

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura n° 144/2024 R.G. Esecuzioni immobiliari**

PROMOSSA DA

**OMISSIS**

Avv. OMISSIS  
OMISSIS (A.D.S. DI OMISSIS)

CONTRO

**ESECUTATO OMISSIS**

Giudice dell'Esecuzione Dottor Erminio Rizzi

**RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PERIZIA**  
PRIVACY

**Bene immobile sito in Comune di Vigevano (PV)  
Via Manara Negrone n° 12**

RAPPORTO DI STIMA:

Tecnico Incaricato: *Geom. Loretta ROSSI*  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di PAVIA al n° 3156  
C.F. RSSLTT69B48G388N – P.IVA 01434250187  
Con studio a Rivanazzano Terme (PV) – Via Malaspina n° 18  
Telefono 0383-944554 - Cellulare: 366-2065351  
e-mail: [geom.loretta@libero.it](mailto:geom.loretta@libero.it)  
Pec: [rossiloretta@legalmail.it](mailto:rossiloretta@legalmail.it)

Giudice: Dott. Erminio Rizzi  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi



**Bene immobile sito in Comune di Vigevano (PV)  
Via Manara Negrone n° 12  
Lotto 001**

**1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Quota dell'intero di appartamento al piano primo con cantina al piano seminterrato**

ricompreso nel fabbricato CONDOMINIO PALATINO, posto in Vigevano Via Manara Negrone n° 12 SCALA B di proprietà del Sig. ESECUTATO- OMISSIS- nato a Omissis il Omissis C.F. Omissis

Trattasi di appartamento, libero su due lati, posto al piano primo di fabbricato con cantina al piano seminterrato, ricompreso in più ampia struttura condominiale a 6 piani fuori terra oltre il piano seminterrato edificata agli inizi degli anni '60.

Il complesso è distribuito su tre scale condominiali, per complessive 45 unità abitative, 12 autorimesse, 2 magazzini e 3 beni comuni censibili.

L'accesso allo stabile avviene dalla Via pubblica di Via Manara Negrone. Internamente gli appartamenti sono serviti sia dal corpo scale che dal vano ascensore, di uso comune, mentre il piano seminterrato è accessibile dai soli vano scala. Il Condominio, di ampie dimensioni, è inserito nell'originario lotto di mq. 1724 con forme semplici e regolari ma disallineate tra loro, nei vari corpi di fabbrica, in modo da movimentare, per quanto possibile, l'impatto ottenuto dalla massiccia costruzione. Completano il complesso le circostanti aree coperte e scoperte, di uso comune, di passaggi, cortili, atrio di ingresso, corpi scale ed ascensori, pianerottoli, ballatoi, corridoi e disimpegni.

All'appartamento si accede percorrendo le parti comuni che, dall'ingresso da Via Manara Negrone si aprono sull'atrio nel quale si inseriscono tanto il corpo scale quanto il vano ascensore. Al piano primo Scala B insistono complessivamente tre unità residenziali. L'accesso pedonale alla cantina al piano seminterrato avviene sia dal vano scala che dall'atrio di ingresso e dagli spazi di passaggio comuni conducono al piano sottostante, sia dall'area cortilizia interna, percorrendo il corridoio di uso comune. L'area cortilizia consente l'accesso alle autorimesse dalla pubblica via tramite rampa carraia. L'appartamento si compone di ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, letto, ripostiglio e doppio balcone. Occupa una superficie lorda coperta di mq. 74,00; alla quale si deve sommare la superficie dei balconi pari a mq. 10,00 e la superficie della cantina pari a mq. 6,50. L'altezza interna netta degli ambienti è di mt. 3,00, per i vani utili e mt. 2,54 per la cantina.

All'immobile competono le quote millesimali di comproprietà sul complesso delle parti e spazi comuni, pari a 22,00/1000,00.

Identificato in Catasto Comune di Vigevano:

Intestato all'ESECUTATO- OMISSIS- nato a Omissis il Omissis C.F. Omissis per la quota dell'intera proprietà

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)									
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE INFORMAZIONI
	19	3610	18	A/3	3	4	Totale Mq. 75 Tot escluso aree scoperte Mq.73	Euro 227,24	Via Manara Negrone n° 12 P1- S1

Scheda ottenuta da:

Planimetria presentata in data 8 novembre 1966 con Impianto meccanografico del 30 giugno 1987  
Variazione del quadro tariffario del 1 gennaio 1992  
Variazione toponomastica del 13 marzo 2003 Pratica n.117499  
Variazione per bonifica di identificativo del 10 gennaio 2012 Pratica n. PV0003759

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 144/2024

*Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*

#### Coerenze dell'appartamento da Nord, in senso orario:

vano scala comune, vano ascensore comune, appartamento sub. 16, affaccio su area cortilizia comune verso via Negrone, appartamento sub. 66, affaccio su cortile comune.

