TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata

XXXXXXXX

contro

XXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **32/2024**

Giudice Dr. (Claris Appiani Francesca Paola)
ORA DOTT.SSA ERIKA COLOMBO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato:
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3464
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 367
C.F. MCHDVD71T07G388M - P. Iva 02708580184

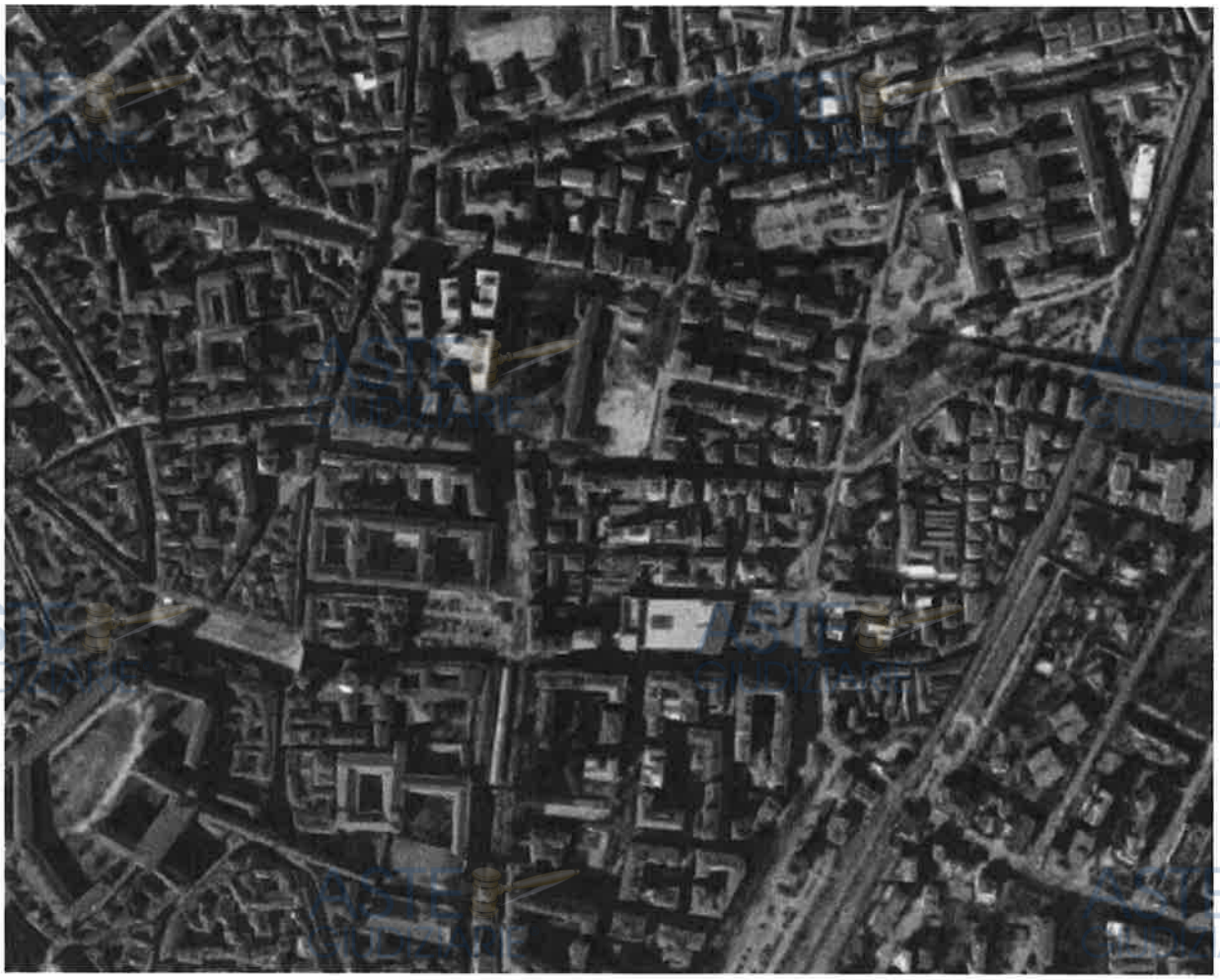
Con studio in Pavia –Viale Indipendenza, 26
telefono: 038228743
fax: 038228743

email:

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

Beni siti in Comune di Vigevano,
Via A. De' Bussi 5/9 – Via Maggi 18/A

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono costituiti da n. 3 unità immobiliari situate all'interno dello stesso edificio ma con ingressi indipendenti con accesso in via A. De' Bussi 5 e 9 e in via Maggi 18/A in Comune di Vigevano. Gli immobili sono situati in zona limitrofa al centro storico tra Piazza Ducale e l'Ospedale Civile.



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

Bene siti in Comune di Vigevano,
Via A. De' Bussi 5
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità magazzino posta in Comune di Vigevano, Via De'Bussi n.5.
L'accesso avviene direttamente dalla Via De Bussi.

