

TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDURA n° 256/2025 R.G.E

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Ausiliario del Giudice: geom. Maria Nadia Spairani
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 2332
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 515
Studio in San Genesio ed U. (PV) Via Primo Maggio n. 9 (PV) tel. 3356146130
mail: maria.nadia.spairani@geopec.it – spairani.nadia@gmail.com

Data dell'udienza 17/12/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa CUNATI MARIA ELENA

Custode giudiziario: I.V.G. VIGEVANO

TRIBUNALE DI PAVIA

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO UNICO

Procedura promossa da [REDACTED]

[REDACTED], nei confronti di:

UBICAZIONE – DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di pignoramento è così identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pavia – Comune di Vigevano: Foglio 67 particella 113 sub. 32, Strada San Marco, 4 Piano T Categoria A/4 Classe 2 Vani 2,5 Superficie mq. 32 (totale escluse aree scoperte mq. 32) Rendita € 82,63
Risulta così intestato:

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

In Vigevano Strada San Marco n.4

Appartamento posto al piano terra con ingresso dall'androne comune di un fabbricato di corte.

PROVENIENZA – Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito notaio Maiatico Giuseppe in Robbio (PV) del 18/04/2007 Rep. n. 8345/1827 trascritto a Vigevano il 19/04/2007 ai nn.5086/3075.

REGIME PATRIMONIALE come da comunicazione dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Vigevano in data 15/09/2025, l'esecutato risulta celibe.

STATO DI POSSESSO

Attualmente L'immobile oggetto di pignoramento, risulta di proprietà di [REDACTED] proprietario per l'intera quota.

Alla data del sopralluogo risulta occupato dal fratello dell'esecutato [REDACTED]

VINCOLI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione – del 19/04/2007 nn. 5086/3075 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Maiatico Giuseppe del 18/04/2007 rep. 8346/1828

- a favore [REDACTED]

- a carico [REDACTED]

Trascrizione del 16/07/2025 nn. 7033/5071 – UFFICILE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA del 30/06/2025 rep. 4971/2025 - verbale di pignoramento immobili.

- a favore [REDACTED]

- [REDACTED]

ACCERTAMENTI EDILIZI E CATASTALI

Accertamento conformità urbanistico/edilizia

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967 come indicato nell'atto di provenienza.

In data 08/09/2025 è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Vigevano per verificare eventuali pratiche edilizie effettuate a nome sia dell'esecutato sia dei precedenti proprietari. Si è inoltre richiesto presso l'Agenzia delle Entrate un accesso ai documenti amministrativi catastali per la verifica dei proprietari alla data di presentazione della planimetria catastale del 20/06/1994. La verifica ha dato questo esito: proprietà [REDACTED]

Si è fatta quindi richiesta di verifica delle pratiche edilizie eventualmente presentate da questi nominativi.

Accertamento conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato in data 08/10/2025, la sottoscritta ha verificato che la situazione attuale del cespite, **NON** risulta conforme alla planimetria catastale presentata al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO di Pavia in data 20/06/1994 richiesta in data 25/08/2025, in quanto rispetto a quanto presentato, risultano difformità: demolizione di pareti divisorie dall'ingresso verso la cucina e dalla camera verso il bagno.

SUPERFICIE COMMERCIALE – la superficie totale commerciale applicati i coefficienti correttivi di destinazione risulta essere di mq. 33,50

VALUTAZIONE – valore commerciale del bene al netto delle detrazioni applicate € 17.000,00 (Euro diciassettemila/00)

TRIBUNALE DI PAVIA

DESCRIZIONE ANALITICA DEL CESPITE

1) BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Procedura promossa da [REDACTED]

[REDACTED], nei confronti di:

immobile nel Comune di Vigevano (PV), Catasto Fabbricati:

- Foglio **67** particella **113** sub.**32** cat. **A/4** classe **2**, vani **2,5**, Piano **T**

2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento posto al piano terra con ingresso dall'androne che dalla Strada San Marco accede alla corte comune delimitata da corpi di fabbrica del tipo a ringhiera posti su tre piani fuori terra, attualmente in stato di degrado, caratterizzati da scarsa manutenzione ed in cattivo stato di manutenzione.

3) DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di pignoramento è così identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pavia – Comune di Vigevano:

Foglio 67 particella 113 sub. 32, Strada San Marco, 4 Piano T Categoria A/4 Classe 2 Vani 2,5 Superficie mq. 32 (totale escluse aree scoperte mq. 32) Rendita € 82,63

Risulta così intestato:

[REDACTED], proprietario per l'intera quota.

Coerenze:

- A nord strada San Marco ed altra u.i. ad est Via e sud altre u.i., ad ovest androne comune.

4) DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare interessata al presente rapporto di stima risulta inserita in un fabbricato edificato prima del 01/09/1967, in stato di degrado.

Abitazione posta al piano terra, con accesso dalla strada San Marco attraverso androne comune.

E' composta da: ingresso direttamente nella cucina, camera e bagno cieco. Al momento del sopralluogo del 08/10/2025 l'abitazione risulta occupata dal fratello dell'esecutato.

Si accede all'immobile attraverso un portoncino d'ingresso in legno tinto con serratura di sicurezza.

I locali hanno pavimenti in piastrelle di ceramica, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le pareti della cucina hanno rivestimento in piastrelle di ceramica, tutte le pareti del bagno composto da doccia, wc e lavello sono rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa mt. 2,00; le restanti pareti e il soffitto sono tinteggiate e presentano evidenti tracce di umidità.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, grate in metallo, e persiane in legno tinteggiato; i serramenti interni sono in legno tinteggiato.

Sono presenti l'impianto elettrico con fili sottotraccia, interruttori e prese elettriche; l'impianto idrico-sanitario del tipo incassato, con allacciamento alla rete idrica ed alla fognatura comunale; non è presente l'impianto di riscaldamento.

La conformità degli impianti non è stata verificata.

I locali hanno un'altezza di m. 2,80.

L'appartamento si presenta ammalorato per tracce di umidità nelle pareti e nei soffitti, ed in scadente stato di manutenzione e conservazione.

TRIBUNALE DI PAVIA

5) PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito notaio Maiatico Giuseppe in Robbio (PV) del 18/04/2007 Rep. n. 8345/1827 trascritto a Vigevano il 19/04/2007 ai nn.5086/3075.

6) REGIME PATRIMONIALE

come da comunicazione dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Vigevano, l'esecutato risulta celibe e risultano inseriti nella residenza i Sigg. [REDACTED]

7) STATO DI POSSESSO

Attualmente L'immobile oggetto di pignoramento, risulta di proprietà di [REDACTED] proprietario per l'intera quota.

8) VINCOLI GIURIDICI

Millesimi – L'unità immobiliare nonostante partecipi alla comproprietà di parti comuni, alla sottoscritta non è stato comunicato nessun Amministratore di Condominio, pertanto non sono individuate le eventuali spese a carico dell'esecutato.

VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Iscrizione – del 19/04/2007 nn. 5086/3075 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo - atto Notaio Maiatico Giuseppe del 18/04/2007 rep. 8346/1828

- a favore [REDACTED]
- a carico [REDACTED]
-

Trascrizione del 16/07/2025 nn. 7033/5071 – UFFICILE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA del 30/06/2025 rep.4971/2025 - verbale di pignoramento immobili.

- [REDACTED]
- [REDACTED]

9) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA E CATASTALE

Accertamento conformità urbanistico/edilizia

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967 come indicato nell'atto di provenienza.

In data 08/09/2025 è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Vigevano per verificare eventuali pratiche edilizie effettuate a nome sia dell'esecutato sia dei precedenti proprietari. Si è inoltre richiesto presso l'Agenzia delle Entrate un accesso ai documenti amministrativi catastali per la verifica dei proprietari alla data di presentazione della planimetria catastale del 20/06/1994. La verifica ha dato questo esito: [REDACTED] Si è fatta quindi richiesta di verifica delle pratiche edilizie eventualmente presentate da questi nominativi.

In data 31/10/2025 è pervenuta la risposta dal Comune di Vigevano Servizio Edilizia Privata in cui si dichiara che non sono state recuperate pratiche edilizie per l'immobile oggetto di perizia.

Accertamento conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato in data 08/10/2025, la sottoscritta ha verificato che la situazione attuale del cespite, **NON** risulta conforme alla planimetria catastale presentata al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO di Pavia in data 20/06/1994 richiesta in data 25/08/2025, in quanto rispetto a quanto

TRIBUNALE DI PAVIA

presentato, risultano difformità: demolizione di pareti divisorie dall'ingresso verso la cucina e dalla camera verso il bagno.

PLANIMETRIE ABITAZIONE – DIFFORMITA'



10) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (ZONA, SERVIZI)

IL comune di Vigevano conta circa 63.000 abitanti, si trova in provincia di Pavia e più precisamente nella Lomellina, sulla sponda destra del fiume Ticino.

Dista dal capoluogo circa 40 Chilometri ed al quale risulta ben collegato grazie a servizi pubblici urbani ed interurbani e da servizi privati di taxi ed autobus.

I beni oggetto di perizia sono posti nella zona semicentrale della città di Vigevano, per lungo tempo uno dei principali centri di produzione di scarpe.

Il fabbricato è posto in una zona ben posizionata rispetto al centro cittadino, caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali e dove sono ubicati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali. La città è dotata dei principali servizi relativi all'istruzione alla cultura (musei, biblioteche, musica, cinema e teatri). Di notevole importanza storica sono la Piazza Ducale costruita per volere di Esecuzione immobiliare n° 256/2025 R.G.E

Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: CUNATI MARIA ELENA

Debitore esecutato: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PAVIA

Ludovico il Moro su disegno di Leonardo da Vinci; il Castello Sforzesco a cui si arriva dalla Piazza Ducale passando sotto la Torre del Bramante.

11) STORIA CATASTALE E IPOTECARIA, GRAVAMI, PREGIUDIZI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'immobile oggetto di pignoramento è così identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pavia – Comune di Vigevano:

Foglio 67 particella 113 sub. 32, Strada San Marco, 4 Piano T Categoria A/4 Classe 2 Vani 2,5 Superficie mq. 32 (totale escluse aree scoperte mq. 32) Rendita € 82,63

Risulta così intestato:

[REDACTED], proprietario per l'intera quota.

STORIA CATASTALE

L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito notaio Maiatico Giuseppe in Robbio (Pv) del 18/04/2007 Rep. n. 8345/1827 trascritto a Vigevano il 19/04/2007 ai nn.5086/3075 da [REDACTED].

Alla stessa il bene oggetto di perizia è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito notaio Trotta Antonio di Vigevano del 21/02/2001 Rep. 100506 trascritto il 21/03/2001 ai nn. 2202/1650 da [REDACTED].

STORIA IPOTECARIA

Trascrizione – del 21/03/2001 nn. 2202/1650 - COMPRAVENDITA Notaio Trotta Antonio del 21/02/2001 rep. 100506

- a favore [REDACTED]
- a carico [REDACTED]

Trascrizione – del 19/04/2007 nn. 2202/1650 - COMPRAVENDITA Notaio Maiatico Giuseppe del 21/02/2001 rep. 100506

- a favore [REDACTED]
- a carico [REDACTED]

Iscrizione – del 19/04/2007 nn. 5086/3075 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Maiatico Giuseppe del 18/04/2007 rep. 8346/1828

- a favore [REDACTED]
- a carico [REDACTED]
-

Trascrizione del 16/07/2025 nn. 7033/5071 – UFFICILE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA del 30/06/2025 rep.4971/2025 - verbale di pignoramento immobili.

