
TRIBUNALE DI PAVIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 267/2023

CONTRO

DEBITORE

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: *Arch. GIOVANNI RENZI*



CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO UNICO IMMOBILE IN VIGEVANO

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

L'esecutata è proprietario della quota dell'intero del diritto di piena proprietà.

REGIME PATRIMONIALE

Nell'atto di provenienza il DEBITORE ha dichiarato di essere celibe.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. gen/part. 10230/1442 in data 14.12.2016 a favore di _____ con sede in Milano – _____ a carico del Sig. **DEBITORE**, proprietario della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di € 84.000,00 (capitale € 56.000,00) derivante da contratto di mutuo fondiario da estinguersi in 30 anni.

Trascrizione - Accettazione tacita d'eredità con atto del Tribunale di Pavia in data 22.01.2015 n. rep. 184 trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano il 06.12.2016 ai nn. gen./part. 9959/6803 in morte di *****, per la quota di 3/18 del diritto di piena proprietà, a favore di *****, ***** e *****.

Trascrizione – Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pavia e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano ai nn. gen /part. 6839/4920 in data 10.07.2023 – A favore di _____ - con sede in Milano – C... - Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 21.06.2023 n. di repertorio 3974/2023, a carico di **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta occupato dal Sig. *****e dalla sua famiglia, con regolare contratto di locazione stipulato in data 29.01.2018, registrato a Vigevano al n. 249 serie 3T il 29.01.2018 con scadenza al 28.01.2026.

DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile libero):	€. 24.500,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile libero):	€. 24.500,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero):	€. 24.500,00

INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI



Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione dell'immobile di € 34.500,00 un abbattimento pari al 15% (pari ad € 5.000,00) per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, ed una ulteriore decurtazione di € 5000,00 per lo stato di possesso, in quanto l'immobile risulta occupato con regolare contratto di locazione.

CRITICITA' VARIE

L'abitazione è di piccole dimensioni e necessita di opere di ristrutturazione sui muri interni che presentano umidità con macchie di muffa sulle pareti. Finiture datate e da sostituire come ad esempio i serramenti esterni in legno in cattive condizioni di stato. L'appartamento a fianco è sbarrato con assi inchiodate in quanto messo all'asta più volte senza successo e oggetto di continue occupazioni abusive.



Il sottoscritto **Arch. Giovanni Renzi**, libero professionista, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Milano al numero 6820, iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della CCIAA di Milano al numero 1660 e iscritto come perito presso il Tribunale di Milano al nr. 9337. ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. Dott.ssa Francesca Claris Appiani nella causa – RGE 267/2023 - promossa da _____ i. (_____ contro **DEBITORE**, avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 07.02.2024 e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze a seguito del sopralluogo effettuato in data 15 FEBBRAIO 2024 alla presenza del signor _____ – mio collaboratore di studio – del sig. ***** , attuale locatario dell'immobile e del delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano.

Beni in VIGEVANO (PV) Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione (1/1) in Comune di Vigevano (PV) – Via Bernardino Corio n. 3– appartamento al piano terzo in palazzina di cinque piani fuori terra (ed uno interrato) formato da: ingresso, soggiorno, due camere da letto, cucina e bagno. Nel piano interrato vano cantina di proprietà esclusiva. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 57,89 (sup. lorda 62,16) **come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.).

L'accesso avviene per entrambi i locali (appartamento e cantina) da parti comuni.

- I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia

Comune di Vigevano – intestati a

DEBITORE, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;

e contraddistinti come:

Fig. 17, part. 2244 sub. 11, Via Bernardino Corio n. 3, P3-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, sup. 68m², escluse aree scoperte 67 m², RC €. 255,65;

Allegato 1: visure catastali

Coerenze appartamento:

Nord: cortile comune; Est: vano scala comune e altra proprietà; Sud: altra proprietà e cortile comune; Ovest: cortile comune su via Bernardino Corio.

Coerenze cantina: Nord: cantina altra proprietà; Est: corridoio comune ; Sud: cantina altra proprietà; Ovest: terrapieno.

STORIA CATASTALE

La particella 2244 sub 11 ha avuto origine dalla part. 767 sub 11 per

- VARIAZIONE del 25.02.2014 pratica n. PV0023631 in atti dal 25.02.2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10195.1/2014).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità ad uso residenziale sita nel comune di Vigevano in Via Bernardino Corio n. 3 in zona centrale dell'abitato urbano.

L'abitazione è di piccole dimensioni e necessita di opere di ristrutturazione sui muri interni che presentano umidità con macchie di muffa sulle pareti. Finiture datate e da sostituire come ad esempio i serramenti esterni in legno in cattive condizioni di stato. L'appartamento a fianco è sbarrato con assi inchiodate in quanto messo all'asta più volte senza successo e oggetto di continue occupazioni abusive.

La situazione reale dello stato dei luoghi corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto.

