

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

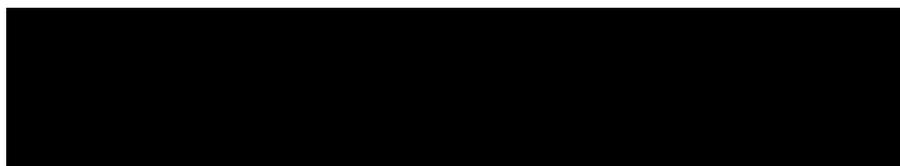
R.G.E. n. 326/2023

**Esecuzione Immobiliare promossa da:**



Con l'Avv. Enrico Viola

**contro**



**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Maiola**

## **RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

***Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi***

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233*

*Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 396*

*Studio in Pavia Corso Cavour n. 33*

*Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail [rosester.licursi@gmail.com](mailto:rosester.licursi@gmail.com)*

*PEC [rosester.licursi@ingpec.eu](mailto:rosester.licursi@ingpec.eu)*

## PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

R.G.E. n. 326/2023

### 1 – DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Appartamento al piano terra in stabile condominiale con annessa cantina al piano seminterrato, in via Mondovì n. 6 a Vigevano (Pv).

L'abitazione è composta da soggiorno, cucinino, due camere e un bagno, articolati attorno a un disimpegno centrale.

La superficie commerciale utilizzata per la valutazione dell'immobile è pari a 68 m<sup>2</sup>.

#### Dati catastali

Foglio 20, Particella 2865, Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 67 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 194,19, Via Mondovì n. 6, Piano T-S1.

### 2 – TITOLARITA', REGIME PATRIMONIALE E STATO DI OCCUPAZIONE

#### Proprietà dell'immobile

#### Provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Ligori del 12/06/2017 rep. 195465/18801, trascritto a Vigevano il 03/07/2017 ai nn. 5881/4051.

#### Stato patrimoniale

L'esecutato si dichiara celibe alla data dell'atto di acquisto.

#### Stato di occupazione

L'appartamento è occupato con contratto di locazione sino al 01/07/2025; la cantina risulta occupata da terzi senza titolo.

### 3 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/06/2017 repertorio n. 195466/18802 a rogito Notaio Luigi Ligori, iscritta a Vigevano il 03/07/2017 R.G. n. 5887 R.P. n. 725, [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] contro l'esecutato.

#### Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili del 12/09/2023 repertorio n. 5389 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 25/09/2023 R.G. n. 8757 R.P. n. 6335, a favore [REDACTED] [REDACTED].

### 5 – VALORE

Valore stimato immobili intero: € 44.000,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15% € 6.600,00
- occupazione 5% € 2.200,00
- regolarizzazioni € 6.000,00

**Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.): € 29.000,00**

**Prezzo base d'asta:** verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

## 1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

*“Gli immobili, con tutte le relative aderenze, pertinenze, ampliamenti, accessioni ed accessori, di piena proprietà del sig. [REDACTED], sito in Vigevano (PV), individuato al Catasto Fabbricati del predetto Comune, al: Foglio 20, Particella 2865, Subalterno 1, cat. A/3.”*

## 2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento di tre locali oltre servizi al piano terra di uno stabile condominiale con cantina di pertinenza al piano seminterrato, in Via Mondovì n. 6 a Vigevano (Pv).

## 3 – DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima è censito al N.C.E.U. del Comune di Vigevano come segue (**Allegato 2** – Visura catastale):

Foglio 20, Particella 2865, Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 67 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 194,19, Via Mondovì n. 6, Piano T-S1.

Intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] prietà per 1/1.

Nell'**Allegato 3** si riporta un estratto del Foglio 20 della mappa di N.C.T. del comune di Vigevano da cui si evince la corrispondenza del fabbricato che include il bene oggetto di stima con la particella 2865.

Coerenze dell'appartamento al piano terra da Nord in senso orario: affaccio su copertura autorimesse, mappale 2135, cortile comune e cortile comune.

Coerenze della cantina al piano seminterrato da Nord in senso orario: corridoio comune, mappale 2135, cortile comune, cantina di terzi.

Nell'**Allegato 4** si riporta la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

#### 4 – DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento al piano terra di uno stabile condominiale di tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato, con cantina di pertinenza al piano seminterrato, in Via Mondovì n. 6 a Vigevano (Pv).

L'abitazione è composta da soggiorno, cucinino, due camere e un bagno, articolati attorno a un disimpegno centrale.

