



TRIBUNALE DI PAVIA



E.I. n. 8/2025 R.G.E.



**VELA OBG E PER ESSA
BANCA NAZIONALE DEL
LAVORO SPA**

(Avv.ti Matteo Rossi e Luigi Mario Ferrari)



CONTRO



Giudice dell'Esecuzione *Dott. Alessandro MAIOLA*



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



Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*





CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: l'esecutato dichiara di essersi sposato nel proprio paese e di trovarsi in un regime analogo a quello della separazione dei beni.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione (ipoteca volontaria) del 09/05/2007 ai n.ri 6026/1467

- Trascrizione (pignoramento) del 22/01/2025 ai n.ri 462/322

- Stato di possesso del bene: al momento del sopralluogo in data 22/09/2025 l'immobile era occupato da terzi con contratto di comodato d'uso. Giuridicamente libero.

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima € 53.000,00

- 15% riduzione forfettaria (arrotondata) € 8.000,00

- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti, comprese spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 12.000,00

- **PREZZO BASE D'ASTA** € **33.000,00**

- Criticità varie: necessita di adeguamento/ristrutturazione con regolarizzazione urbanistico-catastale.



Beni in VIGEVANO (PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON LOCALE DI SGOMBERO E AUTORIZIMESSA DI PERTINENZA (QUOTA DI 1/1 prop. **DELL'ESECUTATO**), nel fabbricato in Vigevano (PV), viale Industria n. 311.

I beni sono costituiti da un appartamento al piano terra, inserito in un vecchio fabbricato in linea di tre piani fuori terra entrostante corte di pertinenza, distribuito con tre locali, cucina e bagno, con abbinata cantina, locale di sgombero e autorimessa di proprietà esclusiva.

Superficie lorda dell'appartamento di circa mq. 75.

L'accesso al cortile comune, arretrato rispetto a viale Industria, si pratica da cancelletto metallico protetto da tettuccio con adiacente cancello carraio.

Competono agli immobili descritti quote di comproprietà sul cortile comune, sull'orto, sul camminamento, sul vano scala e su parte del ballatoio comune il tutto censito al foglio 36

mappale 241 sub. 1.

Si segnala preliminarmente, come infra precisato, che il ripostiglio indicato nella scheda catastale come pertinenza dell'abitazione è stato completamente inglobato nel box appartenente a terzi (sub. 10), di conseguenza non è né accessibile né utilizzabile.

Il tutto riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Vigevano** come segue:

- *appartamento con cantina*: **Foglio 36 mapp. 241 sub. 7**, P.T., viale Industria n. 311, cat. A/3 cl. 3, vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq. 80, RC € 255,65.

- *locale di sgombero*: **Foglio 36 mapp. 241 sub. 13**, P.T., viale Industria n. 311, cat. C/2 cl. 2, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq. 22, RC € 51,70.

- *autorimessa*: **Foglio 36 mapp. 241 sub. 9**, P.T., viale Industria n. 311, cat. C/6 cl. 3, consistenza mq 14, superficie catastale totale mq. 16, RC € 47,72.

Intestazione catastale dei beni:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Pavia IDENTIFICA

l'attuale proprietà:

- nato in il, C.F.
- proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

Coerenze in corpo (rif. titolo di provenienza e atto di divisione):

- dell'appartamento mapp. 241/7: mappale 241/8; cortile comune e mappale 241/6; mappale 241/6 in due tratti; cortile comune;
- della cantina al P.T. annessa all'appartamento mappale 241/7: proprietà di terzi, mappale 241/6, mappale 241/10, mappale 241/16;
- del locale di sgombero mappale 241/13: beni di terzi, vano scala al sub. 1, beni ai subalterni 8, 2 e 3;
- dell'autorimessa mapp. 241/9: beni di terzi, mappale 241/16 e cortile comune; cortile comune per due lati.

Storia Catastale:

- **Foglio 36 mapp. 241 sub. 7**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 31/03/1988 in atti dal 30/08/1990 (n. 277/1988).

