRASCRIZIONE NN. 11881/8816 del 24/12/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBIU del 18/12/2024 Numero di repertorio 9140 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Sede PAVIA

A favore di \_\_\_\_\_, Sede \_\_\_\_\_ A Codice fiscale \_\_\_\_\_ A  
VV. \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_, Nato \_\_\_\_\_, (T) \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_

Grava su Vigevano Foglio 20 Particella 2705 Sub. 13.

## PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI :

\*A \_\_\_\_\_, l'intera proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile originariamente identificato Vigevano Foglio 20 Particella 1005 Sub. 13 è pervenuta per atto di compravendita del 02/05/2006 Numero di repertorio 168922/20819 Notaio MEZZANOTTE MASSIMO Sede MILANO trascritto il 23/05/2006 nn. 5767/3426 da potere di \_\_\_\_\_ Nato il \_\_\_\_\_ MILANO Codice fiscale \_\_\_\_\_

\*A \_\_\_\_\_, l'intera proprietà dell'immobile Vigevano Foglio 20 Particella 1005 Sub. 13 era pervenuta per atto di compravendita del 22/09/2005 Numero di repertorio 176183/1 li 79 Notaio LIGORI LUIGI Sede VIGEVANO (PV) trascritto il 2.9/09/2005 nn. 12206/6888 da potere di \_\_\_\_\_ Sede \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ l'intera proprietà dell'immobile Vigevano foglio 20 Particella 1005 Sub. 13 è pervenuta per atto di compravendita del 03/12/1999 Numero di repertorio 138854 Notaio LIGORI LUIGI Sede VIGEVANO (PV) trascritto il 20/12/1999 nn. 11223/7478 da potere di \_\_\_\_\_



Nato il

a

) Codice fiscale

#### 4.3 Oneri di regolazione Urbanistico – edilizia – catastale

**4.3.1** *Il compendio immobiliare è stato costruito in forza della L. E. del 05/09/1959 Prot. n. 10659 e successiva variante del 21/10/1960 Prot. n. 26661 . collaudo strutturale del 22/12/1959 prot. n. 56542 . L'immobile presenta una difformità tecno-urbanistica in merito al divisorio interno dell'angolo cottura che è stata eliminata la porzione del divisorio superiore, con residuo di un muretto basso, creando difformità anche nella scheda catastale.*

**4.3.2** *Conformità catastali: confrontati gli identificativi catastali e le relative schede si rileva la non corrispondenza catastale dell'immobile pertinente.*

#### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione:** manutenzione ordinaria

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

##### Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde;

Soffitto: in laterocemento

Strutture verticali: muratura portante in laterizio/mattoni;

##### Componenti Edilizie

Manto di copertura: tegole

Infissi esterni: legno e tapparelle

Infissi interni: porte in legno

Pareti esterne: intonaco a civile tinteggiato

Pareti interne: intonaco a civile tinteggiato

Pavim. interna: ceramica

##### Caratteristiche Impianti

Elettrico: presente

Idrico: presente

Fognario: presente

citofonico: presente

Termico: riscaldamento centralizzato con boiler a gas per acqua calda sanitaria autonomo

ascensore: assente

#### 6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI :

#### 6.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativa.

Il criterio di valutazione tiene conto dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili.

La scrivente ha ritenuto, nel caso specifico di determinare il valore dell'immobile in oggetto, stabilendo il valore di mercato con procedimento diretto, quindi con stima sintetico-comparativa come sopra specificato.

Pertanto, il procedimento di stima, si basa sulla comparazione del bene, ad altri beni, adducendo così al più probabile valore di mercato coincidente con il prezzo medio.

#### 6.2 Fonti di informazione:

Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, 2° sem. 2024, Agenzie Immobiliari presenti sul territorio, .

#### 6.1 Valutazioni delle superfici calcolate al lordo delle murature:

La superficie riportata dell'alloggio è indicativa ed è convenzionalmente formata dal coefficiente di ragguaglio pari al 100% relativamente all'abitazione, del 30% per cantina e balcone.

##### Lotto di cui alla lett. a

Immobile	superficie	Valore intero	Valore del diritto
Abitazione + accessori	mq. 72	€ 54.000,00	€ 54.000,00
decurtazione del 10%		€ 48.600	€ 48.000,0

6.4 Adeguali e correzioni della stima: 10% poiché trattasi di vendita per esecuzione immobiliare e per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà .

6.5 Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente : nessuna

6.6 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  
nessuna

6.7 a decurtare: costi per regolarizzazione urbanistica e catastale € 2.600

#### 6.8 Prezzo base d'asta dei beni oggetto di stima:

Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data della perizia, è computato in: € 46.000,00 (diconsi quarantaseimila)

Il C.T.U. Arch. Rita Carlucci

*[Firma]*  
Settore A  
CARLUCCI RITA  
ARCHITETTO  
N. 467



Pavia li, 31/07/2025

Allegati :

- all. "A" :stradario e vista satellitare
- all. "B" : documentazione fotografica
- all. "C" : schede catastali
- all. "D" : estratto di mappa