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 7**.

##### Caratteristiche edilizie

Il fabbricato ha strutture portanti in cemento armato, murature in laterizio, solai e tetto in laterocemento; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di graniglia nelle camere, nel soggiorno e nel cucinino, in lastre lapidee all'ingresso e nel disimpegno, in ceramica nel bagno; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e in cucina.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo nel bagno e nel cucinino, in legno con vetrocamera nelle camere e nel soggiorno, con tapparelle avvolgibili in pvc e zanzariere; le porte interne sono in legno e vetro.

Si segnala la presenza di umidità nel vano scala comune.

##### Caratteristiche degli impianti

L'appartamento è dotato di impianto elettrico di tipo civile, impianto citofonico non collegato, impianto idrosanitario e gas, impianto di riscaldamento condominiale con termosifoni in ghisa ed elettrovalvole, non sono installati i contabilizzatori di calore; per la produzione di acqua calda sanitaria è presente uno scaldacqua a gas in cucina.

E' installato uno split con pompa di calore nel disimpegno.

Al momento del sopralluogo le parti comuni dell'edificio erano prive di elettricità e il riscaldamento non era in funzione a causa del mancato pagamento delle utenze; l'appartamento era riscaldato con la pompa di calore e una stufa elettrica.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti e l'attestato di certificazione energetica dell'edificio risulta scaduto.

## 5 – PROVENIENZA, REGIME PATRIMONIALE E STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Ligorì del 12/06/2017 rep. 195465/18801, trascritto a Vigevano il 03/07/2017 ai nn. 5881/4051 (**Allegato 5**).

Nell'atto di provenienza l'esecutato si è dichiarato celibe.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 07/12/2023 l'appartamento risultava condotto in locazione dall' [REDACTED] za di contratto di locazione stipulato il 20/06/2013 (**Allegato 10**), registrato a Milano nel luglio 2013 (giorno illeggibile), al n. 2139 serie 3, con inizio dal 02/07/2013 e conclusione il 01/07/2017, con cessione all'attuale proprietario in data 21/11/2017 al prot. n. 0216152; risulta, pertanto, occupato con titolo opponibile alla Procedura sino al 01/07/2025, rimettendo al Giudice ogni valutazione al riguardo.

La cantina di pertinenza risulta occupata da terzi senza titolo e non è stato possibile accedervi durante il sopralluogo.

## 6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Proprietario dal 12/06/2017 a oggi

[REDACTED]

### Proprietari dal 20/05/2013 al 12/06/2017

[REDACTED]

### Proprietari dal 29/10/2006 al 20/05/2013

[REDACTED]

Manca la trascrizione di accettazione di eredità relativamente ai beni oggetto di pignoramento (l'atto citato nella relazione notarile – R.P. 3756 del 12/06/2012 – si riferisce ad altri beni caduti in successione, si riporta la nota nell'Allegato 6).

### **Proprietari dal 12/03/1999 al 29/10/2006**



## **7 – VINCOLI**

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente (periodo informatizzato dal 19/02/1998 all'08/01/2024), di seguito si riportano i vincoli gravanti sui beni oggetto di stima.

### **7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

7.1.4 Altri pesi o limitazioni: nessuna.

### **7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

#### **7.2.1 Iscrizioni**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/06/2017 repertorio n. 195466/18802 a rogito Notaio Luigi Liori, iscritta a Vigevano il 03/07/2017 R.G. n. 5887 R.P. n. 725, a favo

[redacted], contro l'esecutato (la relativa nota è riportata nell'Allegato 6).

#### **7.2.2 Trascrizioni**

Verbale di pignoramento immobili del 12/09/2023 repertorio n. 5389 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 25/09/2023 R.G. n. 8757

R.P. n. 6335, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro l'esecutato (la relativa nota è in atti).

## **8 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale del bene oggetto di stima sono state confrontate le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Vigevano (riportate in estratto nell'**Allegato 8**) e la planimetria catastale (**Allegato 4**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Il fabbricato che comprende l'immobile è stato edificato in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Vigevano il 29/08/1968 P.T. 867/65 – P.G. 27548/65 – P.G. 25136/68 (rinnovo di licenza).

Oltre alla licenza è stato reperito il verbale di sopralluogo dell'Ufficio Tecnico del 03/02/1971 e la dichiarazione dell'Ufficio del 18/11/1971 di ultimazione dei lavori.

Non è stato reperito il rilascio dell'agibilità del fabbricato.