In ragione di:
Proprietà per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXX

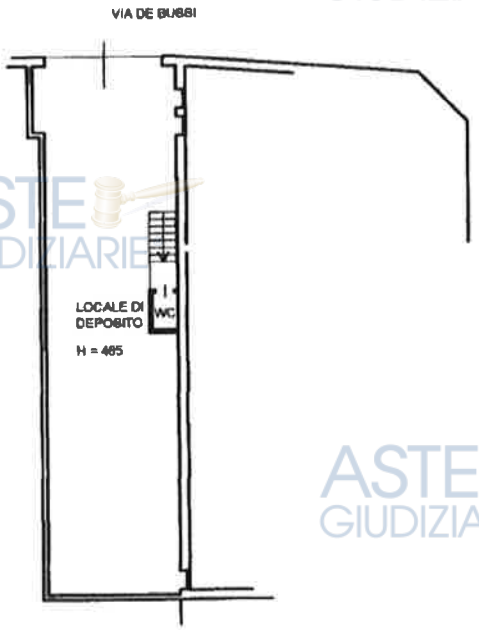
Composta da:
piano terra: locale di deposito con wc.

Identificata catastalmente come segue:
foglio 35, mappale 757, sub.9, categoria C/2, classe 2, Consistenza mq. 126, sup. cat. mq. 147, rendita € 501,07

Unità immobiliare dal 05/09/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		35	757	9			C/2	2	126 m²	Totale: 147 m²	Euro 501,07	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/09/2017 Pratica n. PV0093940 in atti dal 05/09/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23069.1/2017)
Indirizzo	VIA ANDREA DE BUSSI n. 7 Piano T											
Notifica				Partita				Mod.58	-			
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

PIANTA PIANO TERRENO



Giudice Dott. Fra...
Perito: Geom. ...

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

Coerenze del lotto:
a nord: Via De' Bussi
a est: altre u.i.u. al mapp. 757 sub.14 e sub. 16
a ovest: mapp. 178 CT
a sud: altre u.i.u. al mapp. 757

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: residenziale limitrofa al centro storico con parcheggi scarsi.

3. STATO DI POSSESSO

Libero.

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. Convenzione edilizia: ***Nessuna***
4.1.3. Precisazioni Notarili: ***Nessuna***
4.1.4. Servitù: ***Nessuna esplicita***

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione nn. 550/2342 del 17 marzo 2010 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio XXXXXXXX in data 10 marzo 2010, numero 61976/14910 di repertorio per complessivi euro 430.000,00 di cui euro 215.000,00 per capitale, durata 20 anni

A favore:
Sede) (TO) Codice fiscale 027 6 Domicilio ipotecario eletto), VIA GRAMSCI N. 7
Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
in regime di separazione dei beni

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di VIGEVANO (PV)
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 9 nat. C/2 mq. 126 piano T Via Andrea de' Bussi n. 5
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 12 nat. D/7 piano S1 Via Francesco Maggi
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 14 nat. A/10 vani 9.5 piano T Via Andrea de' Bussi n. 7

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

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Si precisa che:
- L'ipoteca volontaria iscritta il 22 settembre 2004 ai numeri 2526/9319 è stata cancellata con comunicazione n. 506 del 20 aprile 2010.
- L'ipoteca volontaria iscritta il 14 novembre 2007 ai numeri 3562/14510 è stata cancellata con comunicazione n. 507 del 20 aprile 2010

4.2.2. Trascrizioni:

Trascrizione nn. 6556/9686 del 16 novembre 2018 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Pavia in data 23 luglio 2018, numero 5513 di repertorio

A favore:
[illegible] Sede [illegible] (TO) Codice fiscale 02[illegible]

Contro:
[illegible] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di VIGEVANO (PV)
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 9 nat. C/2 mq. 126 piano T Via Andrea de' Bussi
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 12 nat. D/7 piano S1 Via Francesco Maggi
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 14 nat. A/10 vani 9.5 piano T Via Andrea de' Bussi n. 7

Quadro D
SI PRECISA CHE L'ATTO DI PRECETTO INTIMAVA IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 172.488,49. SI PRECISA INOLTRE CHE L'AVV. XXXXXXXXXX, NATA A XXXXXXXXXX IL XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXX, E' STATA NOMINATA CURATORE DELL'EREDITA' GIACENTE DELLA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, DECEDUTA IN DATA .

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Trascrizione nn. 608/768 del 30 gennaio 2024 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Pavia in data 29 dicembre 2023, numero 8573 di repertorio

A favore:
[illegible] Sede [illegible] (TV) Codice fiscale [illegible]

Contro:
[illegible] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di VIGEVANO (PV)
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 9 nat. C/2 mq. 126 piano T Via Andrea de' Bussi n. 7
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 12 nat. D/7 piano S1 Via Francesco Maggi n. 18
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 14 nat. A/10 vani 9.5 piano T Via Andrea de' Bussi n. 7

Quadro D
LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NATO A XXXXXXXXXXXXXXXX IL XXXXXXXXXXXX CODICE FISCALE XXXXXXXXXXXXXXX E' DECEDUTO A XXXXXXXXXXXXXXXXX E CON PROVVEDIMENTO ASSUNTO IN DATA 28/03/2023 IL TRIBUNALE DI XXXXXXXXXXXXXX HA NOMINATO QUALE CURATORE DELL'EREDITA' GIACENTE DEL XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX L'AVV. XXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CON STUDIO IN XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, IL QUALE HA ACCETTATO L'INCARICO CON DICHIARAZIONE DEPOSITATA TELEMATICAMENTE IN DATA 29/03/2023.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

Dall'accesso agli atti sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:
- Pratica Edilizia 159/51 del 08.03.1951 prot. 5083 per costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e magazzino.
- DIA 1073/04 del 21.12.2004 prot. 39078 per sostituzione copertura.

