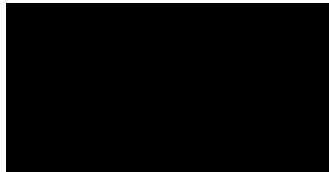


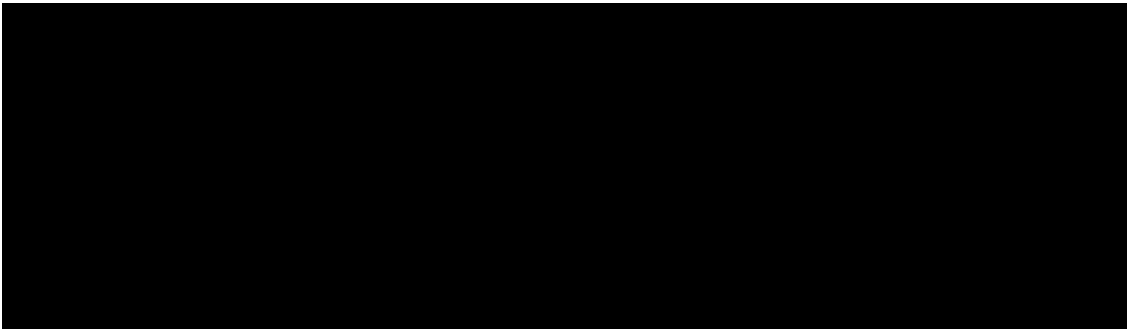
TRIBUNALE DI PAVIA

**E.I. n. 30/ 2023 R.G.E.**

PROMOSSA DA



CONTRO



Giudice dell'Esecuzione *Dr. ROCCA*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Lotto 1 – Casa di civile abitazione con cantina**

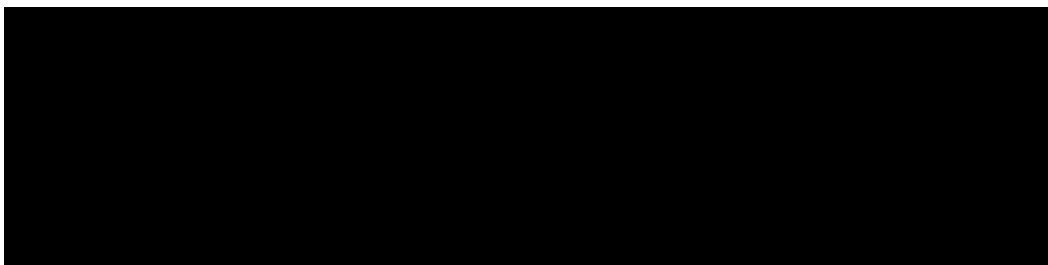
Tecnico Incaricato: *Ing. Massimo Anelli*

**Beni in VIGEVANO (PV)**

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE**

### **IMMOBILIARE:**

1) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO RAPPRESENTATA  
ALL'N.C.E.U. AL F. 36 MAPPALE 440 SUB 20 - VIA AQUILEIA 30 - .  
CAT. A/3 - CLASSE 2 - VANI 5,5 - MQ. 126 – P. T. S.1 R.C. 267,01



Appare equa la formazione di **UN UNICO LOTTO** per la vendita.

La proprietà, ubicata in zona semicentrale del comune di Vigevano, più precisamente in via Aquileia n. 30 , é costituita da porzione un fabbricato plurifamiliare di un piano fuori terra parzialmente cantinato. L' immobile oggetto del pignoramento, ha accesso pedonale e carraio dal cortile pertinenziale, che si affaccia sulla strada comunale.

Il tutto é riportato al catasto del Comune di **Vigevano** come sopra descritto

**Nota:** le risultanze dei vigenti registri catastali **corrispondono** alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento ed alla situazione di fatto riscontrata in sede di sopralluogo.

<b><u>PREZZO BASE D'ASTA</u></b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€. 75.000,00</b>
---

**Coerenze:** . dell'abitazione a piano terra, in senso orario

nord : mappale 439 –  e – sud: corte comune e via  
Aquileia – ovest: mappale 2237

Della cantina : a nord scala comune di accesso alle cantine – a est, a sud, a ovest: terrapieno

## 2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 22/07/2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava affittato al. Sig. [REDACTED] che ivi risiede con la famiglia ( moglie e tre figli minorenni ) come da contratto d'affitto registrato all'Ag. Entrate uff. di Tortona il 06/08/2019 scadenza il 31/08/2023

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 31/07/2023 con i Repertori aggiornati alle stesse date

### 3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

3.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* **Nessuna.**

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

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

#### 3.2.1 *Iscrizioni:*

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano in data 31/01/2013 al n.ri 888/98 a fronte di un capitale € 130.000,00 per un totale di € 260.000,00 a favore [REDACTED] [REDACTED] con sede aa Roma, in forza di atto di mutuo in data 25.01.2013 n. 244777/32081 di rep. No. [REDACTED] a **carico dell'esecutato**. L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 13/02/2023 ai n.ri 1253//881, a favore [REDACTED] con sede in Roma . Il pignoramento colpisce la piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

### **3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali**

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: l'immobile di remota costruzione , è stato ristrutturato a seguito di pratica edilizia nel 1998 ; la risultanza non corrisponde a quanto indicato nel progetto.

In un secondo progetto, del 2012, lo stato di fatto dichiarato corrisponde allo stato rilevato. Si evidenzia una difformità che richiede una sanatoria che riporti le modifiche riscontrate, rispetto al progetto originario.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:



#### **• 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* Nessuna

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

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* Nessuna

*Altre spese:* **nessuna**

*Regolamento di Condominio:* Nessun documento

*Cause in corso:* **Nessuna**

*Servitù:* **Nessuno.**

### **5. PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non é necessaria la redazione della certificazione energetica

### **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a Vigevano la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: a tutto il 31/07/2023,



• PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

[REDACTED] per acquisto fattone in data 30/11/1998, rep. 263237 notaio [REDACTED]

[REDACTED] a Vigevano il 16.12.1998 n. 8697/6202 contro [REDACTED]

*7.1. Accertamento di destinazione urbanistica*

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Vigevano il fabbricato risulta inserito nell'area definita "tessuto aperto a medio-bassa densità" regolato dall'Art.33 delle PDR

*7.2. Pratiche edilizie e amministrative:* l'immobile, di remota costruzione, è stato oggetto di richiesta edilizia n. 1393/98 del 26/11/1998 prot. 48245 e di Premesso di Costruire prot. 787/2012 del 13/09/2012 correlata di autorizzazione paesistica prot. 40502/12 del 05/11/2012 .

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

8.1 Caratteristiche della zona: l'immobile residenziale s'inserisce in zona semicentrale del Comune di Vigevano via Aquileia n. 30 , distante dal centro città di alcune centinaia di metri

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Vigevano, comune in provincia di Pavia, ad est del capoluogo dal quale dista circa 37. km, é comune di circa 57.600. abitanti. I centri limitrofi sono raggiungibili in auto e in treno e sono:  
Garlasco a 18 km. – Mortara a 13 Km. – Abbiategrasso a 12 Km – Casorate Primo a 24 Km. – Milano a 46 Km.

### 8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di appartamento al piano terreno di 101.50 mq, realizzato con finiture di tipo normale, con un vano cantina di .mq. 22.00. Accesso all' immobile dal cortile privato che si affaccia sulla via comunale. L'appartamento al piano terra è distribuito con un ingresso direttamente nella cucina e un ingresso in soggiorno, un disimpegno da cui si accede alle camere ed al bagno ; Al piano interrato si trova la cantina con accesso dal vano scala comune.

#### SPECIFICHE IMMOBILE (misure ragguagliate - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.t	Ingresso.	2,00	Est-	discreto
P.t	cucina	21,00	Est - Ovest	discreto
P.t.	disimpegno	2,00	Ovest	discreto
P.t	Soggiorno	24,00	Est - Ovest	discreto
P.t	disimpegno	4,60	interno	discreto
P.t	bagno	7,60	ovest	discreto
P.t	camera	16,95	Nord - ovest	discreto
P.t.	Camera	13,80	sud	discreto
P.s1	Cantina	21,00	ovest	sufficiente

- Per la determinazione della superficie commerciale delle u.i. si assegnano coefficienti variabili indicati di seguito.

Altezza locali: cm. 300 al piano terra e al piano interrato

Superficie abitazione.: ( 101.50 x 1,00 )	<b>mq.</b>	<b>101,50</b>
✓ Superficie cantina ( 22.00 x 0,50 )	<b>mq.</b>	<b>11.00</b>
✓ <b>Superficie Commerciale complessiva:</b>	<b>mq.</b>	<b>112.50</b>

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma [UNI 10750:2005](#) e [D.P.R. n. 138/98](#), allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 20.07.2023**

##### **➤ Caratteristiche del Fabbricato Residenziale**

<i>Fondazioni:</i>	continue in corrispondenza dei muri portanti perimetrali
<i>Solai:</i>	laterocemento
<i>Strutture verticali:</i>	in murature portanti in laterizi semipieni perimetrali esterni.
<i>Copertura:</i>	a falde inclinate, manto in tegole marsigliesi di laterizio orditura e gronde in legno.
<i>Pareti esterne:</i>	intonacate e tinteggiate .
<i>Scala comune:</i>	lastre di pietra naturale e corrimano in ferro
<i>Accesso carraio su via Aquileia:</i>	cancello in ferro
Componenti Edilizie alloggio	
<i>Ingresso:</i>	una porta legno e una porta blindata
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in legno con vetrocamera, persiane in legno, inferriate,
<i>Soglie e davanzali:</i>	in pietra naturale
<i>Porte interne:</i>	in legno tamburato cieche complete di maniglia e ferramenta
<i>Pavimenti interni:</i>	ceramica cm. 40x40 in cucina e soggiorno, ceramica 20x20 nelle camere da letto e in bagno e rivestimento in ceramica 20x20 nel

bagno e nella parete attrezzata in cucina;

*Plafoni:* solaio in latero-cemento intonacato.

*Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati

### ➤ **Caratteristiche Impianti**

*Elettrico:* prese e punti luce adeguati - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv:* antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico;  
*apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; lavabo, bidet, vaso, vasca

*Telefonico:* sprovvisto

*Termico:* a gas con radiatori in ghisa , caldaia murale in cantina. Impianto di condizionamento estivo con split in soggiorno e camera matrimoniale

*Rete fognaria:* alla fognatura comunale

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **9.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata in mq. 112,50

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore minimo per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.



In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, un valore medio di riferimento, per immobili simili in normale stato d'uso e manutenzione in zone semi periferiche, di 800,00 €/mq. che, considerata però la situazione dell'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole, e le condizioni in cui si trova l'immobile viene opportunamente ridotto.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

## **9.2. Fonti d'informazione**

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Voghera. Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXX  
Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.  
Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

## **9.3. Valutazione delle superfici**

Valore complessivo del lotto: €. 800,00x mq.112.50= € **90.000,00**

## **9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

**Riduzione del valore del 15%**, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

	<b>€ 13.500,00</b>
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamento:	<b>€ 0</b>
Decurtazione per lo stato di possesso:	<b>€ 0</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	<b>nessuna</b>
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	<b>€ 0</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: \_\_\_\_\_ € **1.500,00**

**Totale decurtazioni** € **15.000,00**

### **9.5. PREZZO BASE D'ASTA**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: € **75.000,00**

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Casteggio, 03.07.2023

il C.T.U.

*Ing. Massimo Anelli*

#### **ALLEGATI:**

Visure Conservatoria RR.II.

Copia Atto di Provenienza

Concessioni edilizie

Estratto di Mappa

Visure N.C.E.U.

Schede catastali

Documentazione Fotografica

P.G.T. e N.T.A.

Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari