TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Procedura n. 295/2025 R.G.ES.

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[redacted]

contro

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Erminio RIZZI**

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Arch. Riccardo Genta
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pavia al n° 637
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 436
Studio in Pavia Viale Venezia n° 2F
Tel. 0382/1754376 – Fax. 0382/1755038
E- mail: riccardo.genta@studiogenta.it

Data udienza: 06/10/2026

Firmato Da: GENTA RICCARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6086a7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONCLUSIONI DEFINITIVE

1.I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....

I beni oggetto di vendita si identificano in:
COMUNE DI VIGEVANO (PV) Via Domenico Pisani n. 17
Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati
foglio 51 mappale 1370 sub. 4 piani T cat. A/3 classe 3 vani 2,5 R.C. €. 142,03
foglio 51 mappale 1370 sub. 7 piani T cat. C/6 classe 3 mq. 10 R.C. €. 34.09

2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....

I beni oggetto di vendita si identificano in un immobile in fase di ristrutturazione, del tipo a corte, ad un piano fuori terra (P.T.) ed annessi piccola area a corte e posto auto, il tutto sito in Comune di Vigevano (PV) Via Domenico Pisani n. 17.

3.DATI CATASTALI ATTUALI.....

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del COMUNE DI VIGEVANO (PV) Via Domenico Pisani n. 17 come segue:

A) Immobile in ristrutturazione e sedime esclusivo a corte
Catasto Fabbricati
Fg. 51 Part. 1370 sub. 4 Cat. A/3 Cl. 3 Cons. 2,5 vani Sup. cat. Totale Mq. 59 Rendita €. 142.03 Via Domenico Pisani n. 17 PT
Intestati
[redacted]

B) Posto auto
Catasto Fabbricati
Fg. 51 Part. 1370 sub. 7 Cat. C/6 Cl. 3 Cons. Mq. 10 Sup. cat. Totale Mq. 11 Rendita €. 34,09 Via Domenico Pisani n. 17 PT
Intestati
[redacted]

N.B.
A seguito del sopralluogo eseguito:
- **l'appartamento pignorato si presenta in una fase di ampia ristrutturazione, le cui opere edilizie, attualmente ferme, ne hanno privato ogni caratteristica di unità abitativa**
- **il box di pertinenza, presumibilmente del tipo in lamiera prefabbricata, risulta rimosso (oppure mai posato) per lasciare spazio ad un'area cortilizia adibita a posto auto scoperto.**

4.DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.....

I beni oggetto di vendita si identificano in un immobile in fase di ristrutturazione, del tipo a corte, ad un piano fuori terra (P.T.) ed annessi piccola area a corte e posto auto, il tutto sito in Comune di Vigevano (PV) Via Domenico Pisani n. 17.
L'immobile in fase di ristrutturazione è composto da un ampio vano principale e due vani secondari allo stato rustico, da destinarsi, secondo le indicazioni progettuali depositate presso l'amministrazione comunale, rispettivamente a soggiorno/notte con angolo cottura, disimpegno e bagno, oltre ad una piccola area cortilizia pertinenziale antistante l'ingresso del bene.
Altezza locali vano 1 H = 3,32 ml al rustico
vani 2 e 3 H = 2,52 ml al rustico
Il posto auto, posto al confine ovest del cortile di compendio, è pavimentato in autobloccanti e adiacente a due box auto in lamiera prefabbricata di altra proprietà.

5.STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI .....

Stato di possesso
Catasto Fabbricati
A) Immobile in ristrutturazione e sedime esclusivo a corte
Fg. 51 Part. 1370 sub. 4 Cat. A/3 Cl. 3 Cons. 2,5 vani Sup. cat. Totale Mq. 59 Rendita €. 142.03 Via Domenico Pisani n. 17 PT
B) Posto auto
Fg. 51 Part. 1370 sub. 7 Cat. C/6 Cl. 3 Cons. Mq. 10 Sup. cat. Totale Mq. 11 Rendita €. 34,09 Via Domenico Pisani n. 17 PT

Intestati

Firmato Da: GENTA RICCARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6086a7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

Stato di occupazione
I beni esecutati risultavano, al momento del sopralluogo, vuoti ed abbandonati.