Caratteristiche zona: il comune di Vigevano è situato nella parte Nord-Orientale della Lomellina. E' il secondo comune della provincia di Pavia per numero di abitanti (63.984), ed il primo per superficie. L'economia è fondamentalmente industriale. Il centro abitato dista circa 36 km da Pavia, 34 km dal centro di Milano, 27 km da Novara.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Principali collegamenti pubblici (Km): Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico Vigevano è servito dalla linea di trasporto ferroviario Milano-Mortara ed è munito di una stazione propria. Il comune è inoltre servito da un servizio di trasporto pubblico interno mediante bus che copre l'intero territorio comunale e da un'autolinea che si occupa del collegamento col capoluogo e con gli altri comuni della Lomellina e del Pavese. Le autostrade più vicine sono l'A7, uscita Gropello Cairoli (21), l'A4, uscita Magenta (25).



3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta occupato dal Sig. *****e dalla sua famiglia, con regolare contratto di locazione stipulato in data 29.01.2018, registrato a Vigevano al n. 249 serie 3T il 29.01.2018 con scadenza al 28.01.2026.

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. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. gen/part. 10230/1442 in data 14.12.2016 a favore di I
- con sede in - a carico del Sig.
DEBITORE, proprietario della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di € 84.000,00 (capitale € 56.000,00) derivante da contratto di mutuo fondiario da estinguersi in 30 anni.

4.2.2 Trascrizioni:

Trascrizione - Accettazione tacita d'eredità con atto del Tribunale di Pavia in data 22.01.2015 n. rep. 184 trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano il 06.12.2016 ai nn. gen./part. 9959/6803 in morte di ***** , per la quota di 3/18 del diritto di piena proprietà, a favore di ***** , ***** e *****.

Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pavia e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano ai nn. gen /part. 6839/4920 in data 10.07.2023 – A favore di - con sede - C.F. . Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 21.06.2023 n. di repertorio 3974/2023, a carico di **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

L'immobile risulta edificato anteriormente al 01.09.1967 ed avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Vigevano sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:
Paesaggistica n. 431/2019 prot. 32220 del 16.05.2019;
SCIA n. 746/2019 prot. 49332 del 29.07.2019.
Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte.

Lo stato attuale (le divisioni interne dei locali) è conforme a quanto risulta a catasto e in Comune.

Non risultano pratiche edilizie relative a Condoni edilizi.

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT l'unità è segnalata come "TESSUTO APERTO A MEDIO ALTA DENSITA'" (art. 32 NA del PdR).

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

le visure catastali sono aggiornate, mentre le piantine catastali sono conformi allo stato attuale.

5. ALTRE INFORMAZIONI L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: € 914,20 ca.

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: *Nessuna*



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : € 2.873,69

Altre spese: *Nessuna*.

Cause in corso: *Nessuna*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARI: **DEBITORE**, proprietario della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, proprietario dal 05.12.2016 ad oggi.

Pubb. Uff. : Notaio Belmonte Massimiliano in Gavirate (VA) Data: 05.12.2016 Rep. n°: 31/26

Tras. Cons. RR.II. di Vigevano Data: 14.12.2016 N° gen/part. 10229/6962

TITOLARI: *****, nata a Palermo il 22.03.1949, *****, nato a Crema il 29.10.1944 proprietari della quota di 15/36 ciascuno del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni e *****, nata a Palermo il 22.03.1949, proprietaria per la quota di 6/36 del diritto di piena proprietà, proprietari dal 22.01.2015 al 05.12.2016.

Pubb. Uff. : Tribunale di Pavia

Data: 22.01.2015 Rep. n°: 350

Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 16.02.2015 N° gen/part. 1074/811

TITOLARI: *****, nata a Bagheria (PA) il 11.10.1954, proprietaria per la quota di 1/18 del diritto di piena proprietà, *****, nata a Palermo il 22.03.1949, *****, nato a Crema il 29.10.1944 proprietari della quota di 6/18 ciascuno del diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, *****, nata a Palermo il 22.03.1949, proprietaria della quota di 3/18 del diritto di piena proprietà, *****, nata a Vigevano il 11.03.1981, proprietaria per la quota di 1/18 del diritto di piena proprietà, *****, nato a Vigevano il 21.03.1977, proprietario per la quota di 1/18 del diritto di piena proprietà, proprietari dal 19.01.2010 al 22.01.2015.

Pubb. Uff. : Notaio Donati Giovanni Battista in Crema (CR) Data: 19.01.2010 Rep. n°: 91812/24886

Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 11.02.2010 N° gen/part. 1290/799

*****, nata a Bagheria (PA) il 11.10.1954, proprietaria per la quota di 1/18 del diritto di piena proprietà, *****, nata a Palermo il 22.03.1949, proprietaria della quota di 3/18 del diritto di piena proprietà, *****, nata a Vigevano il 11.03.1981, proprietaria per la quota di 1/18 del diritto di piena proprietà, *****, nato a Vigevano il 21.03.1977, proprietario per la quota di 1/18 del diritto di piena proprietà, *****, nata a Palermo il 21.02.1921, proprietaria per la quota di 12/18 del diritto di piena proprietà. proprietari per titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile risulta edificato anteriormente al 01.09.1967 ed avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Vigevano sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

Paesaggistica n. 431/2019 prot. 32220 del 16.05.2019;

SCIA n. 746/2019 prot. 49332 del 29.07.2019.

Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte.

8. PRATICHE CATASTALI

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare che, la scheda dell'immobile, presente agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

DESCRIZIONE

Abitazione (1/1) in Comune di Vigevano (PV) – Via Bernardino Corio n. 3, appartamento al piano terzo in palazzina di cinque piani fuori terra (ed uno interrato) formato da: ingresso, soggiorno, due camere da letto, cucina e bagno. Nel piano interrato vano cantina di proprietà esclusiva. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 57,89 (sup. lorda 62,16) **come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.).



L'accesso avviene per entrambi i locali (appartamento e cantina) da parti comuni.

I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia

Comune di Vigevano – intestati a

DEBITORE, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;

e contraddistinti come:

Fg. 17, part. 2244 sub. 11, Via Bernardino Corio n. 3, P3-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, sup. 68m², escluse aree scoperte 67 m², RC €. 255,65;

Allegato 1: visure catastali

Coerenze appartamento:

Nord: cortile comune; Est: vano scala comune e altra proprietà; Sud: altra proprietà e cortile comune; Ovest: cortile comune su via Bernardino Corio.

Coerenze cantina: Nord: cantina altra proprietà; Est: corridoio comune ; Sud: cantina altra proprietà; Ovest: terrapieno.

Destinazione	Superficie Lorda mq	coeff.	Superficie Commerciale mq	Condizioni
piano terzo (app.)	56,68	1,0	56,68	da ristrutturare
piano terzo (balcone)	2,32	0,3	0,70	medie
piano interrato (cantina)	3,16	0,16	0,51	medie

ABITAZIONE

Superficie Lorda complessiva: mq. **62,16**

Superficie Commerciale complessiva: mq. **57,89**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: copertura a falda(intero condominio) non valutabile

Fondazioni: non valutabili

Strutture verticale: muratura portante – integra

Travi: non valutabili - integre

Componenti Edilizie

Cancello carroio: in ferro

Infissi esterni: serramenti in legno con vetri singoli in cattive condizioni, tapparelle in legno

Infissi interni: porte in legno

Pareti esterne: in muratura – intonacate e tinteggiate

Pavim. interna: piastrelle in ceramica, marmette

Porta d'ingresso: porta non blindata

Tramezzatura interna: forati in laterizio - Finitura: intonaco

Caratteristiche Impianti

Ascensore: assente

Citofonico: presente

Elettrico: a vista - *tensione di rete:* 220 V – funzionante

Fognario pubblica fognatura

Idrico: bagno e una cucina

Montacarichi: nessuno

Termico: autonomo con caloriferi

Condizionamento: passente

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La Certificazione energetica non è presente.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO



9.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti tra €/mq. 500,00 e €/mq. 700,00. Da cui L1a = €/mq. 600,00.

Consultando il bollettino dell'agenzia del territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) troviamo valori utilizzabili (tra 740 e 880 euro a mq.) in un normale stato mentre sul Borsino Immobiliare si trovano valori tra 587 e 794 euro a metro quadro. Da cui una media dei valori L2a = €/mq. 750,50.

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): sono stati cercati immobili in vendita sulle riviste Attico, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Toscano Case, Trovo Casa e Casa per Casa tutti editi da novembre 2023; anche sul web (nei siti Tovit.it, Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it, immobiliare.it ad esempio) sono stati cercati e sono stati trovati quattro immobili paragonabili a quelli in oggetto per dimensione o localizzazione con L3a=€/mq. 889,75. A questo valore toglieremo un 20% per le normali trattative (i valori sono richieste di vendita), per lo stato dell'appartamento e per la presenza al piano di appartamento sprangato con assi di legno. L3a=€/mq. 711,80

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero civici vicini alla stessa via o di metrature comparabili. È stata trovata una esecuzione immobiliare paragonabile per posizione (è nello stesso palazzo) o dimensioni. L4a=310,00

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

Appartamento $L_a = (600 + 750,50 + 711,80 + 310,00)/4 = € 593,07$

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio tecnico di: Vigevano.

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, altre Esecuzioni immobiliari in Vigevano.

9.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo
Abitazione	57,89	€ 593,07	€ 34.332,82	€ 34.500,00
Valore complessivo del lotto:				€ 34.500,00
Valore della quota di 1/1:				€ 34.500,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e

Reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (15% ca.)

€ 5.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):

€ 5.000,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

NESSUNO

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

NESSUNA

Spese tecniche di regolarizzazione per certificazione energetica:

€ 0

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ 0



9.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile libero): €. 24.500,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile libero): €. 24.500,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero): €. 24.500,00

Allegati:

- Planimetrie catastali
- Stralcio P.G.T.
- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Mappa catastale
- Documentazione fotografica
- Ricerca prezzi immobili sulla piazza di Vigevano
- Documentazione Comunale
- Atto di provenienza
- Ricevute di invio alle parti (solo per tribunale)

Cassolnovo, 1 marzo 2024

il C.T.U.
Arch. Giovanni Renzi