Sono state rilevate alcune difformità nelle dimensioni dell'appartamento con modifica delle misure interne dei locali, alcune in aumento e altre in diminuzione, che hanno comportato un aumento della superficie lorda contenuto nel 2%; si tiene conto, pertanto, della necessità di regolarizzare le modifiche interne, ritenendo l'aumento di superficie totale nella tolleranza esecutiva, ma rimandando la verifica con l'Ufficio Tecnico comunale al momento della presentazione della pratica, come pure, ovviamente, la quantificazione della sanzione.

La planimetria catastale rappresenta correttamente la conformazione dell'immobile e distribuzione dei locali, con le medesime difformità nelle dimensioni rilevate dalla pratica edilizia.

In questa sede si considera cautelativamente il costo di una pratica in sanatoria per modifiche interne con successiva variazione catastale e presentazione della pratica per l'agibilità, determinando un costo di € 6.000,00 che sarà decurtato dal valore finale stimato per il bene; eventuali ulteriori difformità non rilevate o non rilevabili al momento del sopralluogo si intendono comprese nel deprezzamento finale applicato al valore dell'immobile per assenza di garanzia per vizi e difetti.

## 9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – SPESE CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di stima appartiene a una palazzina residenziale di tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato, ubicata ai margini Nord-occidentali del tessuto edificato cittadino.



Foto aerea di Vigevano con ubicazione del bene

Non sono noti il nominativo e l'esistenza di un amministratore di condominio e l'occupante non era in grado di fornire indicazioni al riguardo.

Le spese condominiali certamente riguardano l'impianto di riscaldamento e l'elettricità delle parti comuni (si rammenta, non funzionanti per utenze non pagate); non è noto se vi siano ulteriori spese condominiali.

## 10 – SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono l'unità immobiliare oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

Locale	Altezza (m)	Superficie netta (m <sup>2</sup> )	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terra</b>				
Soggiorno	3,20	15,90	Sud-Est	Scadenti
Cucinino	3,20	5,30	Sud	Scadenti
Camera 1	3,20	14,10	Nord-Est	Scadenti
Camera 2	3,20	10,65	Nord-Ovest	Scadenti
Bagno	3,20	4,70	Nord	Scadenti
<b>Piano seminterrato</b>				
Cantina (*)	2,40	4,30	-	-

(\*) Dati desunti dalla planimetria catastale data l'impossibilità di accesso.

## 11 – SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella “commerciale” calcolata come l'area lorda dell'immobile comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 50.

La superficie degli accessori e delle pertinenze dell'unità immobiliare principale sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

La superficie commerciale determinata per la valutazione dell'abitazione è pari a **68 m<sup>2</sup>**. La tabella proposta di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell'immobile per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione.

Descrizione	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Abitazione PT	66,46	100%	66,46
Cantina PS1	6,55	25%	1,64
Superficie totale			68,01
<b>Superficie commerciale (arr.)</b>			<b>68,00</b>

## 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari disponibili.

Nell'**Allegato 9** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Abitazioni di tipo economico" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 640,00 e € 740,00 per lo stato conservativo "normale".

Alla luce delle indagini di mercato effettuate, il valore unitario utilizzato per la determinazione del valore di mercato è di € 640,00 al metro quadrato.

### Abitazione

SUPERFICIE COMMERCIALE	68 m <sup>2</sup>
VALORE	€ 44.000,00

### **Adeguamenti e correzioni di stima**

Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi e difetti e per incentivo all'acquisto all'asta: € 6.600,00

Decurtazioni per lo stato di possesso forfettaria 5%: € 2.200.

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso: nessuna.

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: nessuna.

Onerari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese di cancellazioni trascrizione e iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese condominiali scadute e insolute nel biennio: non note.

Spese di regolarizzazione: € 6.000,00.

**Valore della piena proprietà dei beni al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (arr.):**

**€ 29.000,00** (Euro ventinovemila/00)

---

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 15 gennaio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Rosester Licursi

### **ELENCO ALLEGATI**

Allegato 1: Copia privacy perizia

Allegato 2: Visura catastale

Allegato 3: Estratto di mappa catastale

Allegato 4: Planimetria catastale

Allegato 5: Atto di provenienza

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie

Allegato 7: Documentazione fotografica

Allegato 8: Estratti pratiche edilizie

Allegato 9: Quotazioni immobiliari OMI

Allegato 10: Contratto di locazione