
TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE® **Esecuzione Immobiliare**
R.G.E. 157/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDENTE

in rappresentanza di

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUTATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE
n. lotto unico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'esecuzione
dott. Antonio Maria Codeca

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI DEFINITIVEa) **BENI:**

In Vigevano Corso Novara n. 98

appartamento al piano rialzato della palazzina n. 4 di un compendio immobiliare denominato "Hermitage", composto da tre locali e servizi. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, come segue:

- Foglio 21, mappale 459 sub 26, categoria A/3, classe 2, vani 3,5 Totale: 89 m² Totale escluse aree scoperte: 87 m²; R.C. Euro 169,91 – Corso Novara n. 98 piano: 1;

Intestazione:

– ESECUTATO, proprietà per 1/1

Coerenze a corpo in contorno

Strada carraia; vano scala; pianerottolo e androne d'accesso comune; cortile su due lati

Mappale Terreni Correlato

Codice Comune L872 - Foglio 21 - Particella 459

b) **QUOTA DI PROPRIETÀ:**

intera

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

l'esecutato, proprietario dell'intero, risulta di stato libero

d) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

al 28/05/2024

1. Ipoteca giudiziale a carico di **ESECUTATO** per la quota dell'intero - Conservatoria RR/II di Vigevano n. gen./part. 804/103 in data 10/12/2024 - Derivante da sentenza di condanna a favore di **PROCEDENTE**, per la complessiva somma di € 75.000,00, capitale € 75.000,00 sui beni in Vigevano censiti in NCEU Foglio 21 mappale 459 sub 26, atto Tribunale di Milano Codice Fiscale. 80151430156 in data 12/08/2015 n. 1501/2015 di rep.

2. Ipoteca giudiziale a carico di **ESECUTATO** per la quota dell'intero - Conservatoria RR/II di Vigevano n. gen./part. 9286/1203 in data 31/01/2020 - Derivante da sentenza di condanna a favore di **PROCEDENTE**, per la complessiva somma di € 128.800,00, capitale € 128.800,00 sui beni in Vigevano censiti in NCEU Foglio 21 mappale 459 sub 26, atto Tribunale di Milano Codice Fiscale. 80151430156 in data 12/08/2015 n. 1501/2015 di rep

3. Atto esecutivo trascritto ai nn. gen/part 3721/2895 in data 22/04/2024 - Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di **PROCEDENTE** – Atto: Pubb. Ufficiale Giudiziario presso il Pavia in data 13/025/2024 rep. n. 8188, contro **ESECUTATO** per la quota dell'intero, sui beni in censiti in Vigevano censiti in NCEU Foglio 21 mappale 459 sub 26

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 157-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 2

e) **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo, eseguito il 25.06.2024, il bene risultava occupato senza titolo da OMISSIS. L'esecutato, presente al sopralluogo, risulta iscritto all'AIRE di Cesate e residente a Chiasso (Svizzera) circoscrizione consolare di Lugano

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

Valore della quota di 1000/1000:	€ 114.800,00
Riduzione del valore del 15%, arrot.	€ 17.200,00
Riduzione per spese tecniche ed urbanistiche	€ <u>2.900,00</u>
Prezzo base d'asta	€ 95.600,00

g) **CRITICITÀ:**

non individuate

RELAZIONE PERITALE

Beni in VIGEVANO (PV)

n. lotto unico
Quota intera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

.... che il sig. ESECUTATO risulta essere proprietario dei seguenti beni immobili: immobile sito nel Comune di Vigevano (PV), Corso Novara n.98, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune come segue: Foglio n.21, particella 459, subalterno 26, cat. A/3, consistenza vani 3,5, piano Terra;
che, persistendo il debito del sig. ESECUTATO, l'esponente

CHIEDE

che siano pignorati i seguenti immobili:

immobile sito nel Comune di Vigevano (PV), Corso Novara n.98, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune come segue: Foglio n.21, particella 459, subalterno 26, cat. A/3, consistenza vani 3,5, piano Terra;
e relativi frutti e pertinenze.

Con riserva di agire per i ratei maturandi in forza del predetto titolo esecutivo.

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

al 28/05/2024

In Vigevano Corso Novara n. 98

appartamento al piano rialzato della palazzina n. 4 di un compendio immobiliare denominato "Hermitage", composto da tre local, e servizi. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, come segue:

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 157-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 3

- Foglio 21, mappale 459 sub 26, categoria A/3, classe 2, vani 3,5 Totale: 89 m² Totale escluse aree scoperte: 87 m²; R.C. Euro 169,91 – Corso Novara n. 98 piano: 1;

Intestazione:

- ESECUTATO, proprietà per 1/1

Coerenze a corpo in contorno

Strada carraia; vano scala; pianerottolo e androne d'accesso comune; cortile su due lati