#### Coerenze della cantina al piano seminterrato da Nord, in senso orario:

Cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, autorimessa di cui al sub. 59

**Parti comuni.** Gli immobili fanno parte di un più ampio complesso immobiliare, denominato Condominio Palatino, caratterizzato da uno stabile con più palazzine, dotato di spazi coperti e scoperti di uso comune, retto da un unico regolamento di condominio.

All'unità competono le ragioni di comproprietà sugli enti comuni che per regolamento, loro natura, destinazione, legge, sono da considerarsi comuni, con quote pari a 22,00/1000,00.

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'unità interessata dalla procedura è ricompresa nel Condominio Palatino- Scala B- posto in Vigevano Via Manara Negrone n° 12, ricadente in area di tessuto chiuso ad alta densità della Città Consolidata normata dall'Art. 31 Na del PDR.

Il palazzo è stato edificato nei primi anni '60, quale costruzione intensiva multipiano. E' sorto dall'affiancamento di funzioni proprie del vivere quotidiano in rispetto alle tradizioni dell'epoca. E' inserito nell'area ricalcandone la sagoma irregolare.

Il contesto locale è composto dalla città moderna realizzata prevalentemente nella seconda metà del XX secolo sulla base dei vari Piani Regolatori (in particolare quello del 1982) e comprende sei tipi di tessuti urbani. Di questi cinque sono caratterizzati da funzioni prevalentemente residenziali e due da funzioni per attività: il Tessuto chiuso ad alta densità; il Tessuto aperto a medio-alta densità; il Tessuto aperto a medio-bassa densità; il Tessuto a impianto unitario; il Tessuto per attività produttive; il Tessuto per attività commerciali. Inoltre sono individuate le zone a Verde privato, per le quali il Piano dispone azioni di tutela senza prevedere nuovi interventi edilizi.

E' un ambito misto: occupato da edifici residenziali unifamigliari piuttosto che in palazzine e condomini, da strutture commerciali, da attività artigianali e di servizio alla popolazione.

La palazzina è all'interno della circonvallazione tra corso Cavour e Via Rovereto a circa 500 mt. dal centro storico.

La città di Vigevano, nel corso degli anni, ha subito un incremento demografico fortissimo, tanto che oggi conta poco meno di 63.000 abitanti, seconda solo al capoluogo Pavia, su una superficie di poco oltre gli 81 km<sup>2</sup>. Vigevano si trova nella Lomellina nord-orientale, è ricompresa per intero nel Parco naturale lombardo della valle del Ticino, sulla sponda destra del fiume Ticino, che rappresenta anche lo spartiacque con la provincia di Milano. Dista circa 38 km da Pavia, 36 km dal centro di Milano, 27 km da Novara, 14 km da Mortara, 12 km da Abbiategrasso. Il paesaggio è pianeggiante.

Fin dal lontano 1800 la città ha conosciuto un forte sviluppo industriale con manifatture e calzaturifici, che dopo un boom economico, ha vissuto negli anni '80/'90 del secolo passato, un drastico declino.

L'agricoltura è principalmente incentrata sulla produzione del riso, vista l'ampia diffusione delle risaie in Lomellina.

La città è attraversata dalla strada statale 494 Vigevanese che, passando per Vigevano, collega Milano ad Alessandria; a livello ferroviario la stazione di Vigevano, posta lungo la ferrovia Milano-Mortara, è servita da treni regionali; a livello autostradale il più vicino casello è posto a circa 20 km a Groppello Cairoli; mentre è a Milano Linate, a circa 50 Km., si trova il più vicino aeroporto. Il trasporto pubblico cittadino è svolto mediante autolinee urbane e interurbane. La città è ricca di architetture religiose di rilievo, di prestigiose architetture civili e di architetture militari. Sono presenti musei e pinacoteche. E' ben fornita di strutture ed infrastrutture soprattutto negli sviluppi cittadini. A livello urbanistico è una città medievale, costruita a raggiera con viottoli e piazzette, delimitata da un anello di circonvallazione esterna, di recente completamento. Il comune di Vigevano confina con i comuni di Abbiategrasso (MI), Bereguardo, Besate (MI), Borgo San Siro, Cassolnovo, Cilavegna, Gambolò, Gravellona Lomellina, Morimondo (MI), Mortara, Motta Visconti (MI) e Parona.

### **3. STATO DI POSSESSO:**

All'atto del sopralluogo, avvenuto nella mattinata del 5 luglio 2024, la sottoscritta ha preso visione dell'unità pignorata, rilevandone le metrature e i materiali costruttivi, documentando, inoltre, con foto

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 144/2024



gli interni e gli esterni del fabbricato. L'alloggio rappresenta la residenza dell'esecutato, della moglie e del figlio minore.

#### **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: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**
- 4.1.5 Varie: **Nessuna**

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

###### 4.2.1. Ipoteca:

**Ipoteca volontaria: nessuna**

###### 4.2.2 Sequestro conservativo penale

**Ordinanza di sequestro conservativo penale:** sull'immobile identificato al Foglio 19 Mappale 3610 Subalterno 18 (appartamento con cantina) insiste l'ordinanza di sequestro conservativo penale trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 22 marzo 2019 ai n° 2491/1764, in forza di atto giudiziario notificato dal Tribunale di Pavia in data 24 dicembre 2018 Rep. n° 3562

a favore di

OMISSIS nato a Omissis il Omissis C.F. Omissis

contro

ESECUTATO- OMISSIS- nato a Omissis il Omissis C.F. Omissis

###### 4.2.3. Pignoramento:

**Pignoramento:** sull'immobile identificato al Foglio 19 Mappale 3610 Subalterno 18 (appartamento con cantina) insiste il pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 27 marzo 2024 ai n° 2838/2223, in forza di atto giudiziario notificato dal Tribunale di Pavia in data 4 marzo 2024 Rep. n° 1814

a favore di

OMISSIS nato a Omissis il Omissis C.F. Omissis

contro

ESECUTATO- OMISSIS- nato a Omissis il Omissis C.F. Omissis

##### **4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale**

###### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il Condominio di appartenenza dell'unità interessata dalla procedura è stato costruito precedentemente il 1967. Dalla scheda catastale, unico elaborato agli atti, l'appartamento ha disposizioni interne lievemente differenti. Si tratta dell'inserimento di un ripostiglio all'interno del vano di ingresso-disimpegno, a ridosso delle esistenti murature della cucina e del divisorio tramite la collocazione di tavolato spessore cm. 10. In loco sono evidenti gli ingombri dei pilastri e la muratura contenente la porta di ingresso all'appartamento è la continuazione, allineata, del vano scala.

Anche la cantina, ha un'altezza dichiarata di mt. 2,30 contro i mt. 2,54 rilevati in loco e nella muratura divisoria di Nord si inserisce un pilastro non disegnato nella scheda catastale.

Le modifiche non comportano variazioni tali da influire sulla conformità dell'unità. Resta inteso che nel caso il Condominio/Proprietario fossero interessati da lavori per i quali si richiedono bonus edilizi, l'unità dovrà risultare conforme tanto nei dati di identificazione catastale, quanto ai titoli abilitativi edilizi.

###### **Regolarizzazione edilizia- urbanistica:**

Non necessita, sempre tenendo in considerazione la precisazione di cui sopra.

###### 4.3.2 Conformità Catastale

Si ribadisce quanto indicato sopra per le incongruenze rilevate a livello edilizio.

###### **Regolarizzazione catastale:**

Non necessita, sempre tenendo in considerazione le precisazioni di cui sopra in merito alla posizione edilizia-urbanistica.

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 144/2024

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il bene pignorato è inserito in un contesto Condominiale caratterizzato da enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 C.C., sottoposto al Regolamento di Condominio con Tabelle Millesimali e Planimetria Generale.

Le spese di gestione condominiale e di proprietà in capo al lotto interessato per la gestione 2023/24 sono di Euro 1600 circa (il circa è dovuto principalmente dall'importo del riscaldamento centralizzato), suddivise in 5/6 rate.

Il totale delle spese scadute negli ultimi anni, calcolate sino al 31 agosto dell'anno corrente è pari ad Euro 6400 circa.

Le spese condominiali scadute relative agli ultimi due anni sono di Euro 3400 circa.

Nessuna spesa straordinaria deliberata.

L'attuale Amministratore pro-tempore del Condominio è lo Studio Ferrari con sede in Vigevano Viale G. Mazzini n° 8.

In data 4 novembre 2024 il Condominio Palatino ha promosso il ricorso per intervento nella procedura a seguito di decreto di esecutorietà del decreto ingiuntivo n° 748/2023 notificato in data 5 febbraio 2024, emesso dal Giudice di Pace di Vigevano in data 23 ottobre 2024.