Dal sopralluogo eseguito si è potuto verificare che rispetto alla pratica di costruzione del 1951 è presente internamente una scala che porta ad un servizio igienico, mentre nella pratica edilizia viene rappresentata solo una rampa.

La difformità è regolarizzabile mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

I costi sono quantificabili in € 1000,00.
Ai costi sopra quantificati vanno aggiunte le sanzioni comunali di importo di € 1000,00.

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Conformità catastale

Dal sopralluogo eseguito si è potuto verificare l'assenza di difformità rispetto alla planimetria in atti.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Con atto di compravendita rogito notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 14 settembre 1999 numero 54834 di repertorio, trascritto a XXXXXXXXXXXXX il 7 ottobre 1999 ai numeri XXXXXXXXXXXX, la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, vendeva alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni, il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di VIGEVANO (PV) censiti al NCEU fg. 35 part. 757 sub. 9 nat.M Via De Bussi n. 7, NCEU fg. 35 part. 757 sub. 12 nat. M Via De Bussi n. 7 e NCEU fg. 35 part. 757 sub. 14 nat. A/10 vani 6.0 Via De Bussi n. 7.

In data 5 ottobre 2014 decedeva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; dagli accertamenti eseguiti sono emerse le seguenti denunce di successione:
1) – denuncia numero 828 volume 9990/15 presentata all'Ufficio del Registro di XXXXXXXXXXXX in data 1° (primo) ottobre 2015 e trascritta a XXXXXXXXXXXX il 12 novembre 2015 ai numeri XXXXXXXXXXXX, con la quale l'eredità veniva devoluta per legge in favore del coniuge XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nell'eredità cadeva il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di VIGEVANO (PV) censiti al NCEU fg. 35 part. 757 sub. 9 nat. C/2, NCEU fg. 35 part. 757 sub. 12 nat. D/7 e NCEU fg. 35 part. 757 sub. 14 nat. A/10.

A margine della stessa risulta trascritta la seguente RETTIFICA:
- trascrizione nn. 5284/7582 del 23 ottobre 2020 (di seguito sviluppata)
2) – denuncia numero 181 volume 9990/19 presentata all'Ufficio del Registro XXXXXXXXXXXX in data 19 novembre 2019 (modificativa alla denuncia numero 828 volume 9990/2015) e trascritta a XXXXXXXXXXXXXX il 23 ottobre 2020 ai numeri XXXXXXXXXXXXXXXX, con la quale l'eredità veniva devoluta per legge in favore del solo coniuge XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; nell'eredità cadeva il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di VIGEVANO (PV) censiti al NCEU fg. 35 part. 757 sub. 12 nat. D/7 e NCEU fg. 35 part. 757 sub. 14 nat. A/10.
ATTENZIONE: è stato recuperato il titolo della successione dal quale emerge che il bene NCEU fg. 35 part. 757 sub. 9 nat. C/2 è stato indicato nel comune di CHIETI (CH) anziché nel corretto comune di VIGEVANO (PV). Si allega nota presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di XXXXXXXXXXXXXX il 23 ottobre 2020 ai numeri 11862/15737, comprovante l'errata indicazione del Comune.

In data 7 dicembre 2020 decedeva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e dagli accertamenti eseguiti non risultano trascritte denunce di successione, accettazioni e/o rinunce all'eredità.

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

Con provvedimento assunto in data 28 marzo 2023 il Tribunale di XXXXXXXXXXXXXXXX ha nominato quale curatore dell'eredità giacente XXXXXXXXXXXXXXXX l'avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il quale ha accettato l'incarico con dichiarazione depositata telematicamente in data 29/03/2023.

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Strutture verticali:	materiale: muratura; condizioni discrete
Copertura:	tipologia a falda singola con struttura in metallo e copertura in lastre zincate; condizioni buone
Facciate:	Intonaco civile tinteggiato; condizioni sufficienti
Infissi esterni:	portone ad ante in metallo e vetro; condizioni discrete Finestre in metallo vetro singolo; condizioni discrete
Infissi interni:	tipologia ad ante, in metallo e vetro; condizioni scarse
Pavimentazione interna:	piastrelle in cemento; condizioni scarse
Gas metano (impianto):	nessun impianto
Elettrico (impianto):	nessun impianto
Termico (impianto):	nessun impianto

7. CONSISTENZA

Altezza interna massima pari a mt. 4.90 e altezza minima pari a mt. 4.05

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonchè da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

Destinazione	Affacci	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
PIANO TERRA				
Locale di deposito	nord	136,33	1,00	136,33
WC	interno	2,32	1,00	2,32
			Totale	**138,65**

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

8. VALUTAZIONE DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, al reale utilizzo e alla consistenza.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Ufficio Tecnico di Vigevano, Agenzie Immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

Tenuto conto dei riferimenti OMI, di cui si allegano, dalle indagini di mercato effettuate, si ritiene congruo assegnare un valore di stima pari a €/mq 300,00 di sup. commerciale (valore desunto dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della Provincia di Pavia) per quanto riguarda gli edifici vecchi o da ristrutturare.

