

TRIBUNALE DI PAVIA

COPIA PRIVACY

Procedura Esecutiva N° 6/2026

CONDOMINIO RESIDENZA GENOVA

Avv. Paola Stevanin

contro

G.E. dott. ALESSANDRO MAIOLA

IL C.T.U.

geom. Lino Fiori -

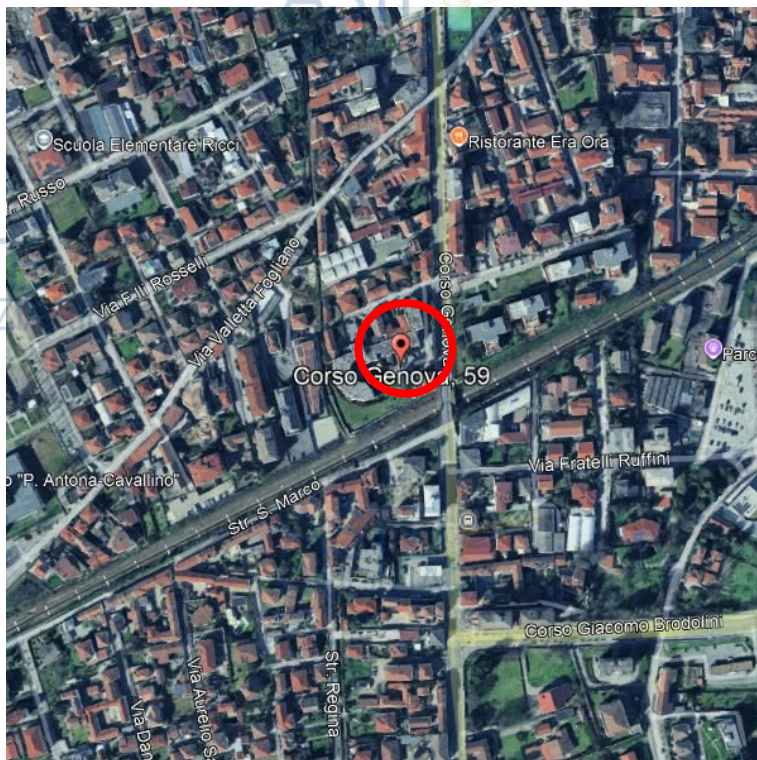
Via Roma 18. 27047 Santa Maria della Versa PV

tel. / fax . 0385.79606

E-mail : studiotecnicofiori@libero.it - PEC: linofiori@geopec.it

Lotto Unico**Appartamento con cantina e box in Vigevano Corso Genova 59**

Identificazione dei beni ed ubicazione :

**CONCLUSIONI DEFINITIVE****1. A - IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -**

In Vigevano: Corso Genova 59, nel complesso denominato “ Residenza Genova” piena proprietà della quota di 1/ di appartamento al piano secondo con cantina ed autorimessa al piano primo sottostrada.

1. B - Esecutato e regime patrimoniale .

- [REDACTED]

[REDACTED] Proprietario per la quota 1/1.

Nell'atto d'acquisto dei beni l'esecutato dichiarava di essere celibe.

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano a tutto il 30/05/2026 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Ipoteca Giudiziale in data 30/11/2012 al n. generale 9852 e al n. particolare 1271 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.700,00, a carico [REDACTED]

- Verbale Di Pignoramento Immobili trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 04/02/2013 al numero generale 989 e al numero particolare 623 [REDACTED]

- Sequestro propedeutico alla confisca atto Giudiziario Tribunale di Bologna del 31 dicembre 2019 repertorio n. 60/2019 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 21 gennaio 2020 al numero generale 249 e al numero particolare 166 a favore di ERARIO DELLO STATO – Ministero dell' economia e delle Finanze con sede in Roma, a carico [REDACTED]

- Sequestro preventivo atto Giudiziario Tribunale di Milano del 15 dicembre 2020 repertorio n. 189/2020 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 15 gennaio 2021 al

numero generale 276 e al numero particolare 207 a favore di

ERARIO DELLO STATO – Ministero dell' economia e delle

Finanze con sede in Roma, [REDACTED]

[REDACTED] il sequestro colpisce anche altri soggetti e altri beni.

