
TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 180/2020

PROCEDENTE

e per essa quale procuratrice speciale

OMISSIS

contro

ESECUTATO

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

*Giudice dell'esecuzione
dott. Antonio Maria Codeca*

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

a) **BENI:**

In Vigevano Via Puglie n. 22

Appartamento posto in palazzina condominiale al piano primo, composto da due locali e servizi con annessa cantina, posta al piano sottostrada. tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, come segue:

Foglio 36, mappale 4213 sub 4, categoria A/4, classe 2, vani 3,5 Totale: 49 m² Totale escluse aree scoperte: 49 m²; R.C. Euro 169,91 - Via Puglie 22, piano: P1-S1;

Intestazione:

ESECUTATO proprietà per intero

Coerenze a corpo in contorno da Nord

dell'appartamento: vano scala, proprietà d'altri, distacco su Via Puglie, proprietà d'altri

della Cantina: cantina d'altri; corridoio comune; cantina d'altri; piano sottostradale

b) **QUOTA DI PROPRIETÀ:**

intera

c) **REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO:**

All'acquisto dei beni, pervenuti per atto di compravendita in rogito, l'esecutato risultava di stato libero

d) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

1. Ipoteca volontaria a carico di ESECUTATO per la quota intera - Conservatoria RRll di Vigevano n. gen./part. 1729/381 in data 14/02/2007 - Derivante da atto di mutuo a favore di OMISSIS, per la complessiva somma di € 171.380,00, di cui € 85.690,00 per capitale per anni 30 Tasso interesse annuo 5.299% sui beni in Vigevano censiti in NCEU Foglio 36 mappale 1714 sub 4 (attuale 4213 sub 4) atto notarile pubblico in data 13/02/2007 n. 8207/1743 di rep. Notaio Dott. Giuseppe Mantico di Robbio
2. Ipoteca legale derivante da a norma Art.77 dpr 29/09/1973 num.602, iscritta a Vigevano in data 16/10/2012 nn. 8389/1079– Atto: Pubb. Ufficiale: OMISSIS, domicilio ipotecario eletto in OMISSIS, per totale € 80.656,00, capitale € 40.328,00 a carico di ESECUTATO sulla quota intera del bene posto in Vigevano NCEU al Foglio 36 mappali 1714 sub 4 (attuale 4213 sub 4 - giusta variazione del 15/11/2013 pratica n. PV0148992)
3. Ipoteca amministrativa derivante da 0420 ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta a Vigevano in data 03/11/2016 nn. 8945/1275 – Atto: Pubb. Ufficiale: OMISSIS rep. 1761/7916 del 02/11/2016, a favore di OMISSIS, domicilio ipotecario eletto in OMISSIS, per totale € 46.672,44, capitale € 23.336,22a carico di ESECUTATO sulla quota intera del bene posto in Vigevano NCEU al Foglio 36 mappali 4213 sub 4

4. Atto esecutivo trascritto ai nn. gen/part 4879/3487 in data 18/05/2023 - Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di PROCEDENTE – Atto: Pubbl. Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Pavia in data 17/04/2023 rep. n. 2076, contro ESECUTATO per la quota intera, sui beni in censiti in Vigevano NCEU al Foglio 36 mappali 1714 sub 4 (attuale 4213 sub 4 - giusta variazione del 15/11/2013 pratica n. PV0148992)

e) **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo, eseguito il 01.07.2023, i beni risultavano occupati da LOCATARIO con contratto di locazione valido sino al 14/12/2025 da considerarsi OPPONIBILE in quanto registrato in data 15/12/2021 n. 2050 serie 3T, prima del pignoramento del 18/05/2023

f) **VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:**

Valore della quota di 1000/1000:	€	25.000,00
Riduzione del valore del 15%, arrot.	€	3.750,00
Riduzione per possesso opponibile.	€	4.250,00
Regolarizzazione della scheda catastale	€	500,00
Prezzo base d'asta	€	16.500,00

g) **CRITICITÀ:**

Nessun impedimento alla vendita

RELAZIONE PERITALE

Beni in VIGEVANO (PV)
Lotto unico
Quota intera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

“ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 555 e ss. c.p.c. 1 seguenti beni di proprietà del sig. **OMISSIS**, sito in Vigevano alla via Puglie n. 22, precisamente costituito da:

"appartamento ad uso abitativo, posto al piano primo, composto da due locali e servizi con annessa cantina, posta al piano primo sottostrada, della superficie di circa dieci metri quadrati. La porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano al Foglio 36, particella 1714, subalterno 4, categoria A/4, Classe 2, consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 169,91, indirizzo Via Puglie n. 22 piano: P1-S1". Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.”

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

In Vigevano Via Puglie n. 22

Porzione immobiliare ad uso residenziale facente parte del fabbricato condominiale denominato "Orpheus" e composto da due locali e servizi con annessa cantina, posta al piano primo sottostrada

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, come segue:

Foglio 36, mappale 4213 sub 4, categoria A/3, classe 2, vani 3,5 Totale: 49 m² Totale escluse aree scoperte: 49 m²; R.C. Euro 169,91 - Via Puglie n. 22 piano: S1-1;

Intestazione:

ESECUTATO, proprietà 1/1

Coerenze a corpo in contorno

dell'appartamento: vano scala, proprietà d'altri, distacco su Via Puglie, proprietà d'altri

della Cantina: cantina d'altri; corridoio comune; cantina d'altri; piano sottostradale

precisazione catastale:

In base a nota di variazione del 15/11/2013 Pratica n. PV0148992 in atti dal 15/11/2013 bonifica identificativo catastale (n. 63562.1/2013) l'immobile censito al foglio 36 particella 1714 sub 4 varia e assume l'attuale identificativo: particella 4213 sub 4 dello stesso foglio 36

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

il bene è costituito da una unità residenziale posta al piano primo di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Orpheus" di complessivi undici appartamenti, sprovvisti di amministratore. L'alloggio è prospiciente la Via Puglie, strada a senso unico con immissione da via San Giovanni, esso è composto da un ingresso che disimpegna il soggiorno, la cucina con accesso al balcone, la camera, e la cantina posta al piano seminterrato. Il riscaldamento, un tempo condominiale con termosifoni presenti ma non più alimentati dal bruciatore centralizzato, è assicurato da due condizionatori elettrici con funzione inverter. Nonostante la mancanza di Amministratore, le parti comuni risultano, per quanto datate, ben curate

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale con prevalenza edifici monofamiliari di periferia,

Principali collegamenti pubblici: ss 494 Milano-Alessandria – Pavia-Novara - stazione FFSS
linea Milano-Alessandria – bus per Milano- Pavia e Novara

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 01.07.2023, i beni risultavano occupati da LOCATARIO con contratto di locazione valido sino al 14/12/2025 da considerarsi OPPONIBILE in quanto registrato in data 15/12/2021 n. 2050 serie 3T, prima del pignoramento del 18/05/2023

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: **Nulla**

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nulla**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nulla

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: stato di fatto e di diritto come i beni si trovano con tutte le servitù attive e passive inerenti, con tutte le dipendenze e pertinenze.

4.1.5. *Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica*

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a carico di ESECUTATO per la quota intera - Conservatoria RR.II di Vigevano n. gen./part. 1729/381 in data 14/02/2007 - Derivante da atto di mutuo a favore di OMISSIS domicilio ipotecario OMISSIS, per la complessiva somma di € 171.380,00, di cui € 85.690,00 per capitale per anni 30 Tasso interesse annuo 5.299% sui beni in Vigevano censiti in NCEU Foglio 36 mappale 1714 sub 4 (attuale 4213 sub 4) atto notarile pubblico in data 13/02/2007 n. 8207/1743 di rep. Notaio Dott. Giuseppe Mantico di Robbio
- Ipoteca legale derivante da a norma Art.77 dpr 29/09/1973 num.602, iscritta a Vigevano in data 16/10/2012 nn. 8389/1079- Atto: Pubb. Ufficiale: Equitalia Nord S.P.A. rep. 345/7912 del 10/10/2012, a favore di OMISSIS, domicilio ipotecario eletto in OMISSIS, per totale € 80.656,00, capitale € 40.328,00 a carico di ESECUTATO sulla quota intera del bene posto in Vigevano NCEU al Foglio 36 mappali 1714 sub 4 (attuale 4213 sub 4 - giusta variazione del 15/11/2013 pratica n. PV0148992)
- Ipoteca amministrativa derivante da 0420 ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta a Vigevano in data 03/11/2016 nn. 8945/1275- Atto: Pubb. Ufficiale: OMISSIS rep. 1761/7916 del 02/11/2016, a favore di OMISSIS, domicilio ipotecario eletto in OMISSIS, per totale € 46.672,44, capitale € 23.336,22a carico di ESECUTATO sulla quota intera del bene posto in Vigevano NCEU al Foglio 36 mappali 4213 sub 4