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
Deposito	138,65	11.595,00 €	11.595,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 1.739.25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Oneri notarile e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile CON riduzione del 15%

Valore dell'immobile al netto di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4
Nello stato di fatto in cui si trova € 7.855,75

8.6. Prezzo base d'asta dell'immobile SENZA riduzione del 15%

Valore dell'immobile al lordo di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4
Nello stato di fatto in cui si trova € 9.595,00

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

Bene siti in Comune di Vigevano,
Via Maggi 18/A
LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità magazzino posta in Comune di Vigevano, Via Maggi 18/A
L'accesso avviene attraverso cortile comune così come indicato nella planimetria catastale d'impianto

In ragione di:
Proprietà per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXXXXXX

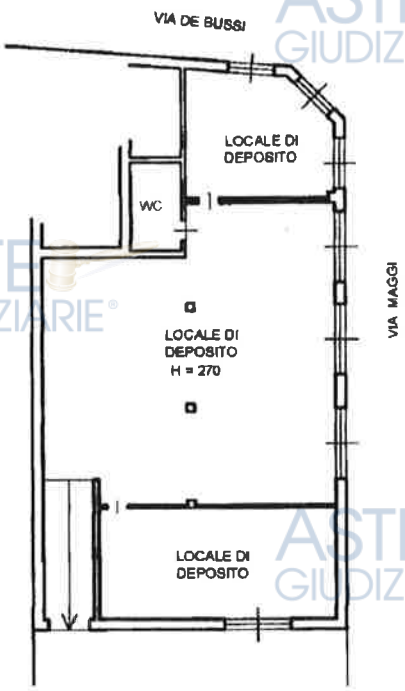
Composta da:
piano seminterrato: n.3 locali di deposito e n.1 wc

Identificata catastalmente come segue:
foglio 35, mappale 757, sub.12, categoria D/7, rendita € 634,80

Unità immobiliare dal 13/10/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		35	757	12			D/7				Euro 634,80	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2020 Pratica n PV0046988 in atti dal 13/10/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 22234.1/2020)
Indirizzo	VIA FRANCESCO MAGGI n. 18 Piano S1											
Notifica				Partita					Mod.58			
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Gi
Perito: Geom

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

Coerenze del lotto:
a nord: Via De' Bussi
a est: Via Maggi
a ovest: altra u.i.u al mapp. 373 sub. 9
a sud: cortile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: residenziale limitrofa al centro storico con parcheggi scarsi.

3. STATO DI POSSESSO

Libero.

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. Convenzione edilizia: ***Nessuna***
4.1.3. Precisazioni Notarili: ***Nessuna***
4.1.4. Servitù: ***Nessuna esplicita***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione nn. 550/2342 del 17 marzo 2010 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio XXXXXXXX in data 10 marzo 2010, numero 61976/14910 di repertorio per complessivi euro 430.000,00 di cui euro 215.000,00 per capitale, durata 20 anni

A favore:
[illegible] Sede [illegible] O) Codice fiscale [illegible] Domicilio ipotecario eletto [illegible], VIA GRAMSCI N. 7
Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
in regime di separazione dei beni

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di VIGEVANO (PV)
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 9 nat. C/2 mq. 126 piano T Via Andrea de' Bussi n. 5
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 12 nat. D/7 piano S1 Via Francesco Maggi
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 14 nat. A/10 vani 9.5 piano T Via Andrea de' Bussi n. 7

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

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Si precisa che:
- L'ipoteca volontaria iscritta il 22 settembre 2004 ai numeri 2526/9319 è stata cancellata con comunicazione n. 506 del 20 aprile 2010.
- L'ipoteca volontaria iscritta il 14 novembre 2007 ai numeri 3562/14510 è stata cancellata con comunicazione n. 507 del 20 aprile 2010

4.2.2. Trascrizioni:

Trascrizione nn. 6556/9686 del 16 novembre 2018 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Pavia in data 23 luglio 2018, numero 5513 di repertorio

A favore:
 . Sede (TO) Codice fiscale 02

Contro:
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di VIGEVANO (PV)
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 9 nat. C/2 mq. 126 piano T Via Andrea de' Bussi
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 12 nat. D/7 piano S1 Via Francesco Maggi
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 14 nat. A/10 vani 9.5 piano T Via Andrea de' Bussi n. 7

Quadro D
SI PRECISA CHE L'ATTO DI PRECETTO INTIMAVA IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 172.488,49. SI PRECISA INOLTRE CHE L'AVV. XXXXXXXXXX, NATA A XXXXXXXXXX IL XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXX, E' STATA NOMINATA CURATORE DELL'EREDITA' GIACENTE DELLA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, DECEDUTA IN DATA .