- Verbale Di Pignoramento Immobili trascritto presso gli Uffici di

Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 14/01/2026 al numero

generale 211 e al numero particolare 154 a favore di

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

Al momento del sopralluogo svolto il 20/05/2026 l'immobile risultava occupato [REDACTED]

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene € 171.280,00

Adeguamento al valore con riduzione del 15% - € 25.692,00

Deduzione per condominiali ordinarie arretrate - € 4.693,83

Deduzione per condominiali straordinarie arretrate - € 11.576,98

Valore a base d'asta arrotondato € 155.000,00

2. DATI CATASTALI

I beni immobili sono censiti al N.C.E.U del Comune di Vigevano al:

Foglio 52 mapp. 2606 sub. 3 cat. C/6 cl. 4 mq. 14 R.C. €. 55,67

Foglio 52 mapp. 2603 sub. 26 cat. A/2 cl. 2 vani 7 R.C. €. 921,88

Foglio 52 mapp. 2606 sub. 38 Unità Graffata al mapp. 2603 sub. 26

Il tutto è intestato a:

2.1 Confini dell'abitazione:

A Nord affaccio su area comune, ad Est con altra U.I. sub. 42, a Sud affaccio su area comune, ad Ovest con scala comune ed altra U.I. sub. 27.

2.2 Confini della cantina:

A Nord con corridoio comune e altra U.I. sub. 39, ad Est con altra U.I. sub. 36, a Sud con altra U.I. sub. 35, ad Ovest affaccio su area comune.

2.3 Confini dell'autorimessa:

A Nord con altra U.I. sub. 2, ad Est su area comune, a Sud con altra U.I. sub. 4, ad Ovest con passaggio comune.

2.4 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

I dati indicati nel verbale di pignoramento del 14/01/2026 identificano correttamente i beni, le schede catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato in data 20/05/2026, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

il complesso condominiale è ubicato nella zona sud del centro urbano del comune di Vigevano, a circa 1500 metri dalla centrale Piazza Ducale, all'interno di un'area residenziale caratterizzata da costruzioni condominiali.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