Mappale Terreni Correlato

Codice Comune L872 - Foglio 21 - Particella 459

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

i beni sono costituiti da un appartamento posto al piano rialzato dell'edificio n. 4 facente parte di complesso immobiliare denominato "Hermitage", costituito da quattro palazzine indipendenti poste su tre lati ed al centro un ampio giardino con la presenza di una piscina condominiale. L'appartamento, il cui stato di manutenzione è da ritenersi più che buono, è costituito da un ingresso aperto sul soggiorno a sua volta dotato di vano cucinotto aperto su di esso. Frontalmente il vano ingresso è presente un piccolo ripostiglio, mentre a lato è accessibile la zona notte con il disimpegno di due stanze di diverse dimensioni e bagno. Concludono la dotazione dell'appartamento due balconcini posti, uno in affaccio sul giardino ed il secondo posto a est, verso il corsello carraio

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 25.06.2024, il bene risultava occupato senza titolo da OMISSIS. L'esecutato, presente al sopralluogo, risulta iscritto all'AIRE di Cesate e residente a Chiasso (Svizzera) circoscrizione consolare di Lugano

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. *millesimi di proprietà sulle parti comuni:* 53,893 millesimi

4.1.5. *insoluti condominiali:* alla data della perizia non ci sono insoluti condominiali

4.1.6. *Millesimi di proprietà:* 53,893 mill.

4.1.7. *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, con fissi ed infissi a sensi di legge, a corpo e non a misura.

4.1.7. *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**

al 28/05/2024

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale a carico di **ESECUTATO** per la quota dell'intero - Conservatoria RRil di Vigevano n. gen./part. 804/103 in data 10/12/2024 - Derivante da sentenza di condanna a favore di **PROCEDENTE**, per la complessiva somma di € 75.000,00, capitale € 75.000,00 sui beni in Vigevano censiti in NCEU Foglio 21 mappale 459 sub 26, atto Tribunale di Milano Codice Fiscale. 80151430156 in data 12/08/2015 n. 1501/2015 di rep.
- Ipoteca giudiziale a carico di **ESECUTATO** per la quota dell'intero - Conservatoria RRil di Vigevano n. gen./part. 9286/1203 in data 31/01/2020 - Derivante da sentenza di condanna a favore di **PROCEDENTE**, per la complessiva somma di € 128.800,00, capitale € 128.800,00 sui beni in Vigevano censiti in NCEU Foglio 21 mappale 459 sub 26, atto Tribunale di Milano Codice Fiscale. 80151430156 in data 12/08/2015 n. 1501/2015 di rep.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Atto esecutivo trascritto ai nn. gen/part 3721/2895 in data 22/04/2024 - Conservatoria RR.II. di Vigevano a favore di **PROCEDENTE** – Atto: Pubb. Ufficiale Giudiziario presso il Pavia in data 13/025/2024 rep. n. 8188, contro **ESECUTATO** per la quota dell'intero, sui beni censiti in Vigevano censiti in NCEU Foglio 21 mappale 459 sub 26

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

4.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:*

Pratiche edilizie: immobile edificato in forza di licenza edilizia n. 317/69 PT – 14572 PG rilasciata dal Sindaco del Comune di Vigevano in data 29/07/1969.

P.G.T. vigente: zona omogenea B

Difformità riscontrate: formazione di disimpegno e formazione di apertura diretta tra il vano cucina ed il soggiorno

4.3.2 *Accertamento di conformità Catastale:*

Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

- Foglio 21, mappale 459 sub 26, categoria A/3, classe 2, vani 3,5 Totale: 89 m²
Totale escluse aree scoperte: 87 m²; R.C. Euro 169,91 – Corso Novara n. 98 piano: 1;

Intestazione:

– ESECUTATO, proprietà per 1/1

Coerenze a corpo in contorno

Strada carraia; vano scala; pianerottolo e androne d'accesso comune; cortile su due lati

Mappale Terreni Correlato

– Codice Comune L872 - Foglio 21 - Particella 459

Diffornità riscontrate:

a) formazione di ripostiglio

b) apertura diretta tra il vano cucina ed il soggiorno

c) il piano 1 deve corrispondere al piano T

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: non individuate

Altre spese: gestione annuale € 4.200,00 circa

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 28/05/2024, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: ESECUTATO per la quota dell'intero, sui beni in censiti in in Vigevano censiti in NCEU Foglio 21 mappale 459 sub 26 dal 05/11/2009 al 28/05/2024, 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 Venezia Stefano di Bresso
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 27/07/1999 Rep. 84121/12134
Data: 16/11/2009 gen/part, 11733/7258

Tali beni sono pervenuti, prima del ventennio, in forza del titolo di acquisto in rogito da:

TITOLARE: OMISSIS e OMISSIS per la quota di ½ ciascuno, sui beni in censiti in in Vigevano censiti in NCEU Foglio 21 mappale 459 sub 26 dal 05/11/2009 al 05/11/2009, in forza del titolo di acquisto in rogito