6.PROVENIENZA DEI BENI .....

I beni di cui al presente Rapporto di Stima pervennero all'esecutata signora [redacted], in forza di atto di compravendita immobiliare a rogito notaio [redacted] registrato a Vigevano 6 in data 09/06/2008 al n. 3222 serie 1T, trascritto a Vigevano in data 10/06/2008 ai nn. 7157/4655.

7.VINCOLI GIURIDICI.....

Vincoli giuridici che restano a carico dell'acquirente

Con atto di costituzione di vincolo pertinenziale a rogito notaio [redacted], registrato a Vigevano in data 21/12/2007 n. 6359 serie 1T, allegato alla Denuncia Inizio Attività depositata in data 03/12/2007 per l'esecuzione di opere edili di realizzazione di nuove autorimesse a confine, i signori [redacted] si sono obbligati, ai sensi dell'art. 9 della Legge 24/03/1989 n. 122 e dell'art. 1 della L.R. n. 22/99 "a vincolare le superfici a parcheggio in progetto con le unità immobiliari a cui saranno a servizio ... omissis ... Le superfici destinate a parcheggio costituiranno pertinenza necessaria delle unità immobiliari a cui saranno asservite; le autorimesse dovranno essere realizzate in conformità al summenzionato progetto e non potranno essere alienate separatamente dalle unità immobiliari cui risulteranno legate da vincolo pertinenziale, fatte salve eventuali variazioni debitamente approvate".

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Ipoteca volontaria a favore di [redacted] - Anno 2008
Ipoteca legale a favore [redacted] – Anno 2015
Ipoteca conc. amm.ta/riscossione a favore [redacted] – Anno 2022
Ipoteca conc. amm.ta/riscossione a favore [redacted] – Anno 2025
Pignoramento immobili a favore [redacted] – Anno 2025

Accertamento conformità urbanistico - edilizia

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo risulta parzialmente conforme agli elaborati progettuali depositati. Nello specifico si evidenzia:

A) Immobile in ristrutturazione e sedime esclusivo a corte – Rispetto all'elaborato progettuale le differenze si concretizzano nel tavolato a forma di "C" posto al centro del vano 1, il diverso posizionamento del vano di porta posto tra il vano 1 e il vano 2 e, infine, la trasformazione della porta d'ingresso (progettualmente prevista) sul prospetto ovest in un vano finestra.

B) Posto auto – Rispetto all'elaborato progettuale non risulta posizionato, o successivamente rimosso, il box in lamiera prefabbricato autorizzato con la predetta D.I.A..

La regolarizzazione urbanistico_edilizio delle difformità rilevate, considerando altresì lo stato al rustico dell'unità A), si attua mediante la redazione e il deposito presso l'Amministrazione Comunale di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività che serva, innanzitutto, a completare le lavorazioni sospese e che sani le differenze, regolarizzando la rimozione (o non realizzo) del box di proprietà. Il costo dei suddetti adempimenti, della sanzione pecuniaria per la sanatoria e dei diritti comunali si quantifica forfettariamente in euro 3.000,00 oltre IVA e accessori (si specifica che nella quantificazione della sanzione amministrativa è stato considerato il valore minimo della sanzione stessa pari a euro 1.032,00. Si segnala, tuttavia, che in base all'art. 37 comma 1 del DPR 3810/2001 l'importo delle sanzioni edilizie erogabili per il caso di specie comportano la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a euro 1.032,00).

Accertamento conformità catastale

Catasto Terreni

In considerazione dell'assenza del box in esecuzione, la sagomatura dell'edificio accessorio sulla mappa catastale non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato e sopradescritto; occorre redarre e presentare pratica di variazione catastale con procedura Pregeo per l'avvenuta demolizione del bene.

Catasto Fabbricati

A) Immobile in ristrutturazione e sedime esclusivo a corte
La planimetria catastale relativa all'unità immobiliare in esecuzione corrisponde solo parzialmente allo stato dei luoghi rilevato e sopradescritto; una volta depositata la pratica comunale di regolarizzazione, occorre redarre e presentare pratica di variazione catastale con procedura Docfa per migliore rappresentazione grafica.

