



TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE -



Esecuzione Forzata



promossa da



DOVALUE SPA

contro



XXXXXXXXXXXXXX



n. Gen. Rep. **365 / 2024**

Giudice: Dott. ssa Claris Appiani Francesca Paola
Custode: IVG Vigevano



RAPPORTO DI STIMA

DI UN APPARTAMENTO CON CANTINA



in Vigevano (PV) Via Bernardino Corio 3



Tecnico Incaricato: geom. MARIA FRANCESCA BARILI

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3120

Iscritto all'Albo CTU Tribunale di Pavia e Albo Nazionale CTU

C.F. BRL MFR 66M58 G388K – P.IVA n. 01291260188

con studio a Pavia – Via Scopoli 12

Telefono 0382 – 311055

e-mail: geom.barili@gmail.com



Giudice: Dott. ssa Claris Appiani Francesca Paola
Custode: IVG Vigevano

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI



Lotto UNICO
Appartamento con cantina
in Vigevano (PV) Via Bernardino Corio 3

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA



**PROSPETTO PRINCIPALE DEL CONDOMINIO MONTEROSA
DI CUI FA PARTE L' U.I. OGGETTO DI STIMA**

Appartamento a piano quarto con cantina a piano interrato, in Vigevano (PV)
Via Bernardino Corio 3, intestato a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –
–
proprietario per la quota di 1 / 1

Trattasi di

Un appartamento a piano quarto, con accesso pedonale dal civico 3 di Via Bernardino Corio, attraverso cortile e scala condominiale, con cantina a piano interrato.

L'appartamento è composto da corridoio di ingresso, cuocivivande, soggiorno, bagno, una camera con balcone, oltre a una cantina a piano interrato.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale lorda di mq **48,35**.

Per superficie commerciale lorda complessiva si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 50% della superficie dei terrazzi e dei balconi, al 25% della superficie delle autorimesse e al 5-10% delle superfici delle aree esclusive.

Giudice: Dott. ssa Claris Appiani Francesca Paola
Custode: IVG Vigevano

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

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

Identificazione Catastale:

Intestato a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

proprietario per la quota di 1 / 1

APPARTAMENTO						
COMUNE DI VIGEVANO – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	2244 sub 29	Via Bernardino Corio 3 Piano 4 - S1	A/3	3	Vani 3,0 Mq 47	€ 170,43

Coerenze dell'appartamento

a Nord parti comuni condominiali (corridoio), a Est appartamento di altra proprietà, a Sud cortile comune mapp. 2244 e a Ovest appartamento di altra proprietà.

Coerenze della cantina

a Nord cortile comune mapp. 2244, a Est parti comuni condominiali (corridoio e vano scala), a Sud cantina di altra proprietà e a Ovest parte comune condominiale (corridoio).

Finiture dell'appartamento

L'appartamento presenta :

pavimenti in ceramica in tutti i locali,
cuocivivande con attacco lavatrice,
il bagno è completo di vasca a sedile, vaso igienico e lavabo,
le finestre e portafinestra sono in legno con vetri semplici, tapparelle in legno,
le porte interne sono cieche in legno,
porta d'ingresso è blindata,
il balcone, a trapezio, presenta parapetto in ferro e pavimento in battuto di cemento,
l'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa,

Finiture della cantina

La cantina presenta :

pavimento in battuto di cemento,

L'unità immobiliare fa parte del Condominio denominato Monterosa.

2) STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, il 01/04/2025, l'appartamento con cantina risultava giuridicamente libero; è stato effettuato accesso forzato da parte del Custode IVG Vigevano.

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A carico di

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma - Pubblico Ufficiale Notaio Catalano Gianluca di Mede (PV) repertorio 50708/8524 del 28.07.2005; iscrizione presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 02.08.2005 ai nn. 9946/2486 – concessione a garanzia di mutuo importo capitale iniziale € 75.000,00 – Interesse annuo 3,534 % - durata 25 anni - contro XXXXXXXXXXXXXXX

Trascrizione contro - Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - Pubblico Ufficiale Giudiziario Ufficiale Giudiziario di Pavia rep. 6245 del 17.08.2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia in data 26.09.2024 ai nn. 8619/6487 - contro XXXXXXXXXXXXXXX

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : nessuna

4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

proprietario per la quota di 1/1 Silvia Stefano con atto di compravendita del 28/07/2005 numero di rep. 50707/8523 Notaio Catalano Gianluca di Mede (PV), registrato il 01/08/2005 al n. 1640 Serie 1T e trascritto il 02/08/2005 nn.9945/5746 nella Conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano, **proprietario per la quota di 1/1 dal 28.07.2005 ad oggi.**

Precedenti proprietari

Precedentemente l'unità immobiliare era di proprietà di

5) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Condominio Monterosa, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata si trova nella zona periferica ai limiti del centro del comune di Vigevano (abitanti circa 62 800) .