Atti ablativi: nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuale proprietario immobile:

ESECUTATO -OMISSIS- nato a Omissis il Omissis C.F. Omissis, proprietario per l'intero a seguito di atto di acquisto redatto dal Notaio Giovanni Pandolfi il 13 dicembre 2016 Repertorio n° 60048 Raccolta n° 19980, registrato a Pavia il 16 dicembre 2016 al n° 19372 serie 1T, trascritto a Pavia il 16 dicembre 2016 Registro Generale n° 10326 Registro Particolare n° 7029

da Omissis e Omissis - rappresentato dal Sig. Omissis intervenuto in atto in forza di procura speciale,

### 6.2 Precedenti proprietari immobile:

- Omissis nato a Omissis il Omissis C.F. Omissis per la quota di piena proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Pier Candido Bavalla in data 13 gennaio 1966 Repertorio n° n° 27199 Raccolta n° 13857, registrato a Vigevano il 28 dicembre 1966 al n° 2247 Volume 176;

- Omissis nato a Omissis il Omissis C.F. Omissis per la quota di usufrutto pari ad  $\frac{1}{2}$  in forza di successione del Sig. Omissis deceduto il 2 aprile 1992, con beni devoluti con testamento olografo pubblicato dal Notaio Angelo Pandolfi il 27 maggio 1992 n° 203756/15221 di Repertorio registrato a Vigevano il 1 giugno 1992 al n° 1528 Mod. 1, trascritto a Vigevano il 28 luglio 1992 ai n° 6464/4759 e successiva dichiarazione di successione registrata a Vigevano il 2 ottobre 1992 al n° 77 Volume 546 e trascritta a Vigevano il 13 aprile 1994 ai n° 2689/1949;

- Omissis nato a Omissis il Omissis C.F. Omissis per la quota di nuda proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  in forza di successione del Sig. Omissis deceduto il 2 aprile 1992, con beni devoluti con testamento olografo pubblicato dal Notaio Angelo Pandolfi il 27 maggio 1992 n° 203756/15221 di Repertorio registrato a Vigevano il 1 giugno 1992 al n° 1528 Mod. 1, trascritto a Vigevano il 28 luglio 1992 ai n° 6464/4759 e successiva dichiarazione di successione registrata a Vigevano il 2 ottobre 1992 al n° 77 Volume 546 e trascritta a Vigevano il 13 aprile 1994 ai n° 2689/1949.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso di cui fa parte l'unità interessata dalla procedura è stato edificato in epoca antecedente al primo settembre 1967. Dalle finiture presenti è possibile datare lo stabile all'inizio degli anni '60.

Non sono pervenute pratiche edilizie.

## DESCRIZIONE

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

#### **A. Piena proprietà di appartamento posto al piano primo con cantina al piano seminterrato**

ricompreso nel fabbricato CONDOMINIO PALATINO, posto in Vigevano Via Manara Negrone n° 12,

di proprietà del Sig. ESECUTATO- OMISSIS- nato a Omissis il Omissis C.F. Omissis identificato al NCEU di Pavia Comune di Vigevano

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 144/2024

Foglio 19 Mappale 3610 Subalterno 18 Categoria A/3 Classe 3 vani 4 totale mq. 75, totale escluso aree scoperte mq. 73 R.C. Euro 227,24 Via Manara Negrone n° 12 P. S1-1

Il Condominio è in area semicentrale, posto a Nord dell'abitato cittadino a circa 500 mt. dal centro storico. La Via Manara Negrone collega il Corso Cavour (strada che delimita il centro storico) alla via Rovereto. Si completa di tre palazzine di cui due adiacenti con accesso dalla Via pubblica, una invece rientrante nell'area cortilizia, collegata ai percorsi comuni tramite ballatoio. Gli immobili circostanti sono rappresentati da costruzioni prevalentemente residenziali con edifici a cortina degli anni 30-40 a due-tre piani, piuttosto che con palazzine datate anni '60 o con ville di pregio dei primi del novecento. A breve distanza si inserisce il Naviglio Sforzesco e l'ampio complesso dell'Istituto Negrone, oggi sede di molte attività sociali, sportive e ricreative.

L'area è facilmente raggiungibile, di comodo accesso, con marciapiedi ed aree pedonali.

Il contesto è dotato di strutture pubbliche e private, di strutture commerciali e artigianali, con attività di servizio. Il condominio rappresenta una costruzione dove l'edificazione è avvenuta in modo massiccio: l'elevato numero dei piani, piuttosto che gli spazi ridotti delle aree scoperte, sono tutti elementi caratterizzanti l'epoca di costruzione. Ci troviamo infatti agli inizi degli anni '60, in pieno boom edilizio. Il fabbricato propone appartamenti modulari, dotati di allineate aperture e altrettanto allineati aggetti di gronde e balconi, essenziale nelle finiture esterne e nelle caratteristiche interne non solo tipologiche ma anche distributive.