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/01/1989.

- **Foglio 36 mapp. 241 sub. 9**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 31/03/1988 in atti dal 30/08/1990 (n. 277/1988).

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/01/1989.

➤ **Foglio 36 mapp. 241 sub. 13**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 31/03/1988 in atti dal 30/08/1990 (n. 277/1988).

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/01/1989.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data **22/09/2025**, i beni risultavano occupati da terzi con “Contratto di comodato di immobile ad uso abitativo” [All. 11] con durata quattro anni dal 10/06/2024 al 10/06/2028, registrato a Vigevano in data 08/07/2024 al n. 446 serie 3X.

Tale contratto non rientra tra le ipotesi di opponibilità alla procedura esecutiva, non essendo soggetto a trascrizione. Ai sensi degli artt. 1809 e 1810 c.c., il bene deve essere restituito a semplice richiesta del comodante; pertanto, il custode e l'eventuale aggiudicatario sono legittimati a richiederne la riconsegna in ogni momento. Giuridicamente liberi.

Si precisa che il ripostiglio di pertinenza dell'appartamento, evidente nella scheda catastale, risulta inglobato nell'autorimessa sub. 10 di proprietà di terzi, mediante demolizione delle pareti interne. Attualmente non è accessibile né utilizzabile dall'esecutato e non è esercitabile alcun possesso utile. La stima non attribuisce valore economico a tale porzione, considerata inaccessibile e priva di utilità.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data al **15 aprile 2025** con i



Repertori aggiornati al **14/04/2025**.

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. *Convenzioni urbanistiche: nessuna.*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

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

3.2.1 *Iscrizioni:*

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano il 09/05/2007 ai n.ri 6026/1467, per complessivi Euro 227.000,00 (capitale Euro 113.500,00 – durata 30 anni) a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00651990582, domicilio ipotecario eletto in Vigevano, via De Amicis n. 8, in forza di **atto di mutuo** del 27/04/2007 n. 185993/12819 di rep. notaio Luigi Ligori di Vigevano, a carico di nato in, titolare della piena proprietà in separazione dei beni.

Grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto.

3.2.2 *Pignoramenti:*

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 22/01/2025 ai n.ri 462/322, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 02/12/2024 n. 9194 di rep. Tribunale di Pavia a favore di VELA OBG SRL, con sede in Conegliano (TV), C.F. 04514090267, rappresentata e difesa dall'Avv. Matteo Rossi di Milano e domiciliata presso lo studio dell'Avv. Luigi Mario Ferrari in Vigevano (PV), via Mulini 6/B, contro nato in, titolare della piena proprietà.

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni oggetto di E.I.

Si segnala nel quadro "D": *"la Banca Nazionale del Lavoro spa e la Iqera Italia spa (già Sistemi spa) quale sua mandataria con rappresentanza non in proprio ma in nome e per*



conto della Vela OBG srl, ha notificato in data 10/10/2024 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 114.322,85 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.
 già ”.



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE



Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: normali spese di gestione per questa tipologia di immobile.



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non risulta costituito condominio.

Cause in corso: nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

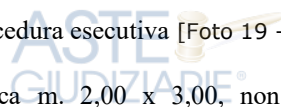


Altre informazioni:

Si precisa che il ripostiglio pertinenziale all'abitazione, indicato nella relativa scheda catastale (fg. 36 mapp. 241 sub. 7), risulta essere stato interamente inglobato nel box identificato al sub. 10, di proprietà di terzi estranei alla procedura esecutiva [Foto 19 - 20].



Il ripostiglio, originariamente avente dimensioni di circa m. 2,00 x 3,00, non è più individuabile in quanto i relativi muri divisorii interni sono stati demoliti. L'area è stata unita al vano adiacente — già ripostiglio dell'appartamento sub. 6 — e oggi costituisce parte integrante dell'autorimessa sub. 10, acquistata da terzi con atto di compravendita del 20 luglio 2000 (rep. n. 142.836/7.531, notaio Luigi Ligori di Vigevano).