Il contesto edificato presenta fabbricati residenziali e commerciali.

La zona presenta traffico sostenuto; la strada di accesso ha scarsa possibilità di parcheggio.

La zona in generale risulta ben servita da mezzi pubblici di superficie e dei servizi di primaria necessità.

L'unità immobiliare si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: periferica ai limiti del centro del comune di Vigevano.

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): il comune di Vigevano, è il secondo comune della provincia per popolazione dopo Pavia e il primo per superficie ed è compreso interamente nel parco naturale lombardo della Valle del Ticino; Vigevano si trova a circa km 30 da Pavia e a circa km 50 da Milano.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, supermercati, centri commerciali, bar, luoghi di culto, trattorie.

6) PRATICHE EDILIZIE

Il condominio Monterosa di cui fa parte l'u.i. pignorata è stato edificato prima del 01.09.1967.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano non sono state riscontrate pratiche edilizie riguardanti l'appartamento oggetto di pignoramento.

Durante il sopralluogo, nell'appartamento e nella cantina, sono state rilevate opere difformi rispetto alle planimetrie catastali, quali:

posizionamento di una parete in cartongesso nell'ingresso, che è necessario rimuovere, in quanto delimita un locale privo della minima superficie utile di utilizzo e di areazione,

la porta di accesso al bagno è stata chiusa e sostituita da vetrocemento,

è stata eliminata la parete che separa l'angolo cucina dal bagno.

7) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il complesso condominiale, di cui fa parte la unità immobiliare oggetto di pignoramento, è denominato CONDOMINIO MONTEROSA, amministrato dallo

r

e-mail:

All'appartamento competono millesimi 24,00.

L'Amministratore ha comunicato (mail del 09.04.2025) che le spese preventive ordinarie (esercizio 01.06.23-31.05.24) ammontano a € 547,01 per l'appartamento, e che, alla data della presente relazione, risulta un passivo degli esercizi condominiali precedenti di € 9.877,34 per l'appartamento.

L'amministratore comunica che nel condominio sono attualmente oggetto di esecuzione forzata altre tre unità immobiliari, le quali presentano un debito di spese condominiali complessivo di circa € 23.411,85

L'amministratore comunica, inoltre, di non essere in possesso del regolamento condominiale.

Il condominio si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione; è provvisto di cortile condominiale.

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
LOTTO 001					
APPARTAMENTO CON CANTINA					
1) Locali residenziali P4	46,58	1	46,58		
2) Balcone	2,08	0,50	1,04		
3) Cantina PS1	24,90	0,36	0,70	Est	Medioci
Superficie commerciale			48,35		

Criterio di stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Vigevano, per immobili analoghi a quello della presente stima paria a **€/mq 750,00**, tenendo conto della condizione di particolare sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Vigevano, pubblicazione Scenario Immobiliare Pavese edizione 2024/25, rilevazione prezzi OMI 2° semestre 2024.

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Appartamento con cantina			
P 4°-S1	mq 48,35	36.262,50	€ 36.262,50
<hr/>			
Totale		€ 36.262,50	€ 36.262,50

Si informa che il valore intero è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insoluto nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 5.439,38
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna

9) PREZZO A BASE D'ASTA

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle riduzioni:

LOTTO UNICO

€ 30.823,12

Euro trentamilaottocentoventitre/12

Pavia, 10 Aprile 2025

II PERITO ESTIMATORE
geom. M. Francesca Barili

Allegati in copia:

- Rilievo fotografico
- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Copia atto di acquisto Notaio Catalano del 28.07.2005
- Quotazioni immobiliari

Giudice: Dott. ssa Claris Appiani Francesca Paola
Custode: IVG Vigevano

Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI