

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 55/2024

**Esecuzione Immobiliare promossa da:**



**Con l'Avv. Giuseppe Lucibello**

**Contro**



**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Erminio Rizzi**

## **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 Nazionale dei CTU al n. 30*  
*Studio in Pavia Corso Cavour n. 33*  
*Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com*  
*PEC rosester.licursi@ingpec.eu*

## PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

R.G.E. n.55/2024

### 1 – DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Appartamento di tre locali e due bagni al piano primo di uno stabile condominiale in Via Aguzzafame n. 57 a Vigevano (Pv) con doppia cantina al piano seminterrato e autorimessa al piano terra.

La superficie commerciale utilizzata per la valutazione dell'abitazione è pari a 101 m<sup>2</sup>, mentre l'autorimessa è valutata a corpo.

#### Dati catastali:

Foglio 36, Particella 152, Subalterno 47, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 106 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 360,23, Via Aguzzafame n. 57, Piano S1-1.

Foglio 36, Particella 3469, Subalterno 5, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 11 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 31,81, Via Aguzzafame n. 51, Piano T.

### 2 – TITOLARITA' E STATO DI OCCUPAZIONE

#### Proprietà degli immobili

#### Provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio Rosario Franco del 27/07/2018 rep. 65029/32495, trascritto Vigevano in data 01/08/2018 ai nn. 7292/4928.

### Regime patrimoniale

L'acquirente si è dichiarato libero nell'atto di provenienza.

Stato di occupazione: liberi (di fatto l'autorimessa era impiegata come deposito da terzi ed era presente un'autovettura).

## **3 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

### **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/07/2018 repertorio n. 65030/32496 a rogito Notaio Rosario Franco, iscritta a

### **Trascrizioni**

Verbale di pignoramento immobili del 06/02/2024 repertorio n. 455 dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 19/02/2024 R.G. n. 1387 R.P. n. 1088, a

## **5 – VALORE**

Valore stimato immobili intero: € 58.000,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15% 8.700,00
- spese condominiali non note
- regolarizzazioni € 12.000,00

**Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.): € 37.000,00**

**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

*“Comune di Vigevano (PV) via Aguzzafame*

*Catasto Fabbricati:*

*= foglio 36 particella 152 sub 47; p.S1-1, cat.A/3, vani 4,5, rendita Euro 360,23*

*= foglio 36 particella 3469 sub 5; p.T, cat. C/6, cl.2, mq.11, rendita Euro 31,81”*

## 2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento di tre locali e due bagni al piano primo di uno stabile condominiale in Via Aguzzafame n. 57 a Vigevano (Pv) con doppia cantina al piano seminterrato e autorimessa al piano terra.

## 3 – DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Vigevano (Pv) come segue (**Allegato 2** – Visure catastali):

Foglio 36, Particella 152, Subalterno 47, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 106 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 360,23, Via Aguzzafame n. 57, Piano S1-1.

Foglio 36, Particella 3469, Subalterno 5, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 11 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 31,81, Via Aguzzafame n. 51, Piano T.

Nell'**Allegato 3** si riporta un estratto del Foglio 36 All.B della mappa di N.C.T. del comune di Vigevano da cui si evince la corrispondenza dei fabbricati che includono i beni oggetto di stima con le particelle 152 e 3469.

Coerenze dell'appartamento al piano primo: unità immobiliare di terzi, cortile comune, passaggio comune, Via Aguzzafame.

Coerenze delle cantine al piano seminterrato in unico corpo: Via Aguzzafame, cantina di terzi, passaggio comune, cantina di terzi.

Coerenze dell'autorimessa: cotile comune sui quattro lati.

Nell'**Allegato 4** si riportano le planimetrie catastali dei beni.

#### 4 – DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un appartamento al piano primo del Condominio Aguzzafame, con due vani cantina al piano seminterrato e un'autorimessa in corpo staccato nel cortile comune.

L'appartamento è composto da soggiorno con cucina a vista, due camere da letto e due bagni di cui uno cieco.

All'appartamento si accede attraverso il vano scala comune e il ballatoio esterno.

L'autorimessa è costituita da un box prefabbricato in lamiera metallica.

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 in laterocemento, tetto in legno con copertura in tegole; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni interne sono in ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in piastrelle di ceramica nei bagni e in cucina sulla parete cottura.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, imposte esterne a battente in legno; le porte interne sono in legno, due porte di ingresso in legno non blindate.

Le cantine, accessibili dalla scala condominiale interna, hanno pavimentazione in cemento, sono intonacate e presentano distacchi del plafone.

##### Caratteristiche degli impianti

L'appartamento è dotato di impianti elettrico di tipo civile, citofono, impianto idrosanitario e gas, impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo con caldaia murale a gas installata in cucina e radiatori in ghisa.

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

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

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in forza di atto compravendita a rogito Notaio Rosario Franco del 27/07/2018 rep. 65029/32495, trascritto Vigevano in data 01/08/2018 ai nn. 7292/4928 (**Allegato 5**), che nell'atto dichiara lo stato libero.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 23/07/2024 gli immobili risultavano

liberi; di fatto, l'autorimessa era utilizzata come deposito da terzi ed era presente un'autovettura.

## **6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **Proprietario dal 27/07/2018 a oggi**

### **Proprietario dal 06/12/2010 al 27/07/2018**

er atto del 06/12/2010 a rogito Notaio Bellini Giovanna, rep. 76145/11046, trascritto a Vigevano il 14/12/2010 R.G. n. 12201 R.P. n. 7625.

### **Proprietari dal 01/10/1999 al 06/12/2010**

er la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mantelli Giorgio del 01/10/1999 rep. n. 192957/12472, trascritto a Vigevano in data 06/10/1999 ai nn. 8478/5747.

## **7 – VINCOLI**

Di seguito si riportano i vincoli gravanti sui beni oggetto di stima (periodo informatizzato ispezione dal 19/02/1998 al 08/08/2024).

### **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

27/07/2018 repertorio n. 65030/32496 a rogito Notaio Rosario Franco, iscritta a Vigevano in data 01/08/2018 R.G. n. 7293 R.P. n. 949 [REDACTED]

[REDACTED] nota di iscrizione dell'**Allegato 6**).

### **7.2.2 Trascrizioni**

Verbale di pignoramento immobili del 06/02/2024 repertorio n. 455 dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 19/02/2024 R.G. n. 1387 R.P. n. 1088, a favore [REDACTED]

[REDACTED] (nota di trascrizione in atti).

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

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

Non sono state reperite pratiche edilizie relative alla costruzione del condominio.

Relativamente all'autorimessa, risulta il rilascio della Concessione in sanatoria del 16/10/1989 a seguito dell'istanza di condono edilizio P.T. n. 363 P.G. 7604 del 17/02/1986.

Per l'abitazione, la scrivente ha dunque provveduto al reperimento delle planimetrie catastali di impianto (**Allegato 9**); rispetto a queste ultime si rileva che al 1940 erano esistenti due unità immobiliari separate, prive di servizi igienici, che, quindi, sono state unite, sono stati creati i due bagni ed è stata modificata la distribuzione interna dei locali; è stata, inoltre, creata una finestra per il bagno e appare in posizione diversa la finestra nella camera verso Nord. L'altezza interna indicata nelle planimetrie d'impianto è superiore a quella attuale, presumibilmente per opere di pavimentazione successive.

Si determinano quindi i costi di una pratica edilizia in sanatoria utilizzando come stato di fatto autorizzato quello rappresentato nelle planimetrie d'impianto in € 12.000,00; l'importo della sanzione potrà essere determinato correttamente solo al momento della presentazione della pratica; tale importo sarà decurtato dal valore finale stimato per i beni.

Le planimetrie catastali rappresentano correttamente le unità immobiliari oggetto di stima, unica eccezione l'indicazione errata dell'altezza interna dell'abitazione.

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

Gli immobili oggetto di stima appartengono a una palazzina residenziale di tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato, ubicata ai margini orientali del tessuto edificato cittadino; l'autorimessa si trova in corpo staccato nel cortile comune.

L'Amministratore del Condominio [REDACTED] con studio in Vigevano, che, interpellata dalla scrivente, non ha al momento riferito l'importo delle spese condominiali eventualmente insolute.