Il ripostiglio in oggetto risulta pertanto intercluso, essendo l'unico accesso possibile quello dall'autorimessa sub. 10. Dall'esame dei titoli di provenienza, compreso quello relativo al box, non sono emersi riferimenti a servitù o diritti di passaggio che consentano l'accesso al ripostiglio. Si segnala, inoltre, che durante i sopralluoghi gli attuali proprietari non erano a conoscenza dell'esistenza di tale vano.





Ai fini della presente stima, il ripostiglio — di modesto valore economico e non autonomamente fruibile — non viene computato nel valore del bene oggetto di perizia. L'eventuale acquirente dovrà concordare con il proprietario dell'autorimessa sub. 10 le modalità di regolarizzazione, di utilizzo e/o di eventuale trasferimento della proprietà, considerato che la porzione immobiliare in esame risulta attualmente inaccessibile ed utilizzata in modo esclusivo e continuato dal proprietario del box sub. 10 almeno dal 20/07/2000 (data acquisto box).

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Vigevano, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE:

a tutto il **14 aprile 2025** le unità immobiliari risultano di piena ed esclusiva proprietà del sig.

..... nato a, C.F.

....., in forza di **atto di compravendita** del 27 aprile 2007 n.

185992/12818 di rep. Notaio Luigi Ligori di Vigevano, trascritto a Vigevano in data

09/05/2007 ai n.ri 6024/3622, contro i sig.ri:

- nata il, C.F.

- nata il C.F.

- nato il C.F.

Valore dichiarato Euro 90.000,00.



NOTE: ai fini della L. n. 151/75, il sig. dichiara di essersi sposato nel proprio paese e di trovarsi in un regime analogo a quello della separazione dei beni.

Nel titolo di provenienza viene precisato che

“Le parti fanno espresso riferimento al succitato atto di divisione a rogito del dottor PANDOLFI Angelo allora Notaio in Vigevano in data 12 dicembre 1990 n. 185364/14207 di rep., in particolare per la parte che recita:

“il locale depositato al piano terra di cui al mappale 241/2 assegnato alla signora è gravato da servitù di passaggio pedonale a favore del locale depositato al piano terra di cui al mappale 241/3 assegnato al signor; è costituito diritto di uso gratuito dei locali di cui al mappale 241/4 e 241/5, assegnati alla signora e a favore dei signori e e delle rispettive famiglie”.

PERVENUTI:

- Ai sig.ri, per la quota di 1/3 di piena proprietà,, per la quota di 1/3 di piena proprietà, e, per la quota di 1/3 di piena proprietà, per successione in morte di, nato a, C.F., deceduto il 09/12/1999, registrata a Vigevano il 07/06/2000, den. n. 15 vol. 604, trascritta il 29/06/2001 ai n.ri 5793/4181.

Si segnala accettazione tacita di eredità con atto del 27 aprile 2007 n. 185992/12818 di rep. Notaio Luigi Ligori di Vigevano, trascritta a Vigevano in data 09/05/2007 ai n.ri 6025/3623.

7. PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

Con riferimento al **P.G.T. vigente** del Comune di Vigevano [stralcio in allegati] il fabbricato risulta inserito nella “Città Consolidata – Tessuto per attività commerciali” regolamentato dall’articolo 36 delle N.A. del Piano delle Regole.



7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Il fabbricato è di epoca remota e non è stato possibile reperire progetti originari neppure presso l'Archivio Storico del Comune di Vigevano.

Per opere eseguite in assenza di licenza o concessione edilizia è stata rilasciata Concessione in Sanatoria in data 23 maggio 1990 n. 14661 di P.G. e n. 1384 di P.T. [All. 13], derivante da domanda di Condono Edilizio presentata in data 26/03/1986, relativa a "ripostigli ed autorimesse ad uso residenziale" [All. 12].