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Trascrizione nn. 608/768 del 30 gennaio 2024 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Pavia in data 29 dicembre 2023, numero 8573 di repertorio

A favore:
 N L. Sede ( ) Codice fiscale

Contro:
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di VIGEVANO (PV)
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 9 nat. C/2 mq. 126 piano T Via Andrea de' Bussi n. 7
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 12 nat. D/7 piano S1 Via Francesco Maggi n. 18
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 14 nat. A/10 vani 9.5 piano T Via Andrea de' Bussi n. 7

Quadro D

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NATO A XXXXXXXXXXXXXXXX IL XXXXXXXXXXXX CODICE FISCALE XXXXXXXXXXXXXXX E' DECEDUTO A XXXXXXXXXXXXXXXXX E CON PROVVEDIMENTO ASSUNTO IN DATA 28/03/2023 IL TRIBUNALE DI XXXXXXXXXXXXXX HA NOMINATO QUALE CURATORE DELL'EREDITA' GIACENTE DEL XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX L'AVV. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CON STUDIO IN XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, IL QUALE HA ACCETTATO L'INCARICO CON DICHIARAZIONE DEPOSITATA TELEMATICAMENTE IN DATA 29/03/2023.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

Dall'accesso agli atti sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia 159/51 del 08.03.1951 prot. 5083 per costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e magazzino.
- Pratica Edilizia 871/84 del 30.04.1985 prot. 43816 e successiva variante del 21.05.1985 prot. 19237 per opere di manutenzione straordinaria.

Dal sopralluogo eseguito si è potuto verificare che nella pratica di costruzione del fabbricato del 1951 non risulta rappresentata la pianta del piano seminterrato, ma nel prospetto e nella vista prospettica si vedono chiaramente rappresentate. Rispetto alla pratica edilizia del 1984 il WC non risulta realizzato nell'ultimo locale di deposito ma ricavato in un altro locale adiacente.

La difformità è regolarizzabile mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

I costi sono quantificabili in € 1000,00.
Ai costi sopra quantificati vanno aggiunte le sanzioni comunali di importo di € 1000,00.

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

ASTE GIUDIZIARIE®

__Conformità catastale__

Dal sopralluogo eseguito si è potuto verificare l'assenza di difformità rispetto alla planimetria in atti.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Con atto di compravendita rogito notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 14 settembre 1999 numero 54834 di repertorio, trascritto a XXXXXXXXXXXXX il 7 ottobre 1999 ai numeri XXXXXXXXXXXX, la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, vendeva alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni, il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di VIGEVANO (PV) censiti al NCEU fg. 35 part. 757 sub. 9 nat.M Via De Bussi n. 7, NCEU fg. 35 part. 757 sub. 12 nat. M Via De Bussi n. 7 e NCEU fg. 35 part. 757 sub. 14 nat. A/10 vani 6.0 Via De Bussi n. 7.

In data 5 ottobre 2014 decedeva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; dagli accertamenti eseguiti sono emerse le seguenti denunce di successione:

1) – denuncia numero 828 volume 9990/15 presentata all'Ufficio del Registro di XXXXXXXXXXXX in data 1° (primo) ottobre 2015 e trascritta a XXXXXXXXXXXX il 12 novembre 2015 ai numeri XXXXXXXXXXXX, con la quale l'eredità veniva devoluta per legge in favore del coniuge XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nell'eredità cadeva il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di VIGEVANO (PV) censiti al NCEU fg. 35 part. 757 sub. 9 nat. C/2, NCEU fg. 35 part. 757 sub. 12 nat. D/7 e NCEU fg. 35 part. 757 sub. 14 nat. A/10.

A margine della stessa risulta trascritta la seguente RETTIFICA:

- trascrizione nn. 5284/7582 del 23 ottobre 2020 (di seguito sviluppata)

2) – denuncia numero 181 volume 9990/19 presentata all'Ufficio del Registro XXXXXXXXXXXX in data 19 novembre 2019 (modificativa alla denuncia numero 828 volume 9990/2015) e trascritta a XXXXXXXXXXXXXX il 23 ottobre 2020 ai numeri XXXXXXXXXXXXXXXX, con la quale l'eredità veniva devoluta per legge in favore del solo coniuge XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; nell'eredità cadeva il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di VIGEVANO (PV) censiti al NCEU fg. 35 part. 757 sub. 12 nat. D/7 e NCEU fg. 35 part. 757 sub. 14 nat. A/10.

ATTENZIONE: è stato recuperato il titolo della successione dal quale emerge che il bene NCEU fg. 35 part. 757 sub. 9 nat. C/2 è stato indicato nel comune di CHIETI (CH) anziché nel corretto comune di VIGEVANO (PV). Si allega nota presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di XXXXXXXXXXXXXX il 23 ottobre 2020 ai numeri 11862/15737, comprovante l'errata indicazione del Comune.