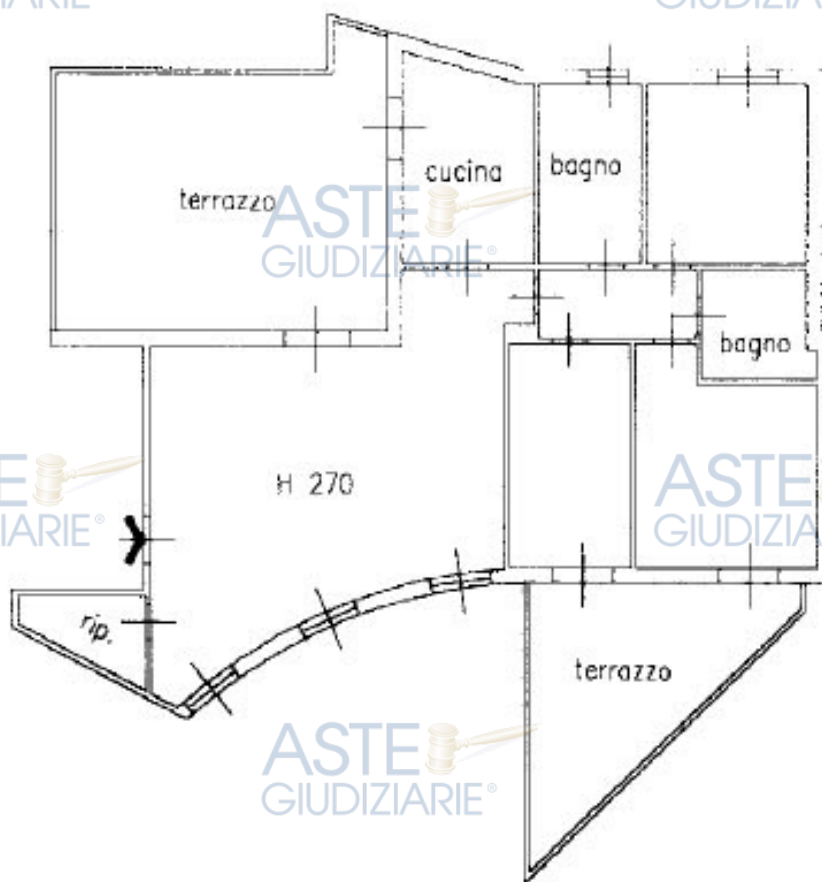


Trattasi di appartamento (piano 2°) con box e cantina al piano interrato facente parte del complesso condominiale denominato “ Residenza Genova” posto lungo Corso Genova al civico 59.

Si accede all'appartamento dall'ingresso A/2, l'edificio è dotato di ascensore.

L'abitazione è costituita da soggiorno, cucina, due servizi igienici con disimpegno e tre camere da letto oltre a ripostiglio e due ampi terrazzi ad uso esclusivo.

I beni sono in buono stato conservativo e buone finiture.



APPARTAMENTO		Sup. mq. 128 - H = m. 2,74	
Locali	Sup. nette:	Cucina	mq. 9,35
		Soggiorno	mq. 42,80
		disimpegno P.T	mq. 4,22
		Bagno	mq. 6,88
		Bagno	mq. 4,90
		Camera	mq. 11,63
		Camera	mq. 14,29
		Camera	mq. 10,58
Terrazzi		mq	48,60
Struttura del fabbricato	Cemento armato e muratura di laterizio, solai in laterocemento		
TETTO	Non ispezionabile,		
Pareti esterne	Muratura laterizio		
Tavolati interni	tavolati in forati (spess. cm. 10)		
Intonaci interni	Intonaco al civile		
Pavimentazioni	I pavimenti sono in ceramica e Parquet – piastrelloni di cemento sui terrazzi.		
Rivestimenti	bagno in ceramica		

Sanitari



Sanitari in ceramica di media qualità in discreto stato di conservazione

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas e termosifoni in ghisa. L'appartamento è provvisto di split per il condizionamento con motori esterni posizionati sui terrazzi.

Riscaldamento



SERRAMENTI

Tapparelle in PVC . serramenti in legno con doppio vetro in mediocre stato di conservazione

**Impianto
elettrico**

Dotato di salvavita, Citofono, antenna condominiale.

L'appartamento ha in dotazione un locale cantina esclusivo collocato al piano interrato della superficie di mq 7,70.



Al piano interrato si trova il box della superficie di mq. 15,00



4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

I diritti pari a 1/1 di piena proprietà per gli immobili NCEU sopra descritti, sono pervenuti all' [REDACTED] in forza di atto Notaio Paolo Sedino del 19/01/2001 Repertorio N. 78629 Raccolta N.18763 registrato a Vigevano in data 06/02/2001 al N.241 Serie 1V.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**
- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**
- altre limitazioni : **nessuna**

6. CONDOMINIO e Spese condominiali :

Il complesso condominiale è amministrato [REDACTED] che ha fornito i seguenti dati: le spese condominiali ordinarie arretrate dell'ultimo biennio ammontano ad € 4.693,83. Sono state deliberate spese condominiali straordinarie relative a " Riqualficazione rasatura facciate" per le quali l'ammontare a carico dell'unità pignorata è di complessivi € 11.576,98, di cui ad oggi risultano scadute cinque rate (il 20.01.2026, il 20.02.2026, il 20.03.2026, il 20.04.2026 ed il 20.05.2026) per € 5.788,50; le cinque rate non ancora scadute - e che

scadranno al 20.06.2026, al 20.07.2026, al 20.08.2026, al 20.09.2026 ed al 20.10.2026 – ammontano a € 5.788,48.

L'importo annuo delle spese ordinarie è di circa € 2. 300,00.

I millesimi di proprietà sono 30,475.