4.2.2 Pignoramenti:

- Atto esecutivo trascritto ai nn. gen/part 4879/3487 in data 18/05/2023 - Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di PROCEDENTE - Atto: Pubb. Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Pavia in data 17/04/2023 rep. n. 2076, contro ESECUTATO per la quota intera, sui beni in censiti in Vigevano NCEU al Foglio 36 mappali 1714 sub 4 (attuale 4213 sub 4 - giusta variazione del 15/11/2013 pratica n. PV0148992)

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: immobile edificato prima del 01/09/1967, dopo tale data non è stato eseguito alcun intervento per il quale era necessario un titolo abilitativo

P.G.T. vigente: zona omogenea B

Difformità riscontrate: manca l'abitabilità/agibilità edilizia

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, via Puglie 22

Foglio 36, mappale 4213 sub 4, categoria A/3, classe 2, vani 3,5 Totale: 49 m²
Totale escluse aree scoperte: 49 m²; R.C. Euro 169,91 - Via Puglie n. 22 piano: S1-1;

Intestazione:

ESECUTATO, proprietà 1/1

Difformità riscontrate: la planimetria catastale correttamente rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale come sub 4, riporta in modo errato tutti i subalterni delle unità del piano primo – il subalterno 4, giusta corrispondenza dell'unità pignorata, è indicata in scheda col numero 5

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: non individuate - il fabbricato è privo dell'amministratore condominiale

Altre spese: messa a norma degli impianti

Cause in corso: non sono state individuate cause in corso che possono pregiudicare la presente procedura

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 12/06/2023, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: ESECUTATO sui beni in censiti in Vigevano NCEU al Foglio 56 mappale 4213 sub 4 dal 14/02/2007 al 12/06/2023, data della visura telematica dell'Ufficio del Territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano, in forza del titolo di acquisto in rogito

Pubb. Uff.: Notaio Maiatico Giuseppe di Robbio
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 13/02/2007 Rep. 8206/1742

Data: 14/02/2007 gen/part, 1728 /1715

TITOLARE: **OMISSIS** proprietario del diritto di proprietà per $\frac{3}{4}$ e **OMISSIS** proprietario del diritto di proprietà per $\frac{1}{4}$, in forza del titolo successione in morte **OMISSIS**, deceduta il 26/12/2003 registrata il 07/12/2005 al Numero di repertorio 69/642 Ufficio Del Registro, trascritta il 11/11/2006 ai NN. 14300/8596 - accettazione di eredità con beneficio di

inventario del 12.02.2007 Numero di repertorio 8203 Notaio Maiatico Giuseppe Sede Robbio (PV) trascritto il 21/02/2007 ai nn. 2018/1186 a favore di OMISSIS dell'immobile Vigevano Foglio 36 Particella 1714 Sub. 4 contro **OMISSIS**

TITOLARE: OMISSIS e OMISSIS proprietari per la quota pari a 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile Vigevano Foglio 36 Particella 1714 (attuale 4213) Sub. 4, a loro pervenuta per atto di compravendita del 25/09/2002 Numero di repertorio 36 Notaio Laurino Giuseppina Sede Mortara (PV) trascritto il 08/10/2002 nn. 8806/6269 da potere di **OMISSIS**

7. PRATICHE EDILIZIE

immobile edificato prima del 01/09/1967, dopo tale data non è stato eseguito alcun intervento per il quale era necessario un titolo abilitativo ad eccezione di quelle per le quali è stata rilasciata Concessione Edilizia dal Comune di Vigevano in data 30/10/1979 n. 544 e che per opere eseguite abusivamente è stata rilasciata dal Comune di Vigevano Concessione Edilizia in Sanatoria in data 21/08/1990 n. 2942.

OGGETTO DELLA VENDITA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Vigevano Via Puglie n. 22

Appartamento posto in palazzina condominiale al piano primo, composto da due locali e servizi con annessa cantina, posta al piano sottostrada. tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, come segue:

Foglio 36, mappale 4213 sub 4, categoria A/4, classe 2, vani 3,5 Totale: 49 m² Totale escluse aree scoperte: 49 m²; R.C. Euro 169,91 - Via Puglie 22, piano: P1-S1;

Intestazione:

ESECUTATO, proprietà per intero

Coerenze a corpo in contorno da Nord

dell'appartamento: vano scala, proprietà d'altri, distacco su Via Puglie, proprietà d'altri

della Cantina: cantina d'altri; corridoio comune; cantina d'altri; piano sottostradale

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.	
4213	4	A/3	1	ingresso	3,00	3,00	int	cattive	↓	1	↓	
				soggiorno	13,30	3,00	O	cattive		1		
				cucina	3,75	3,00	O	cattive		1		
				bagno	5,10	3,00	O	cattive		1		
				camera	15,00	3,00	O	cattive		1		
				somma	40,15					47,60		1
			balcone	2,00	,=	O	medie	2,20		0,5		1,10
s	cantina	5,40	2,10	int	medie	6,60	0,25	1,65				
totali					47,55				56,40		50,35	

Superficie Lorda abitazione: mq **47,60** – valutazione commerciale 1/1 (m² 47,60)

Superficie Calpestabile abitazione: mq **40,15**

Superficie Lorda balcone: mq **2,20** – valutazione commerciale 0.5 (m² 1,10)

Superficie Calpestabile balcone: mq **2,20**

Superficie Lorda cantina: mq **6,60** – valutazione commerciale 0.25 (m² 1,65)

Superficie Calpestabile cantina: mq **2,20**

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	a falde;
<i>Scale:</i>	in cls
<i>Solai:</i>	in laterizio e cls
<i>Strutture verticali:</i>	laterizio portante cm 30
<i>Travi:</i>	in c.a.

Componenti Edilizie

<i>Ingresso condominiale:</i>	alluminio anodizzato e vetro
<i>Manto di copertura:</i>	tegole in laterizio -
<i>Infissi esterni:</i>	finestre in legno scuro con vetri semplici – tapparelle in pvc (normale stato di usura)
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno ad anta specchiata per il locale bagno e camera
<i>Porta d'ingresso:</i>	portoncino pannellato in legno con chiusura di sicurezza (in medio stato di usura)
<i>Pavimenti:</i>	in gres chiaro (in buono stato di usura)
<i>Pareti esterne:</i>	rivestimento plastico marrone (in cattivo stato di usura)
<i>Pareti interne:</i>	stabilitura - bagno con piastrelle di gres (in normale stato di usura)

Caratteristiche Impianti (non a norma)

<i>Elettrico:</i>	sottotraccia
<i>Idrico:</i>	presente. In bagno: lavello Vater bidet e vasca
<i>Telefonico:</i>	non presente
<i>Termico:</i>	elettrico con inverter in soggiorno e camera
<i>Antenna TV:</i>	presente satellitare con parabola posta sul balcone
<i>Citofonico:</i>	presente
<i>Aria Condizionata:</i>	stesso inverter per il termico

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“1. Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, della posizione decentrata, del tipo di contesto edilizio ed il relativo mercato immobiliare, della superficie, dell'anno di costruzione, del tipo di finiture e manutenzione delle facciate. Parametri che non corrispondono con quanto riportato in O.M.I. per immobili di tipo economico presenti nello stesso contesto edilizio

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie commerciale riportata è indicativa ed è formata dalla superficie lorda dell'appartamento, il 50% del balcone ed il 25% della cantina

Immobile 4213 sub 4	Sup. commerciale parametrata 50,35	Valore complessivo € 25.175,00
Valore complessivo del lotto:		€ 25.175,00
valore arrotondato della quota di 1000/1000 :		€ 25.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi giacenti

€ 3.750,00

Decurtazione per lo stato di possesso (20%)

€ 4.250,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ nulla

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ come indicato in avviso di vendita

Spese tecniche di regolarizzazione della scheda catastale:

€ 500,00

9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima

€ 16.500,00

Pavia 10/07/2022

il perito incaricato
Dott. Arch. Gianni Castellani