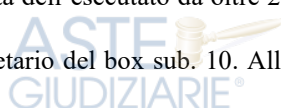
7.3. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia-Catastale:

Nel sopralluogo in data **22 settembre 2025** si sono accertate le seguenti difformità:

- **Appartamento:** rispetto alla scheda catastale depositata, unico elaborato di riferimento, si rileva la presenza di una finestra anziché di una porta verso il cortile retrostante; l'altezza interna rilevata è di circa cm. 335 anziché cm. 350 indicati sulla scheda. È necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante nuova denuncia di variazione.
- **Box:** sono presenti evidenti interventi di ristrutturazione successivi alla concessione in sanatoria, con modifica dell'andamento della copertura. Si rileva un'altezza al confine di circa cm 330, superiore ai cm 300 consentiti per le autorimesse a confine. Si rende pertanto necessario un confronto con la Pubblica Amministrazione al fine di definire l'intervento più idoneo per l'abbassamento della copertura (falda unica inclinata con orditura lignea a vista), così da ricondurla all'altezza massima prevista di cm 300 e/o allo stato legittimato dalla concessione in sanatoria. Il costo stimato per tali interventi, comprensivo di pratica edilizia, sanzioni, opere edili e riaccatastamento (incluse le variazioni relative all'appartamento), è pari a **Euro 12.000,00**.
- **Ripostiglio abbinato all'appartamento:** si ribadisce che il vano in oggetto è stato



inglobato, insieme all'adiacente ripostiglio sub. 6, nell'autorimessa sub. 10 mediante demolizione delle pareti interne. L'altezza interna rilevata è di cm 240, anziché cm 230 come indicato nelle relative schede catastali. Sarà necessario concordare con il proprietario del box sub. 10 le modalità di regolarizzazione e di ripristino/definizione della situazione, con costi e relative ripartizioni allo stato non quantificabili. La porzione non è nella disponibilità dell'esecutato da oltre 20 anni, risultando utilizzata continuativamente dal proprietario del box sub. 10. Allo stato non è esercitabile alcun possesso utile da parte dell'esecutato né la porzione risulta materialmente identificabile o accessibile. La stima non attribuisce valore economico a tale porzione, considerata inaccessibile e priva di utilità. Si evidenzia inoltre che la perdurante e pacifica utilizzazione esclusiva da parte del proprietario del sub. 10 potrebbe configurare situazioni di fatto suscettibili di accertamento e risoluzione esclusivamente in sede civilistica, essendo tali questioni estranee alle competenze dell'esperto stimatore.



8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

Il fabbricato s'inserisce nella zona periferica del comune di Vigevano, in un tipico contesto di edilizia produttivo/commerciale derivante dall'attuazione degli strumenti urbanistici risalenti alla seconda metà del secolo scorso.

Viale Industria, primaria arteria di collegamento con i centri limitrofi, identifica un tratto di circonvallazione esterna; il traffico è di tipo extraurbano e la dotazione di parcheggi è possibile nelle immediate vicinanze con parcheggi privati d'uso pubblico a servizio delle attività commerciali. La zona è adeguatamente urbanizzata; la stazione ferroviaria, linea Milano-Mortara-Alessandria, ed il centro cittadino, identificabile con Piazza Ducale, distano circa 3.000 metri.





8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Vigevano, comune lombardo della Pianura Padana di circa 63.000 abitanti, interamente compreso nel Parco naturale lombardo della Valle del Ticino, sorge nella Lomellina nord-orientale, sulla sponda destra del fiume Ticino, che lo separa dalla provincia di Milano, e alla sinistra dei torrenti Agogna e Terdoppio.

Sufficientemente collegato con i principali centri della Lomellina, del Novarese e del Milanese con un servizio pubblico di autobus e ferroviario, dista circa 35 km da Pavia, capoluogo di provincia, 36 km dal centro di Milano, 27 km da Novara, 14 km da Mortara e 12 km da Abbiategrasso.

I caselli autostradali più vicini sono quelli di Gropello Cairoli (MI-GE), Km. 20; Novara est (MI-TO), Km. 27 e Casale Monferrato nord, Km. 37 (GE-Gravellona Toce).

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di appartamento posto al piano terra di un vecchio fabbricato in linea, composto da tre piani fuori terra ed entrostante il relativo lotto di pertinenza, con accessori in corpo staccato, sito in Vigevano, viale Industria n. 311.

L'accesso al cortile comune, arretrato rispetto a viale Industria, avviene mediante cancelletto metallico protetto da tettuccio, affiancato da cancello carraio.

Agli immobili descritti competono quote di comproprietà sul cortile comune, sull'orto, sul camminamento, sul vano scala e su parte del ballatoio comune, il tutto censito al foglio 36, mappale 241, subalterno 1.

Il fabbricato, presumibilmente edificato nella prima metà del secolo scorso e attualmente in cattivo stato di manutenzione e conservazione, presenta un involucro edilizio con prestazioni energetiche nettamente insufficienti rispetto agli standard attuali.

L'appartamento si compone di tre locali, cucina e bagno, con cantina abbinata – attualmente non utilizzabile per i motivi sopra evidenziati – locale di sgombero e autorimessa di



proprietà esclusiva.

I locali presentano un livello modesto di finiture e manutenzione, coerente con la vetustà del fabbricato e con i pochi interventi di aggiornamento delle finiture eseguiti nel corso degli anni. L'impianto elettrico necessita di completa revisione, mentre l'impianto termico è costituito da caldaia murale, sostituita in anni recenti, con emissione tramite radiatori in alluminio. Il bagno, privo del necessario antibagno e direttamente accessibile dal locale di civile abitazione, è in difformità rispetto alle attuali norme igienico-sanitarie e dovrà essere adeguato; i relativi costi sono già inclusi nelle valutazioni finali.

Il locale deposito, accessibile dall'atrio del vano scala condominiale, versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'autorimessa, comodamente accessibile dal cortile comune, evidenzia interventi di ristrutturazione presumibilmente eseguiti nei primi anni duemila.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	ingresso/cucina	11,80	sud	sufficiente
P.T.	locale 1	19,30	sud	sufficiente
P.T.	locale 2	12,60	nord	sufficiente
P.T.	bagno	5,50	nord	sufficiente
P.T.	locale 3	15,00	nord	sufficiente

- ✓ Altezza locali, circa cm. 335
- ✓ Superficie netta calpestabile: **mq. 64,20**
- ✓ Superficie lorda appartamento, circa: **mq. 75,00**
- ✓ **Superficie Commerciale Complessiva:** **mq. 75,00**
- ✓ Superficie catastale locale di sgombero sub. 13: **mq. 22,00**
- ✓ Superficie catastale autorimessa sub. 9: **mq. 16,00**



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. Nel caso specifico, ribadito che il ripostiglio abbinato all'appartamento, di modesto valore, allo stato non è utilizzabile e pertanto è escluso dalla valutazione, non sono presenti ulteriori accessori ragguagliabili.

Le superfici commerciali del locale di sgombero e dell'autorimessa, corrispondono alla superficie catastale totale inserita in visura.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti):

- box al fg. 36 mapp. 241 sub. 9
- locale di sgombero al fg. 36 mapp. 241 sub. 13

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 22.09.2025

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate con manto in tegole in cotto tipo "portoghesi";
lattoneria in lamiera e gronde in legno – integra, compatibilmente con la vetustà del fabbricato e gli interventi di manutenzione straordinaria eseguiti.

Fondazioni: non verificabili

Solai: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro, compatibilmente con la vetustà del fabbricato.



Strutture verticali: murature portanti in mattoni pieni – integre, compatibilmente con la vetustà del fabbricato .

Pareti esterne: intonacate e parzialmente pitturate – scarso stato di manutenzione e conservazione; ampie porzioni ammalorate.

Area esterna: cortile comune con pavimentazione in terra battuta sconnessa, protetto da recinzione; porzioni destinate a orti privati in uso ai proprietari.



➤ **Componenti Edilizie alloggio**

Portoncino d'ingresso: portoncino in alluminio con specchiature a vetri, protetto da cancelletto – sufficiente.

Infissi esterni: serramenti in alluminio con doppi vetri, protetti da persiane in legno – scarsi.

Soglie e davanzali: in pietra naturale – adeguati.

Porte interne: a battente/soffietto in pessimo stato di conservazione e manutenzione – misure anomale cm. 190x70.



Pavimenti interni: ceramica cm. 31x31 con zoccolini abbinati; ceramica cm. 20x25 in bagno – sufficienti.

Rivestimenti interni: *cucina:* ceramica cm. 20x30 h. cm. 180; *bagno:* ceramica cm. 20x25 h. cm. 225+fascia – sufficienti.

Plafoni: intonacati e tinteggiati – alcune porzioni ammalorate.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati a civile e tinteggiati – sufficienti.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: impianto citofonico sottotraccia, con pulsantiera esterna e apparecchio ricevente all'ingresso – funzionamento non





verificabile.

Elettrico:

impianto interno parte sottotraccia e parte in esterno con prese e punti luce in numero sufficiente; *tensione di rete:* 220 V; *impianto tv:* ----; *impianto telefonico:* ----; funzionamento e conformità non verificabile.

Idrico:

sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* lavello in cucina; *bagno* con lavabo, sanitari, doccia e attacco lavatrice - funzionamento non verificabile.

Termico:

autonomo con caldaietta murale in cucina ed emissione con radiatori in alluminio a piastra - *alimentazione:* gas metano - *acqua calda:* dall'impianto - funzionamento e certificazioni non verificabili.

➤ Accessori

Ripostiglio sub. 13:

vano di proprietà esclusiva accessibile da portoncino nel vano scala comune; superficie netta di circa mq. 13,00; presa e punto luce in canalina esterna - scarsa fruibilità/pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Autorimessa:

box di catastali mq. 16 in fabbricato staccato con struttura in muratura e copertura lignea a vista con soprastante manto in tegole di cotto tipo portoghesi; muri intonacati; pavimento in ceramica; accesso mediante basculante in lamiera larga cm. 245.

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. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

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: Vigevano. Ufficio Tecnico di: Vigevano -PV-.
Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio (OMI 2_2024). Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Appartamento al P.T. (fg. 36 mapp. 241/7)	mq. 75,00	a corpo	compresi	€ 45.000,00	EURO 53.000,00
Ripostiglio al P.T. (fg. 36 mapp. 241/13)	mq. 22,00 (catastale)	a corpo	-----	€ 2.000,00	
Autorimessa al P.T. (fg. 36 mapp. 241/9)	mq. 16,00 (catastale)	a corpo	-----	€ 6.000,00	

Valore complessivo del lotto: **€ 53.000,00** (Euro cinquantatremila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 53.000,00** (Euro cinquantatremila/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% (arrotondato), per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla



vendita, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo

all'acquisto all'asta: € 8.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti,

comprese spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 12.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso: nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: comprese

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: € 33.000,00

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.

Vigevano, 11 novembre 2025

il C.T.U. Dott. Arch. Roberto Barrese

ALLEGATI:

1. Copia relazione senza nomi
2. Documentazione Fotografica
3. Ispezione Ipotecaria (agg. 14.04.2025)
4. Atto di Divisione part. 6536 del 1990
5. Atto di Provenienza part. 3622 del 2007
6. Estratto di Mappa
7. Visura catastale attuale per soggetto
8. Visure catastali storiche per immobile
9. Schede catastali
10. Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari (Vigevano 2-2024)
11. Contratto di Comodato Gratuito
12. Planimetria immobili di proprietà e immobili oggetto di condono
13. Concessione Edilizia in Sanatoria
14. Stralcio di P.G.T. con N.A.