7. REGOLARITA' EDILIZIA.

Il complesso condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato con Permesso di Costruire N. 1072/95 del 06/09/1996, successive varianti N. 1072/95 del 02/11/1997, N. 1072/95 del 23/07/1998 e N. 1072/95 del 06/08/1999, successivamente in data 29/08/2000 con Prot. 0033049 è stata richiesta agibilità totale del complesso.

8. IMPIANTI : Allegata alla richiesta del certificato di agibilità c'è la dichiarazioni di conformità degli impianto di riscaldamento.

9. STIMA E CONSISTENZA DEL BENE

Effettuando una ricerca su immobili analoghi, ubicati nel medesimo contesto urbanistico, con caratteristiche simili, si è individuato un valore di mercato variabile da € 1.000,00/mq a € 1.2500,00/mq.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari, periodo di riferimento "secondo semestre 2025" riporta, per gli immobili ubicati presso il Comune di VIGEVANO, codice di zona B1, Abitazioni civili di tipo residenziale – stato di conservazione "normale", un valore di mercato variabile da €950,00/mq ad € 1.200,00/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione, si ritiene congruo un valore di € 1.100/mq ottenendo

così un valore di:

Appartamento - $m^2 128 \times 1.100,00 = €140.000,00$

Terrazzi ($m^2 25 \times 40\% + m^2 23,60 \times 10\%$) = $m^2 12,50 \times 1.100,00 = € 13.750,00$

Cantina mq $7,70 \times 0,30 = m^2 2,3 \times 1.100,00 = € 2.530,00$

Box a corpo € 15.000,00

Totale € 171.280,00

10 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 25.692,00

per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Deduzione di € 4.693,83 spese condominiali ordinarie arretrate ed

€ 11.576,98 per spese condominiali straordinarie .

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il prezzo dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 171.280,00 – (€25.692,00 + 4.693,83 + 11.576,98) = € 155.009,19 che

si arrotonda in **€ 155.000,00 .**

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

L'appartamento non è provvisto di A.P.E

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO. In

In Vigevano, Corso Genova n.59, nel complesso condominiale

denominato "Residenza Genova" piena proprietà della quota di 1/1 di

appartamento, posto al piano secondo composto da soggiorno, cucina,

due servizi igienici con disimpegno, tre camere da letto oltre a ripostiglio

e due terrazzi ad uso esclusivo, cantina ed autorimessa al piano

seminterrato, il tutto in buono stato di conservazione.

DATI CATASTALI

Il bene immobile è censito al N.C.E.U del Comune di Vigevano al:

Foglio 52 mapp. 2606 sub. 3 cat. C/6 cl. 4 mq. 14 R.C. €. 55,67

Foglio 52 mapp. 2603 sub. 26 cat. A/2 cl. 2 vani 7 R.C. €. 921,88

Foglio 52 mapp. 2606 sub. 38 Unità Graffata al mapp. 2603 sub. 26

CONFINI dell'abitazione:

A Nord affaccio su area comune, ad Est con altra U.I. sub. 42, a Sud affaccio su area comune, ad Ovest con scala comune ed altra U.I. sub.

27.

CONFINI della cantina:

A Nord con corridoio comune e altra U.I. sub. 39, ad Est con altra U.I. sub. 36, a Sud con altra U.I. sub. 35, ad Ovest affaccio su area comune.

CONFINI dell'autorimessa:

A Nord con altra U.I. sub. 2, ad Est affaccio su area comune, a Sud con altra U.I. sub. 4, ad Ovest con passaggio comune.

VALORE DI STIMA DEI BENI € 171.280,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 155.000,00

Classe Energetica: L'appartamento non è provvisto di A.P.E.

Santa Maria della Versa li. 08.06.2026

**IL C.T.U.
Geom. Lino Fiori**

Allegati:

1. *Relazione peritale copia privacy*
2. *Visure Catastali*
3. *Copia scheda catastale*
4. *Estratto di mappa;*
5. *Copia delle pratiche edilizie*
6. *Visure conservatoria*
7. *Copia atto di provenienza*
8. *Attestato agenzia delle Entrate e dichiarazione.*
9. *Comparabili e dati OMI*
10. *Fotografie*