Gli ambienti interni sono ultimati al civile con finiture prevalentemente datate. Le stanze sono completamente areate in modo naturale.

Gli impianti sono anche essi generalmente datati, ad esclusione dell'impianto elettrico che presenta caratteristiche correnti. La cantina è essenziale, priva di elementi di finitura. Così come buona parte degli spazi individuali e comuni dell'intero piano accessorio. A vista in alcuni tratti si evidenziano le tubazioni degli impianti di uso comune. La divisione con la cantina confinante a sud è rappresentata da un muretto di altezza pari a cm. 130 circa con soprastante rete metallica, in elevazione sino al soffitto.

Le aree esterne sono caratterizzate da spazi di uso condominiale in cemento con cortili, camminamenti passaggi e manovra. Solo le porzioni tra la via pubblica e le palazzine fronte strada e sul retro nel fronte Nord-Ovest sono occupate dal verde con la presenza di siepi ed arbusti verso il lato strada.

L'unità residenziale al piano primo è raggiungibile dal disimpegno comune al piano che si apre sul vano ascensore e sul corpo scale. L'atrio comune al piano terreno si affaccia sul viottolo di ingresso che porta all'ingresso pedonale sulla Via Manara Negrone.

La cantina è raggiungibile dal disimpegno comune al piano, che si apre sul vano scala condominiale (vano scala di congiungimento fra tutti i piani).

L'appartamento si completa di ingresso-disimpegno, cucina, bagno, letto, ripostiglio, soggiorno e doppio balcone. Al piano seminterrato la cantina è di un solo vano.

**Particolari pregi:** l'immobile risulta interessante per la posizione, ma alquanto datato negli elementi costruttivi e nel modulo tipo.

VANO	SUPERFICIE NETTA	COEFF. AGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	ESPOSIZIONE E/O PART.CARATT.	MANUTENZIONE E/O APPETIBILITA'
ingresso-disimpegno	11,20	1,00	12,40	Cieco	Discreto
soggiorno	16,59	1,00	21,20	Est	Discreto
cucina	10,94	1,00	13,15	Ovest	Discreto
bagno	5,91	1,00	7,21	Ovest	Buono
letto	15,88	1,00	17,86	Ovest	Discreto
ripostiglio	1,76	1,00	2,18	Cieco	Discreto
balcone	4,75	0,50	2,55	Est	Discreto
balcone	4,90	0,50	2,45	Ovest	Discreto
cantina					

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 144/2024



Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<p><b>A</b>  <b>COMUNE DI VIGEVANO (PV)</b>  <b>APPARTAMENTO AL PIANO</b>  <b>PRIMO CON CANTINA AL</b>  <b>PIANO INTERRATO</b>  <b>(OLTRE ALLE RELATIVE</b>  <b>DOTAZIONI CONDOMINIALI)</b></p>					
Appartamento P. Primo	74	1	74	Est/Ovest	Discrete
Balconi	10,00	0,50	5,00	Est/Ovest	Discreti
Cantina P.Seminterrato	6,50	0,25	1,62	Cieca	Al rustico
<b>Totale complessivo</b>	<b><u>90,5</u></b>		<b><u>80,62</u></b>		

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne ed esterne**

- Fondazioni (struttura): Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente in ca  
Si riferisce limitatamente a corpo unico
- Strutture verticali (struttura): Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente con travi, pilastri e cordoli  
in ca nelle porzioni in elevazione, murature in calcestruzzo armato nella parte  
interrata, murature in ca nel corpo ascensore e nel vano scala  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Solai (struttura): Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente con travetti in latero  
cemento ed interposti blocchi in laterizio e soletta collaborante gettate in opera.  
Condizioni: presenza di tubazione a vista a correre lungo il soffitto in parte delle  
superfici del piano interrato,  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Balconi: Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente con travetti in latero  
cemento ed interposti blocchi in laterizio e soletta collaborante gettate in opera.  
Sottobalconi ultimati con intonaco al civile  
Condizioni: alcuni tratti degli intonaci dei sottobalconi sono ammalorati con parti  
asportate e mancanti  
Si riferisce limitatamente a corpo unico
- Murature e pareti divisorie: Tipologia: non verificabili, verosimilmente per la muratura esterna in muratura  
Doppio Uni. Nelle murature interne in forati di laterizio ovunque e in doppio  
tavolato nelle pareti divisorie.  
Le murature visibili al piano interrato sono in parte in ca, in parte in laterizio  
intonacato e in parte in muretto di laterizio intonacato con elevazione in rete  
metallica  
Condizioni: presenza di tubazioni a vista lungo le superfici verticali del piano  
interrato  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Copertura (struttura e rivestimento): Tipologia: con soletta piana, non verificabile verosimilmente con travetti in  
latero cemento ed interposti blocchi in laterizio, soletta collaborante gettate in  
opera, con superiore materiale isolante  
Grande piane presenti nelle esposizioni secondarie del Condominio- quindi  
escludendo il fronte principale e parte dei prospetti ad esso collegati- aggettanti  
di cm. 40 realizzate in latero cemento e intonacate al civile.  
Lattonerie inglobate nella struttura della soletta di copertura e all'interno delle

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 144/2024

murature verticali perimetrali  
Condizioni: porzioni di intonaco delle gronde ammalorate  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Infissi interni (componente edilizia):

Tipologia: porte a battente in legno tamburato, verniciato con inserti in vetro  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Infissi esterni porta di ingresso unità interessata (componente edilizia):

Tipologia: portoncino a battente in legno, del tipo blindata  
Porta in legno a doghe vedo/non vedo per l'ingresso al vano cantina  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Infissi esterni serramenti (componente edilizia):

Tipologia: finestre e porte finestre in legno a battente verniciate color avorio con vetro singolo  
Protezioni esterne: avvolgibili in legno, verniciato color marrone  
Condizioni: le tapparelle hanno le verniciature ammalorate e/o bruciate dal sole.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Intonaci interni (componente edilizia):

Materiale: murature verticali ed orizzontali finite con intonaco al civile per interni in tutti i locali di abitazione ad esclusione di buona parte delle superfici verticali del bagno e della porzione a vista dell'angolo attrezzato della cucina. Gli ambienti sono tinteggiati  
Struttura al rustico nel vano cantina  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Rivestimento superfici interne (componente edilizia):

Ubicazione: internamente nelle pareti del bagno e nell'angolo attrezzato della cucina  
Materiale: piastrelle in ceramica posate regolari per un' altezza di cm. 200 su tutte le pareti del bagno.  
Piastrelle in klinker lungo la parete attrezzata della cucina e sui rispettivi risvolti  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Pavimenti interni (componente edilizia):

Ubicazione: tutti i vani  
Materiale: piastrelle in graniglia cm 20x20, di vecchia fattura posate regolari in tutti gli ambienti della residenza, ad esclusione del bagno pavimentato con piastrelle in ceramica posate senza fuga, in diagonale.  
Il pavimento dei due balconi è con piastrelle in klinker posate fugate  
La pavimentazione della cantina è in battuto di cemento  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Zoccolini (componente edilizia):

Ubicazione residenza: tutti i vani ad esclusione dei servizi  
Materiale: zoccolini in marmo  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Soglie e davanzali (componente edilizia):

Ubicazione: su tutte le aperture  
Materiale: davanzali interni e copriradiatori in marmo. Davanzali esterni, bordature finestre e soglie porte finestre e contorno porta di ingresso in lastre di travertino.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Finiture balconi:

Balconi delimitati da ringhiera in ferro a semplice disegno, con ancoraggio alle murature perimetrali e ai pilastri della struttura.  
Presenza di lastra di rivestimento in acciaio da gocciolatoio alla porzione verticale aggettante della soletta  
Presenza di zoccolino battiscopa lungo la muratura perimetrale della struttura  
Si riferisce a: corpo unico

Gas (impianto):

Impianto sottotraccia con riscaldamento di tipo centralizzato. Presenza di attacco gas cucina. Presenza caldaia murale funzionante a gas, posta sul balcone di Ovest, per la produzione di acqua calda sanitaria  
Condizioni: non verificabili  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Termico (impianto):

Tipologia: Termosifoni a pannello in ghisa  
Condizioni: non verificabili  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Idrico (impianto):

Tipologia: rete sottotraccia con tubazioni ad innesto sui montanti principali e

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 144/2024

derivazioni interne.  
Alimentazione: rete pubblica comunale  
Condizioni: non verificabili  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Sanitario (impianto):

Tipologia: rete sottotraccia con tubazioni in allaccio alle principali  
Bagno: i sanitari del bagno si compongono di wc con cassetta ad incasso, bidet, lavabo e doccia con box doccia in ceramica. Sono in gres porcellanato. Le rubinetterie sono monocromate  
Presenza di attacco lavatrice  
Condizioni: non verificabili  
Si riferisce limitatamente: a corpo unico

Fognatura (impianto):

Tipologia: rete sottotraccia interrata con pozzetti e ispezioni a confluire nella rete condominiale e poi nella rete comunale pubblica previa biologica  
Condizioni: non verificabili  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Elettrico (impianto):