- [REDACTED]
- [REDACTED]

12) SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie lorda residenziale dell'immobile comprende la superficie calpestabile (superficie netta) e le murature, secondo i criteri del DPR 23/03/1998 n. 138 e precisamente:

Esecuzione immobiliare n° 256/2025 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: CUNATI MARIA ELENA
Debitore esecutato: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PAVIA

- 100% delle murature perimetrali ed interne
- 50% delle murature di separazione con gli spazi comuni e con le altre unità immobiliari adiacenti
- 25% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.)
- 30% dei balconi a livello

L' AUTORIZZAZIONE VIENE VALUTATA A CORPO E NON A MISURA



--	--	--	--	--	--	--

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie</i>
Appartamento	mq. 33,50	1,00	mq. 33,50
TOTALE			mq.33,50

13) VALUTAZIONE

a) Criterio di stima – ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato del bene si adotta il criterio comparativo. Nel caso in esame, oggetto di stima riguarda unità immobiliari facenti parte di un fabbricato posto in area semicentrale del paese a carattere prettamente residenziale con fabbricati di varie epoche costruttive.

È possibile rilevare direttamente dal mercato i prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento; il prezzo unitario selezionato in base alla localizzazione, alle caratteristiche tipologiche, allo stato di conservazione ed allo stato attualmente libero, viene applicato e misurato in base al parametro significativo adottato, ossia il mq. di superficie commerciale.

b) Fonti di informazione – ufficio tecnico del Comune di Vigevano professionisti presenti sul territorio, Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pavia (O.M.I.) e pubblicazione a cura della Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari di Pavia (F.I.M.A.A.).

c) Determinazione del valore unitario – sulla scorta delle informazioni assunte, la sottoscritta determina il valore del bene oggetto di perizia, in relazione all'effettivo stato di consistenza, dell'ubicazione e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile tenendo conto che L'immobile risultano locati a terzi.

Si considera inoltre l'attuale richiesta di beni analoghi sul mercato immobiliare che in questo periodo e nella zona interessata, risulta in lenta ripresa.

Pertanto il valore unitario di riferimento utilizzato per la presente perizia, calcolato tra la media dei valori espressi per unità immobiliari presenti nella zona di riferimento, risulta essere di € 700,00/mq.

d) Valutazione della superficie – la superficie è puramente indicativa, l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura

Superficie commerciale valore unitario valore intero valore del diritto quota propr.

Esecuzione immobiliare n° 256/2025 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: CUNATI MARIA ELENA
Debitore esecutato: XXXXXXXXXX

TRIBUNALE DI PAVIA

mq. 33,50

€ 700,00/mq € 23.450,00

€ 23.450,00

VALORE TOTALE DEL CESPITE € 23.450,00

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova € 23.450,00 (diconsi Euro ventitremilaquattrocentocinquanta/00)

Valore dei beni oggetto di stima al netto della percentuale di abbattimento del 15% a fronte della mancanza delle garanzie civili della vendita nella procedura di esecuzione = € 19.932,50 (diconsi Euro diciannovemilanovecentotrentadue/50)

Adeguamento e correzioni della stima

Spese di adeguamento edilizio e catastale € 3.000,00

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova € 16.932,50 (diconsi Euro sedicimilanovecentotrentadue/50) **arrotondati a Euro 17.000,00 (diconsi Euro diciassettemila/00)**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 20/10/2025

L'ausiliario del Giudice
Geom. M. Nadia Spairani

ALLEGATI :

- All. A : *rapporto di stima privacy*
- All. B : *documentazione fotografica*
- All. C : *titolo di proprietà*
- All. D: *ispezione Conservatoria RR.II*
- All. E : *planimetria catastale*
- All. F : *estratto di mappa catastale*
- All. G: *visura catastale storica*
- All. H: *comunicazione anagrafe Comunale*
- All. I: *Comunicazione Servizio Edil. Privata Com. Vigevano*