Firmato Da: GENTA RICCARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6086a7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B) Posto auto

La planimetria catastale relativa all'unità immobiliare in esecuzione non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato e sopradescritto; una volta depositata la pratica comunale di regolarizzazione, occorre redarre e presentare pratica di variazione catastale con procedura Docfa per migliore rappresentazione grafica.

L'importo per la redazione ed il deposito dei succitati aggiornamenti catastali è quantificabile in euro 2.000,00 oltre IVA e accessori.

8.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....

L'unità in esecuzione, come già descritto, si presenta in una fase di ampia ristrutturazione, le cui parziali opere edilizie realizzate (e attualmente ferme), non permettono di assegnarle una connotazione abitativa. I vani si presentano allo stato rustico, quasi totalmente occupati da materiale ed attrezzature, edili o meno, necessitanti di lavori manutentivi importanti. Lo stato di abbandono ha contribuito alla formazione di un'ampia macchia di umidità e muffa, nell'angolo del vano 1 di nord-est, a confine con altra proprietà, con ogni probabilità dovuto ad infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.

L'edificio di Via Domenico Pisani n. 17 è posto nel quadrante sud-ovest della città a circa 1,00 km. dalla centralissima Piazza Ducale, in una zona urbana edificata con immobili a carattere residenziale e ben servita da attività commerciali e servizi vari.

Il tratto di Via Pisani antistante i beni in esecuzione è un asse viario a senso unico, con carreggiata ristretta e impossibilità di parcheggio.

9.ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

10.STATO DELL'IMMOBILE (stato giuridico).....

Le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, risultavano vuote ed abbandonate.

11.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del COMUNE DI VIGEVANO (PV) Via Domenico Pisani n. 17 come segue:

A) Immobile in ristrutturazione e sedime esclusivo a corte
Catasto Fabbricati
Fg. 51 Part. 1370 sub. 4 Cat. A/3 Cl. 3 Cons. 2,5 vani Sup. cat. Totale Mq. 59 Rendita €. 142.03 Via Domenico Pisani n. 17 PT

Intestati [redacted]

B) Posto auto
Catasto Fabbricati

Fg. 51 Part. 1370 sub. 7 Cat. C/6 Cl. 3 Cons. Mq. 10 Sup. cat. Totale Mq. 11 Rendita €. 34,09 Via Domenico Pisani n. 17 PT

Intestati [redacted]

Precedenti proprietari dal 23/07/2007 al 20/05/2008

[redacted]

in forza di atto di compravendita a rogito notaio [redacted] registrato a Vigevano il 07/08/2007 n. 4071 serie 1T

Precedenti proprietari dal 11/07/1996 al 22/07/2007

[redacted]

in forza di successione in morte di [redacted] e trascritta a Vigevano il 27/10/1998 ai nn. 7097/5089 e successiva divisione a rogito [redacted] registrato a Vigevano il 02/01/2004 al n. 2 serie IV e trascritto a

Firmato Da: GENTA RICCARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6086a7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vigevano il 08/01/2004 ai nn. 87/58

12.DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....

13.SUPERFICI.....

14.SUPERFICI COMMERCIALI .....

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
A) Immobile in ristrutturazione e sedime esclusivo a corte	60,02
B) Posto auto scoperto	10,73

15.CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA.....

16.VALUTAZIONE DEI BENI – UNICO LOTTO.....

COMUNE DI VIGEVANO (PV) Via Domenico Pisani n. 17
Quota di 1/1 di immobile in ristrutturazione con sedime esclusivo a corte e posto auto scoperto

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – LOTTO UNICO

Valore della quota di 1/1 dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
€. 45.000,00 – €. 11.700,00= **Euro 33.300,00**
diconsieuro Trentatremilatrececento/00

Firmato Da: GENTA RICCARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6088a7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENI IN COMUNE DI VIGEVANO (PV)
Descrizione degli immobili oggetto di vendita

1. I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

[redacted]... *omissis ... chiede di procedere a pignoramento immobiliare dei seguenti beni di piena proprietà della sig.ra* [redacted] *(quota di 1/1), siti nel Comune di Vigevano (PV) Via Domenico Pisani n. 17, costituito da appartamento posto al piano terreno composto da ampio locale, servizio e disimpegno con annesso piccolo sedime di terreno di proprietà esclusiva e autorimessa di pertinenza al piano terreno, comprese le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relative, al N.C.E.U. del predetto Comune così censito:*
foglio 51 mappale 1370 sub. 4 piani T cat. A/3 classe 3 vani 2,5 R.C. €. 142,03
foglio 51 mappale 1370 sub. 7 piani T cat. C/6 classe 3 mq. 10 R.C. €. 34.09".

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita si identificano in un immobile in fase di ristrutturazione, del tipo a corte, ad un piano fuori terra (P.T.) ed annessi piccola area a corte e posto auto, il tutto sito in Comune di Vigevano (PV) Via Domenico Pisani n. 17.

3. DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del **COMUNE DI VIGEVANO (PV)** Via Domenico Pisani n. 17 come segue:

A) Immobile in ristrutturazione e sedime esclusivo a corte

Catasto Fabbricati

Fg. 51 Part. 1370 sub. 4 Cat. A/3 Cl. 3 Cons. 2,5 vani Sup. cat. Totale Mq. 59 Rendita €. 142.03 Via Domenico Pisani n. 17 PT

Intestati

[redacted]

Coerenze in corpo

A nord cortile comune di cui al sub. 1 particella 1370 del fg. 51 di CEU

A est unità immobiliare di altra proprietà di cui alla particella 205 del fg. 51 di CT

Firmato Da: GENTA RICCARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6086a7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A sud unità immobiliari di altra proprietà di cui ai subb. 10 e 5 particella 1370 del fg. 51 di CEU

Ad ovest cortile comune di cui al sub. 1 particella 1370 del fg. 51 di CEU

B) Posto auto

Catasto Fabbricati

Fg. 51 Part. 1370 sub. 7 Cat. C/6 Cl. 3 Cons. Mq. 10 Sup. cat. Totale Mq. 11 Rendita €. 34,09 Via Domenico Pisani n. 17 PT

Intestati

[redacted]

Coerenze in corpo

A nord unità immobiliare di altra proprietà di cui al sub. 8 particella 1370 del fg. 51 di CEU

A est cortile comune di cui al sub. 1 particella 1370 del fg. 51 di CEU

A sud cortile comune di cui al sub. 1 particella 1370 del fg. 51 di CEU e unità immobiliari di altra proprietà di cui al sub. 6 particella 1370 del fg. 51 di CEU

Ad ovest unità immobiliare di altra proprietà di cui alla particella 1164 del fg. 51 di CT

N.B.

A seguito del sopralluogo eseguito:

- **l'appartamento pignorato si presenta in una fase di ampia ristrutturazione, le cui opere edilizie, attualmente ferme, ne hanno privato ogni caratteristica di unità abitativa**
- **il box di pertinenza, presumibilmente del tipo in lamiera prefabbricata, risulta rimosso (oppure mai posato) per lasciare spazio ad un'area cortilizia adibita a posto auto scoperto.**

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni oggetto di vendita si identificano in un immobile in fase di ristrutturazione, del tipo a corte, ad un piano fuori terra (P.T.) ed annessi piccola area a corte e posto auto, il tutto sito in Comune di Vigevano (PV) Via Domenico Pisani n. 17.

L'immobile in fase di ristrutturazione è composto da un ampio vano principale e due vani secondari allo stato rustico, da destinarsi, secondo le indicazioni progettuali depositate presso l'amministrazione comunale, rispettivamente a soggiorno/notte con angolo cottura, disimpegno e bagno, oltre ad una piccola area cortilizia pertinenziale antistante l'ingresso del bene.

Altezza locali vano 1 H = 3,32 ml al rustico

vani 2 e 3 H = 2,52 ml al rustico

Firmato Da: GENTA RICCARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6086a7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il posto auto, posto al confine ovest del cortile di compendio, è pavimentato in autobloccanti e adiacente a due box auto in lamiera prefabbricata di altra proprietà.

5. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI

1. Stato di possesso

   Catasto Fabbricati

   A) Immobile in ristrutturazione e sedime esclusivo a corte

   Fg. 51 Part. 1370 sub. 4 Cat. A/3 Cl. 3 Cons. 2,5 vani Sup. cat. Totale Mq. 59 Rendita €. 142.03 Via Domenico Pisani n. 17 PT

   B) Posto auto

   Fg. 51 Part. 1370 sub. 7 Cat. C/6 Cl. 3 Cons. Mq. 10 Sup. cat. Totale Mq. 11 Rendita €. 34,09 Via Domenico Pisani n. 17 PT

   Intestati

   [redacted]

2. Stato di occupazione

   I beni esecutati risultavano, al momento del sopralluogo, vuoti ed abbandonati.

6. PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al presente Rapporto di Stima pervennero all'esecutata signora [redacted], per la quota di 1/1 di piena proprietà, da [redacted], registrato a Vigevano 6 in data 09/06/2008 al n. 3222 serie 1T, trascritto a Vigevano in data 10/06/2008 ai nn. 7157/4655.

7. VINCOLI GIURIDICI

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:

Con atto di costituzione di vincolo pertinenziale a rogito notaio [redacted] registrato a Vigevano in data 21/12/2007 n. 6359 serie

Firmato Da: GENTA RICCARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6086a7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1T, allegato alla Denuncia Inizio Attività depositata in data 03/12/2007 per l'esecuzione di opere edili di realizzazione di nuove autorimesse a confine, i signori [redacted] si sono obbligati, ai sensi dell'art. 9 della Legge 24/03/1989 n. 122 e dell'art. 1 della L.R. n. 22/99 "*a vincolare le superfici a parcheggio in progetto con le unità immobiliari a cui saranno a servizio ... omissis ... Le superfici destinate a parcheggio costituiranno pertinenza necessaria delle unità immobiliari a cui saranno asservite; le autorimesse dovranno essere realizzate in conformità al summenzionato progetto e non potranno essere alienate separatamente dalle unità immobiliari cui risulteranno legate da vincolo pertinenziale, fatte salve eventuali variazioni debitamente approvate*".

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

7.2.1 Iscrizioni contro

7.2.1 A Nota del 10/06/2008 Reg. Gen. 7158 Reg. Part. 1524

Atto notarile pubblico

[redacted]

Repertorio n. 123869/42638 del 21/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da: *concessione a garanzia di mutuo*

Immobili siti in Vigevano (PV):

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

C.F. foglio 51 particella 1370 sub. 4 Abitazione di tipo economico

Immobile n. 2

C.F. foglio 51 particella 1370 sub. 7 Autorimesse

A favore

[redacted]

Contro

[redacted]

7.2.1 B Nota del 27/05/2015 Reg. Gen. 3848 Reg. Part. 461

Altro atto

[redacted]

[redacted]2/05/2015

Ipoteca legale derivante da ruolo

Immobili siti in Vigevano (PV):

Unità negoziale n. 1

Firmato Da: GENTA RICCARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6086a7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile n. 1

C.F. foglio 51 particella 1370 sub. 4 Abitazione di tipo economico

Immobile n. 2

C.F. foglio 51 particella 1370 sub. 7 Autorimesse

A favore

[redacted]

Contro

[redacted]

7.2.1 C Nota del 14/04/2022 Reg. Gen. 3422 Reg. Part. 491

Altro atto

[redacted]

Repertorio n. 3352/7922 del 12/04/2022

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Immobili siti in Vigevano (PV):

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

C.F. foglio 51 particella 1370 sub. 4 Abitazione di tipo economico

Immobile n. 2

C.F. foglio 51 particella 1370 sub. 7 Autorimesse

A favore

[redacted]

Contro

[redacted]

7.2.1 D Nota del 14/05/2025 Reg. Gen. 4543 Reg. Part. 704

Altro atto

[redacted]

Repertorio n. 3352/7922 del 12/04/2022

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Immobili siti in Vigevano (PV):

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

C.F. foglio 51 particella 1370 sub. 4 Abitazione di tipo economico

Firmato Da: GENTA RICCARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6086a7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile n. 2

C.F. foglio 51 particella 1370 sub. 7 Autorimesse

A favore

[redacted]

Contro

[redacted]

7.2.2 Trascrizioni contro

7.2.2 A Nota del 101/08/2025 Reg. Gen. 7860 Reg. Part. 5784

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia

Repertorio 5587 del 17/07/2025

Atto esecutivo o cautelare: *verbale di pignoramento immobili*

Immobili siti in Vigevano (PV):

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

C.F. foglio 51 particella 1370 sub. 4 Abitazione di tipo economico

Immobile n. 2

C.F. foglio 51 particella 1370 sub. 7 Autorimesse

A favore

[redacted]

Contro

[redacted]

7.3 Accertamento conformità urbanistico-edilizia e/o catastale

7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano per l'acquisizione delle eventuali pratiche edilizie (autorizzazioni, permessi, agibilità, ecc...) concernenti i beni esecutati, risulta

- Denuncia di Inizio Attività D.I.A. per il cambio di destinazione d'uso (edificio "C") da 'laboratorio-studio' a 'civile abitazione' al piano terra ... omissis ... e realizzazione di nuove autorimesse a confine Prot. n. 37119 Prot. Tecnico n. 1075/07 depositata in data 03/12/2007 dal signor [redacted], pratica completa di Giudizio di Impatto Paesistico positivo Prot. n. 35355 del 19/11/2007

Firmato Da: GENTA RICCARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6086a7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Comunicazione di voltura di intestazione D.I.A. n. 1075/07, presentata in data 28/07/2008 prot. n. 29164, alla signora [redacted].

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo risulta parzialmente conforme agli elaborati progettuali depositati. Nello specifico si evidenzia:

A) Immobile in ristrutturazione e sedime esclusivo a corte – Rispetto all'elaborato progettuale le differenze si concretizzano nel tavolato a forma di "C" posto al centro del vano 1, il diverso posizionamento del vano di porta posto tra il vano 1 e il vano 2 e, infine, la trasformazione della porta d'ingresso (progettualmente prevista) sul prospetto ovest in un vano finestra.

B) Posto auto – Rispetto all'elaborato progettuale non risulta posizionato, o successivamente rimosso, il box in lamiera prefabbricato autorizzato con la predetta D.I.A..

La regolarizzazione urbanistico_edilizio delle difformità rilevate, considerando altresì lo stato al rustico dell'unità A), si attua mediante la redazione e il deposito presso l'Amministrazione Comunale di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività che serva, innanzitutto, a completare le lavorazioni sospese e che sani le differenze, regolarizzando la rimozione (o non realizzo) del box di proprietà.

Il costo dei suddetti adempimenti, della sanzione pecuniaria per la sanatoria e dei diritti comunali si quantifica forfettariamente in euro 3.000,00 oltre IVA e accessori (si specifica che nella quantificazione della sanzione amministrativa è stato considerato il valore minimo della sanzione stessa pari a euro 1.032,00. Si segnala, tuttavia, che in base all'art. 37 comma 1 del DPR 3810/2001 l'importo delle sanzioni edilizie erogabili per il caso di specie comportano la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a euro 1.032,00).

7.3.2 Accertamento conformità catastale

Catasto Terreni

In considerazione dell'assenza del box in esecuzione, la sagomatura dell'edificio accessorio sulla mappa catastale non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato e sopradescritto; occorre redarre e presentare pratica di variazione catastale con procedura Pregeo per l'avvenuta demolizione del bene.

Catasto Fabbricati

A) Immobile in ristrutturazione e sedime esclusivo a corte

Firmato Da: GENTA RICCARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6086a7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La planimetria catastale relativa all'unità immobiliare in esecuzione corrisponde solo parzialmente allo stato dei luoghi rilevato e sopradescritto; una volta depositata la pratica comunale di regolarizzazione, occorre redarre e presentare pratica di variazione catastale con procedura Docfa per migliore rappresentazione grafica.

B) Posto auto

La planimetria catastale relativa all'unità immobiliare in esecuzione non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato e sopradescritto; una volta depositata la pratica comunale di regolarizzazione, occorre redarre e presentare pratica di variazione catastale con procedura Docfa per migliore rappresentazione grafica.

L'importo per la redazione ed il deposito dei succitati aggiornamenti catastali è quantificabile in euro 2.000,00 oltre IVA e accessori.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità in esecuzione, come già descritto, si presenta in una fase di ampia ristrutturazione, le cui parziali opere edilizie realizzate (e attualmente ferme), non permettono di assegnarle una connotazione abitativa. I vani si presentano allo stato rustico, quasi totalmente occupati da materiale ed attrezzature, edili o meno, necessitanti di lavori manutentivi importanti. Lo stato di abbandono ha contribuito alla formazione di un'ampia macchia di umidità e muffa, nell'angolo del vano 1 di nord-est, a confine con altra proprietà, con ogni probabilità dovuto ad infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.

L'edificio di Via Domenico Pisani n. 17 è posto nel quadrante sud-ovest della città a circa 1,00 km. dalla centralissima Piazza Ducale, in una zona urbana edificata con immobili a carattere residenziale e ben servita da attività commerciali e servizi vari.

Il tratto di Via Pisani antistante i beni in esecuzione è un asse viario a senso unico, con carreggiata ristretta e impossibilità di parcheggio.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

Firmato Da: GENTA RICCARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6086a7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10. STATO DELL'IMMOBILE (stato giuridico)

Le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, risultavano vuote ed abbandonate.

11.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del **COMUNE DI VIGEVANO (PV)** Via Domenico Pisani n. 17 come segue:

A) Immobile in ristrutturazione e sedime esclusivo a corte

Catasto Fabbricati

Fg. 51 Part. 1370 sub. 4 Cat. A/3 Cl. 3 Cons. 2,5 vani Sup. cat. Totale Mq. 59 Rendita €. 142.03 Via Domenico Pisani n. 17 PT

Intestati

[redacted]

B) Posto auto

Catasto Fabbricati

Fg. 51 Part. 1370 sub. 7 Cat. C/6 Cl. 3 Cons. Mq. 10 Sup. cat. Totale Mq. 11 Rendita €. 34,09 Via Domenico Pisani n. 17 PT

Intestati

[redacted]

Precedenti proprietari dal 23/07/2007 al 20/05/2008

[redacted]

Precedenti proprietari dal 11/07/1996 al 22/07/2007

[redacted]

Firmato Da: GENTA RICCARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6086a7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

12.DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di vendita si identificano in un immobile in fase di ristrutturazione, del tipo a corte, ad un piano fuori terra (P.T.) ed annessi piccola area a corte e posto auto, il tutto sito in Comune di Vigevano (PV) Via Domenico Pisani n. 17.

L'immobile in fase di ristrutturazione è composto da un ampio vano principale e due vani secondari allo stato rustico, da destinarsi, secondo le indicazioni progettuali depositate presso l'amministrazione comunale, rispettivamente a soggiorno/notte con angolo cottura, disimpegno e bagno, oltre ad una piccola area cortilizia pertinenziale antistante l'ingresso del bene.

Altezza locali vano 1 H = 3,32 ml al rustico
vani 2 e 3 H = 2,52 ml al rustico

Il posto auto, posto al confine ovest del cortile di compendio, è pavimentato in autobloccanti e adiacente a due box auto in lamiera prefabbricata di altra proprietà.

Caratteristiche edilizie visibili esterne del fabbricato residenziale

Tetto: tetto a due falde con manto di tegole in coppi marsigliesi e struttura in legno

Canali e pluviali: in lamiera e in pvc

Fondazioni: non visibili, presumibilmente in mattoni pieni

Facciate esterne: intonacate al civile e tinteggiate, parzialmente stonacate e rimaneggiate

Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare

Pavimenti in sottofondo di cemento, murature esterne e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, serramento di porta d'ingresso in legno cieco vecchia fattura, privo di serramenti esterni e di qualsivoglia impianto.