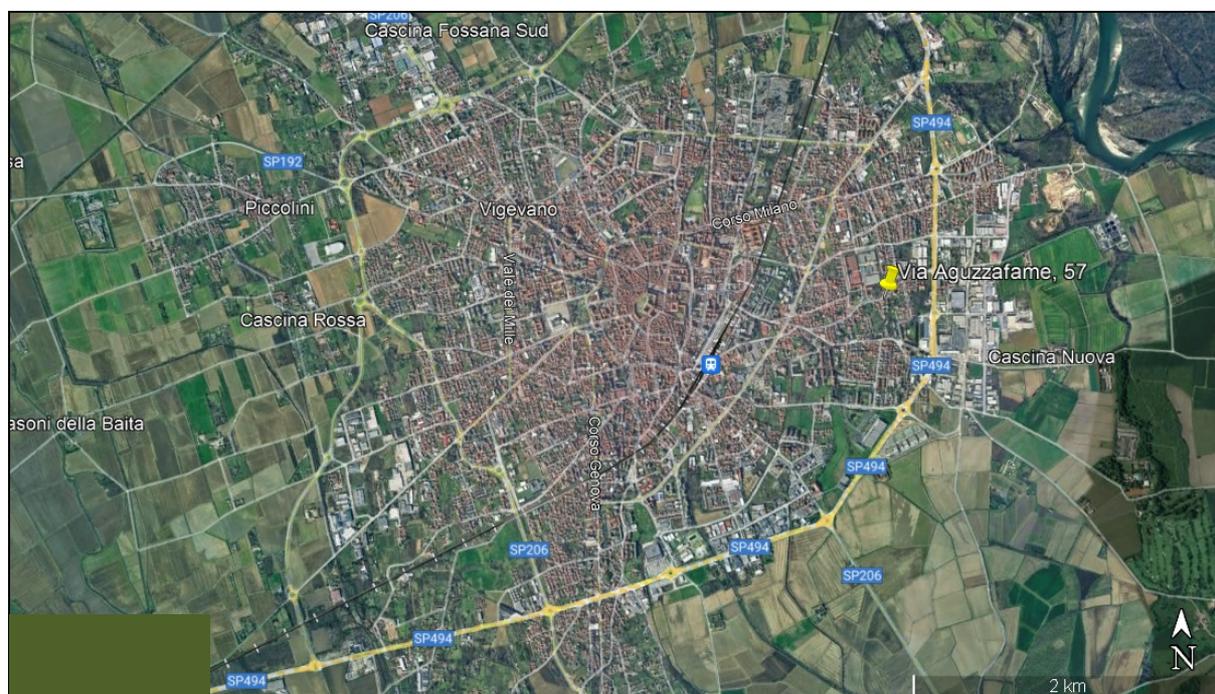


Foto aerea di Vigevano con ubicazione dei beni

## 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 primo</b>				
Soggiorno-cucina	3,19-2,60	25,40	Est-Sud-Ovest	Sufficienti
Camera 1	3,19	17,25	Sud-Est	Sufficienti
Bagno 1	3,19	2,60	Sud-Est	Sufficienti
Camera 2	3,19	12,60	Ovest	Sufficienti
Bagno 2	3,19	3,80	-	Sufficienti
<b>Piano terra</b>				
Autorimessa	2,00	13,00	-	Pessime
<b>Piano seminterrato</b>				
Cantina 1	2,50	10,70	-	Pessime
Cantina 2	2,50	5,80	-	Pessime

## 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; l’autorimessa è stimata a corpo.

La superficie commerciale determinata per la valutazione dell’abitazione è pari a **101 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 P1	95,23	100%	95,23
Cantine PS1	24,92	25%	6,23
Superficie totale			101,46
<b>Superficie commerciale abitazione (arr.)</b>			<b>101,00</b>
<b>Autorimessa</b>			<b>A corpo</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 10** 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 € 660,00 e € 770,00 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 € 550,00 al metro quadrato.

### Abitazione

SUPERFICIE COMMERCIALE	101 m <sup>2</sup>
VALORE	€ 56.000,00

### Autorimessa

VALORE A CORPO	€ 2.000,00
<b>VALORE TOTALE</b>	<b>€ 58.000,00</b>

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

Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi e difetti e per incentivo all'acquisto all'asta: € 8.700,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: nessuna.

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: nessuna.

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

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

Spese condominiali scadute e insolute nel biennio: non note.

Spese di regolarizzazione: € 12.000,00.

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

**€37.000,00** (Euro trentasettemila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 5 settembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Rosester Licursi

### **ELENCO ALLEGATI**

Allegato 1: Copia privacy perizia

Allegato 2: Visure catastali

Allegato 3: Estratto di mappa catastale

Allegato 4: Planimetrie catastali

Allegato 5: Atto di provenienza

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie

Allegato 7: Documentazione fotografica

Allegato 8: Estratti pratiche edilizie

Allegato 9: Planimetrie di impianto

Allegato 10: Quotazioni immobiliari OMI