Tipologia: impianto sottotraccia nelle parti residenziali, impianto con canaline al piano seminterrato (solo luce)  
Presenza di quadro salvavita  
Alimentazione: contatore allacciato alla rete pubblica, collocato, in tutuno ai restanti, nel disimpegno al piano seminterrato  
Impianto rifatto nell'appartamento ma certificazione di conformità non fornita  
Condizioni: non verificabili  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Citofonico (impianto):

Tipologia: impianto sottotraccia con presenza di apparecchio citofonico  
Condizioni: non verificabili  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Telefonico (im pianto):

Tipologia: Predisposizione rete sottotraccia impianto  
Condizioni: non verificabili

Antenna  
(componente edilizia):

Si riferisce limitatamente a corpo unico  
Tipologia: impianto TV terrestre  
Condizioni: non verificabili  
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Scala condominiale  
(componente edilizia)

Vano scala di collegamento tra tutti i piani residenziali con struttura portante in cemento. Negli ammezzati i pianerottoli aprono su balconcini comuni, finiti in battuto di cemento e bordati con ringhiera a semplice disegno. I serramenti della porte sono in ferro e vetro opaco. Sui balconcini si trovano collettori ispezionabili di reti impiantistiche.  
I gradini e i pianerottoli del corpo scale sono rivestiti per l'intero in marmo, nei piani utili e nel primo tratto della rampa a scendere al piano seminterrato. Di seguito la scala prosegue con gradini rivestiti nella pedata con pietra. Presenza di zoccolino in marmo nelle rampe dei piani utili. Ringhiere di protezione in ferro a semplice disegno con superiore corrimano in legno lungo i piani residenziali. Corrimano in ferro posto lungo la muratura nel secondo tratto della rampa a scendere al piano seminterrato. .  
Superfici intoncate e tinteggiate al civile, sia nelle superfici orizzontali che verticali che inclinate, complete di pittura lavabile per circa 1,50 mt., nei piani utili.  
Superfici con intonaco al rustico nel tratto ultimo della scala al piano seminterrato  
Impianto di illuminazione con accensione a tempo  
Presenza di estintori  
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Ascensore condominiale  
(componente edilizia):

Vano ascensore in partenza dal piano terreno, con struttura portante in cemento. Ai piani le aperture sono completamente bordate con lastre di marmo. Il Piano interrato non è servito dal corpo ascensore  
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Parti comuni interne  
(componente edilizia):

Atrio di ingresso sul quale si aprono tanto il vano ascensore quanto il corpo scale, con pavimento e parte del rivestimento ottenuto con lastre di marmo lucido. Di

Giudice: Dott. Erminio Rizzi  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 144/2024



seguito le murature sono intoncate e tinteggiate. L'accesso pedonale all'atrio comune condominiale avviene dalla porta provvista di 3 specchiature, di cui le due laterali fisse. È in alluminio e vetro con apertura a comando elettrico. All'interno dell'atrio sono collocate le cassette della posta.

Per i piani in elevazione, le rampe di scale, i pianerottoli e i disimpegni ai piani sono per l'intero intoncati al civile e tinteggiati. I pavimenti dei disimpegni sono in scaglie di marmo, gli zoccolini in marmo. Presenza di estintori in tutti i piani. Nel Piano seminterrato le porzioni comuni di passaggi e disimpegni sono con superfici verticali ed orizzontali intoncate al rustico. I pavimenti sono in battuto di cemento. Lungo le murature del seminterrato insistono, a vista, parti impiantistiche comuni allo stabile. La porta che si apre sull'area cortilizia dal disimpegno comune al piano seminterrato è in legno e vetro con sopralucente fisso. La porta interna che si trova sull'ultima rampa a scendere al piano seminterrato è in legno e vetro e dispone di apertura a battente.

Condizioni: buona parte del piano seminterrato è interessato dal passaggio a vista lungo le murature piuttosto che a soffitto delle tubazioni degli impianti al servizio del Condominio

Si riferisce limitatamente a corpo unico

Parti comuni esterne  
(componente edilizia):

La facciata principale dello stabile e parzialmente l'esposizione di Nord è in parte rivestita con piastrelle di klinker e con piastrelle a mosaico, in parte finita con intonaco al civile e superiore tinta per esterni. Le restanti facciate dello stabile sono intoncate e tinteggiate in parte con intonaco al civile, in parte con rivestimento plastificato graffiato.

Il piano terreno presenta rivestimento in mattonelle tipo pietra sia nella facciata principale che in buona parte dei prospetti visibili dalla pubblica via.