13. SUPERFICI

BENI IN COMUNE DI VIGEVANO (PV) – Via Domenico Pisani n. 17

A) Immobile in ristrutturazione con annesso sedime esclusivo a corte

Firmato Da: GENTA RICCARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6086a7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Esposizione	Condizione
PT	Vano 1	39,23	46,44	Nord-ovest	scarsa
PT	Vano 2	4,30	5,43	Cieco	scarsa
PT	Vano 3	5,24	7,12	Ovest	scarsa
PT	Area esclusiva	/	10,32	/	sufficiente
		48,77	**58,99**		

B) Posto auto scoperto

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Esposizione	Condizione
PT	Posto auto	/	**10,73**	/	sufficiente

14.SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

1. la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;
2. il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);
3. il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
4. il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza;
5. dal 30% al 50% della superficie delle terrazze (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

BENI IN COMUNE DI VIGEVANO (PV) – Via Domenico Pisani n. 17

A) Immobile in ristrutturazione con annesso sedime esclusivo a corte

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]
PT	Vano 1	39,23	46,44	1,00	46,44
PT	Vano 2	4,30	5,43	1,00	5,43
PT	Vano 3	5,24	7,12	1,00	7,12
PT	Area esclusiva	/	10,32	0,10	1,03
					60,02

B) Posto auto scoperto

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]

Firmato Da: GENTA RICCARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6086a7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PT	Posto auto	/	10,73	1,00	**10,73**

15.CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA

Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia-Territorio – Valori OMI, Scenario Immobiliare Pavese F.I.M.M.A., Agenzie Immobiliari online.

Considerazioni

A) Immobile in ristrutturazione e sedime esclusivo a corte

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia di "Abitazioni di tipo economico" in normale stato conservativo, presenti nella zona, sono compresi tra un minimo di 700,00 euro/mq e un massimo di 800,00 euro/mq., mentre, in ottimo stato conservativo, sono compresi tra un minimo di 1.400,00 euro/mq e un massimo di 1.700,00 euro/mq..

Visti i dati del mercato immobiliare, considerato che il bene in esamina al completamento delle opere edili di ristrutturazione assumerà le caratteristiche di "ottimo" stato conservativo, si ritiene che il valore minimo OMI di 700,00 euro/mq sia il più congruo da utilizzarsi per la valutazione finale del bene.

B) Posto auto scoperto

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia di "Posti auto scoperti" in normale stato conservativo, presenti nella zona, sono compresi tra un minimo di 270,00 euro/mq e un massimo di 310,00 euro/mq..

Considerata l'impossibilità di parcheggio sulla Via Pisani e vista la comodità di accesso ed utilizzo del posto auto in esecuzione, si ritiene che il valore più congruo da utilizzarsi per la valutazione finale del bene sia di 280,00 euro/mq. ricavato dall'applicazione di un fattore correttivo di leggero rialzo pari a 1,04 al valore minimo OMI.

Firmato Da: GENTA RICCARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6086a7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16.VALUTAZIONE DEI BENI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati possano essere alienati in **un unico lotto**.

BENI IN COMUNE DI VIGEVANO (PV) – Via Domenico Pisani n. 17

IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO (arrotondato)	VALORE DI DIRITTO	QUOTA PROPR.
A) Immobile in ristrutturazione e sedime esclusivo a corte	Mq. 60,02	€. 42.000,00	€. 42.000,00	1/1
B) Posto auto scoperto	Mq. 10,73	€. 3.000,00	€. 3.000,00	1/1
		TOTALE	**€. 45.000,00**	

Adeguamenti e correzioni di stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

TOT. €. 45.000,00X 15%	(arrotondato) €. 6.700,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per opere edili di messa in pristino	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica	€. 3.000,00
Spese tecniche di regolazione catastale	€. 2.000,00
	TOT. €. 11.700,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – LOTTO UNICO

Valore della quota di 1/1 dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 45.000,00 – €. 11.700,00= **Euro 33.300,00**

diconsieuro **Trentatremilatrecento/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 02/10/2026

L'Ausiliario del Giudice

Arch. Riccardo Genta

Firmato Da: GENTA RICCARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6086a7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009