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

In data 7 dicembre 2020 decedeva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e dagli accertamenti eseguiti non risultano trascritte denunce di successione, accettazioni e/o rinunce all'eredità.

Con provvedimento assunto in data 28 marzo 2023 il Tribunale di XXXXXXXXXXXXXXXXX ha nominato quale curatore dell'eredità giacente XXXXXXXXXXXXXXXXX l'avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il quale ha accettato l'incarico con dichiarazione depositata telematicamente in data 29/03/2023.

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Strutture verticali:	materiale: muratura; condizioni discrete
Facciate:	Intonaco civile tinteggiato; condizioni sufficienti
Infissi esterni:	portone ad ante in metallo e vetro; condizioni discrete Finestre in metallo vetro singolo; condizioni discrete
Infissi interni:	tipologia ad ante, in metallo e vetro; condizioni scarse
Pavimentazione interna:	battuto di cemento; condizioni scarse
Gas metano (impianto):	da verificare conformità
Elettrico (impianto):	da verificare conformità
Termico (impianto):	impianto a gas con generatore ad aria; da verificare conformità e funzionamento.

7. CONSISTENZA

Altezza interna pari a mt. 2.70

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonchè da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

Destinazione	Affacci	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
PIANO SEMINTERRATO				
rampa	sud	13,80	1,00	13,80
Locale di deposito	sud	48,15	1,00	48,15
Locale di deposito	est	133,50	1,00	133,50
Locale di deposito	nord/est	32,44	1,00	32,44
WC	interno	8,58	1,00	8,58
			Totale	**236,47**

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

8. VALUTAZIONE DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, al reale utilizzo e alla consistenza.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Ufficio Tecnico di Vigevano, Agenzie Immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

Tenuto conto dei riferimenti OMI, di cui si allegano, dalle indagini di mercato effettuate, si ritiene congruo assegnare un valore di stima pari a €/mq 300,00 di sup. commerciale (valore desunto dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della Provincia di Pavia) per quanto riguarda gli edifici vecchi o da ristrutturare.

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
Deposito	236,47	70.941,00 €	70.941,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 10.641.15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Oneri notarile e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile CON riduzione del 15%

Valore dell'immobile al netto di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4
Nello stato di fatto in cui si trova € 58.299.85

8.6. Prezzo base d'asta dell'immobile SENZA riduzione del 15%

Valore dell'immobile al lordo di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4
Nello stato di fatto in cui si trova € 68.941,00

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

Bene siti in Comune di Vigevano,
Via De Bussi 7
LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità Studio medico posta in Comune di Vigevano, Via De Bussi 7.
L'accesso avviene direttamente da Via De Bussi.

In ragione di:
Proprietà per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXXXX

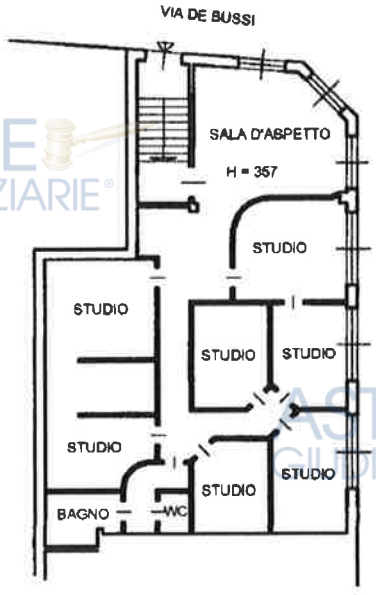
Composta da:
piano rialzato: n.1 locali sala d'aspetto, n.6 locali uffici, n.1 wc e n.1 bagno.

Identificata catastalmente come segue:
foglio 35, mappale 757, sub.14, categoria A/10, classe 2, consistenza 9,5 vani, sup. catastale mq. 204, rendita € 2.943,80.

Unità immobiliare dal 16/01/2026

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		35	757	14			A/10	2	9,5 vani	Totale: 204 m²	Euro 2.943,80	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2026 Pratica n. PV0014741 in atti dal 16/01/2026 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14741.1/2026)
Indirizzo	VIA ANDREA DE' BUSSI n. 7 Piano T											
Notifica					Partita					Mod.58		

PIANTA PIANO RIALZATO



Giudice Dott. F
Perito: Geom. D

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

Coerenze del lotto:
a nord: Via De' Bussi
a est: Via Maggi
a ovest: altra u.i.u al mapp. 373 sub. 9
a sud: altre u.i.u.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: residenziale limitrofa al centro storico con parcheggi scarsi.

3. STATO DI POSSESSO

Libero.

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. Convenzione edilizia: ***Nessuna***
4.1.3. Precisazioni Notarili: ***Nessuna***
4.1.4. Servitù: ***Nessuna esplicita***

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione nn. 550/2342 del 17 marzo 2010 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio XXXXXXXX in data 10 marzo 2010, numero 61976/14910 di repertorio per complessivi euro 430.000,00 di cui euro 215.000,00 per capitale, durata 20 anni

A favore:
[illegible] . Sede [illegible] Codice fiscale [illegible] Domicilio ipotecario eletto [illegible], VIA GRAMSCI N. 7
Contro:

[illegible] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di VIGEVANO (PV)
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 9 nat. C/2 mq. 126 piano T Via Andrea de' Bussi n. 5
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 12 nat. D/7 piano S1 Via Francesco Maggi

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

NCEU fg. 35 part. 757 sub. 14 nat. A/10 vani 9.5 piano T Via Andrea de' Bussi n. 7
A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Si precisa che:
- L'ipoteca volontaria iscritta il 22 settembre 2004 ai numeri 2526/9319 è stata cancellata con comunicazione n. 506 del 20 aprile 2010.
- L'ipoteca volontaria iscritta il 14 novembre 2007 ai numeri 3562/14510 è stata cancellata con comunicazione n. 507 del 20 aprile 2010

4.2.2. Trascrizioni:

Trascrizione nn. 6556/9686 del 16 novembre 2018 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Pavia in data 23 luglio 2018, numero 5513 di repertorio

A favore:
[illegible] A. Sede [illegible]) Codice fiscale
(

Contro:
[illegible] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di VIGEVANO (PV)
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 9 nat. C/2 mq. 126 piano T Via Andrea de' Bussi
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 12 nat. D/7 piano S1 Via Francesco Maggi
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 14 nat. A/10 vani 9.5 piano T Via Andrea de' Bussi n. 7

Quadro D
SI PRECISA CHE L'ATTO DI PRECETTO INTIMAVA IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 172.488,49. SI PRECISA INOLTRE CHE L'AVV. XXXXXXXXXX, NATA A XXXXXXXXXX IL XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXX, E' STATA NOMINATA CURATORE DELL'EREDITA' GIACENTE DELLA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, DECEDUTA IN DATA 05/10/2014.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Trascrizione nn. 608/768 del 30 gennaio 2024 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Pavia in data 29 dicembre 2023, numero 8573 di repertorio

A favore:
[illegible] Sede ( ) Codice fiscale

Contro:
[illegible] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di VIGEVANO (PV)
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 9 nat. C/2 mq. 126 piano T Via Andrea de' Bussi n. 7
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 12 nat. D/7 piano S1 Via Francesco Maggi n. 18
NCEU fg. 35 part. 757 sub. 14 nat. A/10 vani 9.5 piano T Via Andrea de' Bussi n. 7

Quadro D
LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NATO A XXXXXXXXXXXXXXXXX IL XXXXXXXXXXXXX CODICE FISCALE XXXXXXXXXXXXXXXX E' DECEDUTO A XXXXXXXXXXXXXXXXXX E CON PROVVEDIMENTO ASSUNTO IN DATA 28/03/2023 IL TRIBUNALE DI XXXXXXXXXXXXXXX HA NOMINATO QUALE CURATORE DELL'EREDITA' GIACENTE DEL XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX L'AVV. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CON STUDIO IN XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, IL QUALE HA ACCETTATO L'INCARICO CON DICHIARAZIONE DEPOSITATA TELEMATICAMENTE IN DATA 29/03/2023.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

Dall'accesso agli atti sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia 159/51 del 08.03.1951 prot. 5083 per costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e magazzino.
- Pratica Edilizia 871/84 del 30.04.1985 prot. 43816 e successiva variante del 21.05.1985 prot. 19237 per opere di manutenzione straordinaria.
- Pratica Edilizia 19/87 del 13.01.1987 prot. 1550 - Art.26 per formazione di pareti mobili.
- DIA 987/03 del 18.07.2003 prot. 21016 per demolizione e ricostruzione pareti in cartongesso.

Dal sopralluogo eseguito si è potuto verificare che in nessuna delle pratiche reperite è stato denunciato il cambio di destinazione da abitazione/magazzino (PE 159/51) a uffici (PE 871/84).

La difformità è regolarizzabile mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per cambio d'uso.

Verificare il rispetto della conformità alle norme igienico sanitarie essendoci diversi locali non finestrati non avendo rilevato alcun impianto di ventilazione meccanica dell'aria.

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

I costi sono quantificabili in € 1000,00.
Ai costi sopra quantificati vanno aggiunti gli oneri per il cambio di destinazione (circa € 800,00) e le sanzioni comunali (pari al doppio degli oneri) per un totale di circa € 1600,00.

<u>*Conformità catastale*</u>

Dal sopralluogo eseguito si è potuto verificare l'assenza di difformità rispetto alla planimetria in atti.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Con atto di compravendita rogito notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 14 settembre 1999 numero 54834 di repertorio, trascritto a XXXXXXXXXXXXXX il 7 ottobre 1999 ai numeri XXXXXXXXXXXXX, la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, vendeva alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni, il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di VIGEVANO (PV) censiti al NCEU fg. 35 part. 757 sub. 9 nat.M Via De Bussi n. 7, NCEU fg. 35 part. 757 sub. 12 nat. M Via De Bussi n. 7 e NCEU fg. 35 part. 757 sub. 14 nat. A/10 vani 6.0 Via De Bussi n. 7.

In data 5 ottobre 2014 decedeva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; dagli accertamenti eseguiti sono emerse le seguenti denunce di successione:
1) – denuncia numero 828 volume 9990/15 presentata all'Ufficio del Registro di XXXXXXXXXXXXX in data 1° (primo) ottobre 2015 e trascritta a XXXXXXXXXXXXX il 12 novembre 2015 ai numeri XXXXXXXXXXXXX, con la quale l'eredità veniva devoluta per legge in favore del coniuge XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nell'eredità cadeva il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di VIGEVANO (PV) censiti al NCEU fg. 35 part. 757 sub. 9 nat. C/2, NCEU fg. 35 part. 757 sub. 12 nat. D/7 e NCEU fg. 35 part. 757 sub. 14 nat. A/10.

A margine della stessa risulta trascritta la seguente RETTIFICA:
- trascrizione nn. 5284/7582 del 23 ottobre 2020 (di seguito sviluppata)
2) – denuncia numero 181 volume 9990/19 presentata all'Ufficio del Registro XXXXXXXXXXXXX in data 19 novembre 2019 (modificativa alla denuncia numero 828 volume 9990/2015) e trascritta a XXXXXXXXXXXXXXX il 23 ottobre 2020 ai numeri XXXXXXXXXXXXXXXXX, con la quale l'eredità veniva devoluta per legge in favore del solo coniuge XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; nell'eredità cadeva il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di VIGEVANO (PV) censiti al NCEU fg. 35 part. 757 sub. 12 nat. D/7 e NCEU fg. 35 part. 757 sub. 14 nat. A/10.
ATTENZIONE: è stato recuperato il titolo della successione dal quale emerge che il bene NCEU fg. 35 part. 757 sub. 9 nat. C/2 è stato indicato nel comune di CHIETI (CH) anziché nel corretto comune di VIGEVANO (PV). Si allega nota presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

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

XXXXXXXXXXXXXX il 23 ottobre 2020 ai numeri 11862/15737, comprovante l'errata indicazione del Comune.

In data 7 dicembre 2020 decedeva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e dagli accertamenti eseguiti non risultano trascritte denunce di successione, accettazioni e/o rinunce all'eredità.

Con provvedimento assunto in data 28 marzo 2023 il Tribunale di XXXXXXXXXXXXXXXXX ha nominato quale curatore dell'eredità giacente XXXXXXXXXXXXXXXXX l'avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il quale ha accettato l'incarico con dichiarazione depositata telematicamente in data 29/03/2023.

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Strutture verticali:	materiale: muratura; condizioni discrete
Facciate:	Intonaco civile tinteggiato; condizioni sufficienti
Infissi esterni:	portone ad ante in metallo e vetro; condizioni discrete Finestre in metallo vetro singolo; condizioni discrete
Infissi interni:	tipologia ad ante, in legno tamburato; condizioni buone
Pavimentazione interna:	battuto di cemento; condizioni buone
gas (impianto):	da verificare conformità
Elettrico (impianto):	da verificare conformità
Termico e ACS (impianto):	impianto autonomo con caldaia a gas con radiatori e bollitore elettrico per ACS; da verificare conformità e funzionamento
Raffrescamento:	Split presenti in sala d'attesa, 1 ufficio e corridoio; da verificare conformità e funzionamento.

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

7. CONSISTENZA

Altezza interna pari a mt. 3,57 (mt. 3,00 con controsoffitto)

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonchè da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

Destinazione	Affacci	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
PIANO TERRA				
Ingresso/scala	nord	13,60	1,00	13,60
Sala d'attesa	nord/est	32,32	1,00	32,32
Studio/direzione	est	18,92	1,00	18,92
Studio	est	13,39	1,00	13,39
Studio	interno	12,02	1,00	12,02
Studio	est	16,05	1,00	16,05
Studio	interno	11,00	1,00	11,00
WC	interno	2,29	1,00	2,29
Bagno	interno	6,65	1,00	6,65
Studio doppio	interno	39,30	1,00	39,30
corridoio	interno	31,45	1,00	31,45
			Totale	**196,99**

8. VALUTAZIONE DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, al reale utilizzo e alla consistenza.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Ufficio Tecnico di Vigevano, Agenzie Immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

Tenuto conto dei riferimenti OMI, di cui si allegano, dalle indagini di mercato effettuate, si ritiene congruo assegnare un valore di stima pari a €/mq 600,00 di sup. commerciale (valore desunto dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della Provincia di Pavia) per quanto riguarda gli edifici di 10-20 anni.

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

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
Ufficio	196,99	118.194,00 €	118.194,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 17.729,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00
Oneri notarile e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile CON riduzione del 15%

Valore dell'immobile al netto di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4
Nello stato di fatto in cui si trova € 97.864,90

8.6. Prezzo base d'asta dell'immobile SENZA riduzione del 15%

Valore dell'immobile al lordo di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4
Nello stato di fatto in cui si trova € 115.594,00

Pavia, 02 aprile 2026

Il perito

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