Pubb. Uff.: Notaio Giovanni Pandolfi di Mortara
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 28/04/2008 Rep. 46336/11188
Data: 08/05/2008 gen/part, 5527/3580

TITOLARE: OMISSIS per la quota di ½, sui beni in censiti in in Vigevano censiti in NCEU Foglio 21 mappale 459 sub 26 dal 16/11/2007 al 28/04/2008, in forza di sentenza di divorzio con assegnazione di beni

Pubb. Off.: Tribunale di Vigevano
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 17/11/2007 Rep. 1176/2006
Data: 16/10/2007 gen/part. 5527/3580

TITOLARE: OMISSIS e OMISSIS per la quota di ½ ciascuno, sui beni in censiti in in Vigevano censiti in NCEU Foglio 21 mappale 459 sub 26 dal 07/10/1994 al 16/10/2007, in forza del titolo di acquisto in rogito

Pubb. Off.: Notaio Antonio Trota di Vigevano
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 07/10/1994 Rep. 73099/16403
Data: 17/10/1994 gen/part. 7024/5048

7. PRATICHE EDILIZIE

immobile edificato in forza di licenza edilizia n. 317/69 PT – 14572 PG rilasciata dal Sindaco del Comune di Vigevano in data 29/07/1969. Dopo tale data sono state seguite piccole opere quali la formazione di disimpegno e apertura diretta tra il vano cucina ed il soggiorno

DESCRIZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Vigevano Corso Novara n. 98

appartamento al piano rialzato della palazzina n. 4 di un compendio immobiliare denominato "Hermitage", composto da tre locali e servizi. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano, come segue:

- Foglio 21, mappale 459 sub 26, categoria A/3, classe 2, vani 3,5 Totale: 89 m² Totale escluse aree scoperte: 87 m²; R.C. Euro 169,91 – Corso Novara n. 98 piano: 1;

Intestazione:

- ESECUTATO, proprietà per 1/1

Coerenze a corpo in contorno

Strada carraia; vano scala; pianerottolo e androne d'accesso comune; cortile su due lati

Mappale Terreni Correlato

Codice Comune L872 - Foglio 21 - Particella 459

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.
459	26	A/3	T	soggiorno	36,00	3,20	nord/est	discrete		1	
				cucina	4,80	3,20	est	discrete		1	
				ripostiglio	2,00	3,20	interne	discrete		1	
				disimpegno	1,50	3,20	interne	discrete		1	
				bagno	4,60	3,20	sud/est	discrete		1	
				camera	14,80	3,20	sud/est	discrete		1	
				camera	9,50	3,20	ssud/est	discrete		1	
				somma p1	73,20				87,00		87,00
				balcone	3,50		nord/est	medie	3,50	0,25	0,88
				balcone	1,70		sud/est	medie	1,70	0,25	0,43
459					78,40				92,20		88,30

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 157-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 7

Superficie Lorda abitazione: mq **87,00** – valutazione commerciale 1/1 (m² 87,00)

Superficie Calpestabile abitazione: mq **73,20**

Superficie Lorda balcone: mq **5,20** – valutazione commerciale 0.5 (m² 1,30)

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde;
Scale: in cls
Solai: in laterizio e cls
Strutture verticali: c.a. tamponamenti in laterizio
Travi: in c.a.

Componenti Edilizie

Cancello: ferro aperto a due ante
Manto di copertura: tegole in laterizio -
Infissi esterni: finestre in legno vetri semplici – tapparelle in pvc (normale stato di usura)
Infissi interni: porte in legno ad anta cieca (buono stato di usura)
Porta d'ingresso: portoncino blindato pannellato in legno (in buono stato di usura)
Pavimenti: ceramica (in buono stato di usura)
Pareti esterne: intonaco plastico color bianco (in medio stato di usura)
Pareti interne: gesso - bagno con piastrelle di gres (in buono stato di usura)

Caratteristiche Impianti

Elettrico: sottotraccia
Idrico: presente. In bagno: lavabo Vater bidet e vasca (in buono stato di usura)
Telefonico: non presente
Termico: riscaldamento condominiale – termosifoni in ghisa
Antenna TV: presente
Citofonico: presente
Aria Condizionata: non presente

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 periferica, del tipo di contesto edilizio ed il relativo mercato immobiliare, della superficie, dell'anno di costruzione, del tipo di finiture. Parametri che 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 riportata è indicativa ed è formata dalla superficie lorda residenziale ed il 25% della superficie lorda dei balconi

Immobile	Sup. commerciale parametrata	Valore complessivo
459 sub 26	88,30	€ 114.790,00

Valore complessivo del lotto: € 114.790,00
 valore arrotondato della quota di 1000/1000: € 114.800,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi giacenti

€ 17.200,00

Decurtazione per lo stato di possesso

€ 0

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 urbanistico e/o catastale:

€ 2.000

9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima

€ 95.600,00

Pavia 19/08/2024

il perito incaricato
 Dott. Arch. Gianni Castellani