Le aperture di parte delle finestre e delle porte finestre nei prospetti visibili dalla strada sono bordate con lastre di travertino. I sottobalconi e le gronde-ove presenti sono intoncati e tinteggiati al civile.

Il cortile interno è prevalentemente in battuto di cemento. In esso si inseriscono a pavimento pozzetti e reti condominiali relativi agli impianti, oltre che cassonetti per la raccolta differenziata.

Condizioni: gli intonaci dei sottobalconi e delle gronde sono ammalorati, con parti anche mancanti

Si riferisce limitatamente a corpo unico

Parti comuni  
(componente edilizia):

Le porzioni comuni dei percorsi pedonali sono in buona parte in battuto di cemento ad esclusione del viottolo di ingresso che è in scaglie di travertino posate ad opus incertum. La rampa carraia nel tratto in pendenza è in battuto di cemento, mentre la parte che costeggia il cancello carraio è in autobloccanti.

L'area a verde condominiale è delimitata rispetto all'area di transito con cordoli in cemento.

I percorsi pedonali, il carraio e le aree comuni del giardino sono illuminati

Si riferisce limitatamente a corpo unico

Delimitazione lotto, accessi  
(componente edilizia):

Il lotto è delimitato dal contesto locale e dalla strada con muri e muretti e superiori elementi metallici. Dalla Via Manara Negrone la recinzione è rappresentata da muretti in muratura rivestiti con piastrelle di klinker, superiore gocciolatoio in cemento in opera, e ringhiera metallica modulare. Lateralmente le recinzioni sono a tutta altezza in muratura intoncata nel confine di Sud e in muratura con superiore rete metallica nel confine di Nord.

L'accesso carraio in uso al Condominio è con cancelli elettrici a doppio battente, delimitato da pilastri in muratura rivestiti con piastrelle in klinker. Il secondo ingresso, posto a Nord-Ovest del lotto, ha uguali caratteristiche edilizie del principale, privo di apertura elettrica, e serve all'accesso sulla striscia di terreno che costeggia il fronte Nord della palazzina per eventuali interventi manutentivi al condominio.

L'accesso pedonale è rappresentato da cancello in ferro a 2 battenti, ad apertura elettrica, rientrante rispetto all'lineamento stradale, con pensilina in muratura per la struttura verticale, rivestita con piastrelle di klinker e in cemento per la copertura piana. La bordatura della soletta ha scossalina in acciaio.

È illuminato.

Contiene i citofoni.

Si riferisce limitatamente a corpo unico



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

**8.1 Criterio di stima**

Il metodo di stima utilizzato è il sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie ottenuta. Il carattere comparativo della stima consiste nella relazione tra caratteristiche e valori noti con quelli individuati per i beni oggetto di compravendita. Nel caso specifico **trattandosi di vendita forzata**, si assume come parametro di riferimento il valore ottenuto comparando:

- i dati riportati dall'Agenzia del Territorio con l'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2024 I semestre
- i dati dei Borsini Immobiliari relativi agli anni 2023/2024,
- i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.
- i dati adottati per compravendite di immobili simili nel comune

Il valore medio di riferimento ottenuto è il prezzo a mq. di superficie commerciale.

**Euro 500,00 al mq. di superficie commerciale**

prezzo tra l'altro valutato tenendo conto della condizione di sofferenza in cui si trova ancora genericamente il mercato immobiliare.

**8.2. Fonti di informazioni**

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della Provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato, Rilevazione prezzi OMI I semestre anno 2024

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf. comm.	Valore intero	Valore diritto
A			
COMUNE DI VIGEVANO (PV) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)			
	80,62 mq.	€ 500,00	€ 40.310,00
<b>Totale complessivo</b>			<b>€ 40.310,00</b>

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

**Totale----- € 40.310,00**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria  
**€ 6.046,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**nessuna**

Abbattimento economico per presenza di contratti di affitto opponibili alla procedura/o in tutti quei casi in cui si necessita di un abbattimento del valore proposto per presenza di vincolo

**nessuno**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

**nessuna**



Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

**nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute **nell'ultimo biennio, calcolate al 31 agosto 2024**

**€ 3.400,00**

**Spese tecniche- edilizie**

**nessuna**

Spese per smaltimento mobili ed arredi in genere

**nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile di cui al lotto 1**

**Valore dell'immobile intero nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni di cui sopra € 30.863,50 (trentamilaottocentosessantatreeuro, 50 centesimi).**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, salvo errori ed omissioni.

Rivanazzano Terme lì, 9 dicembre 2024

**Il perito estimatore**  
**Geom. Loretta Rossi**

