

# **TRIBUNALE DI PAVIA**

**COPIA PRIVACY**

**Procedura Esecutiva N° 83/2023**

**GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.a**

Avv. VITTORIO COLOMBA  
Avv. FRANCESCO GIAMBELLUCA

*contro*



**G.E. dott. ROCCA FRANCESCO**

**IL C.T.U.**

**geom. Lino Fiori -**

Via Roma 18. 27047 Santa Maria della Versa PV

tel. / fax . 0385.79606

E-mail : [studiotecnicofiori@libero.it](mailto:studiotecnicofiori@libero.it) - PEC: [lino.fiori@geopec.it](mailto:lino.fiori@geopec.it)

**1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE - LOTTO UNICO -**

**1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -**

Piena proprietà di un appartamento al quarto piano fuori terra della palazzina denominata " Condominio Jolly" sita in Vigevano Via A. Boito N.8/5, composto da: ingresso, cucina, due camere, bagno e balcone, oltre alla cantina al piano seminterrato.

**1. B - Esecutato e regime patrimoniale**

- [REDACTED]

per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Nell'atto notarile d'acquisto dell'appartamento, l'esecutato dichiarava di essere coniugato nel proprio paese in regime patrimoniale analogo a quello della separazione dei beni.

**1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano a tutto il 04/08/2023 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 16/02/2016 al n. 1088 di Registro Generale, 132 di Registro Particolare, contro [REDACTED] a favore di BANCA POPOLARE DI MLANO SOC. COOP. A.R.L. per la somma di €. 82.500,00.
- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 11/08/2022 al n.8157 Registro Generale, n. 5813 Registro Particolare contro [REDACTED] a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano.
- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 13/03/2023

al n.2389 di Registro Generale, n. 1644 di Registro Particolare contro  
[REDACTED] a favore di BANCO BPM SPA con  
sede in Milano.

### **1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.**

L'appartamento è occupato dall'esecutato che vive nell'immobile con la propria moglie e i figli.

### **1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :**

Valore di stima del bene	€	46.066,25
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	6.909,93
Deduzione forfettaria spese condominiali arretrate	- €	800,00
<b>Valore a base d'asta arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>38.300,00</b>

### **2. DATI CATASTALI**

L'alloggio è censito al N.C.E.U del Comune di Vigevano al:

Foglio 51 mapp. 1486 sub. 10 cat. A/3 cl. 2 vani 4 R.C. € 194,19

L'appartamento è intestato a :

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

#### **2.1 CONFINI**

Confini dell'appartamento: sui lati est e sud con affaccio su cortile comune, a ovest su cortile comune e in parte su vano scala comune, a nord con altra unità immobiliare, vano scala e cortile comune.

Confini della cantina: a nord-est con altra cantina, a sud-est con corridoio e altra cantina, a ovest e a nord con sedime comune.

## **2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.**

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni. Ai sensi della Legge 122 del 30/07/2010, dalle verifiche svolte si rileva la conformità delle schede catastali con lo stato di fatto degli immobili.

### **3. DESCRIZIONE DEI BENI.**

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato il 12/07/2023 , posso fornire la seguente descrizione:

#### **3.1 caratteristiche della zona:**

Il fabbricato si trova a nella zona commercialmente indicata tra la circonvallazione interna ed esterna, in prossimità della linea ferroviaria, a circa un chilometro dalla stazione ferroviaria e 1,8 km dalla centrale Piazza Duomo.

#### **3.2 Caratteristiche dei beni. -**

Trattasi di una palazzina con 12 appartamenti costruita agli inizi degli anni sessanta, si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre alle cantine al piano seminterrato. Presenta un carente stato di conservazione sulle parti comuni e finiture di tipo economico. Le facciate sono tinteggiate con pittura tipo graffiato, il cortile è pavimentato con ghiaia e parte con autobloccanti di cemento,. La palazzina è priva di ascensore.

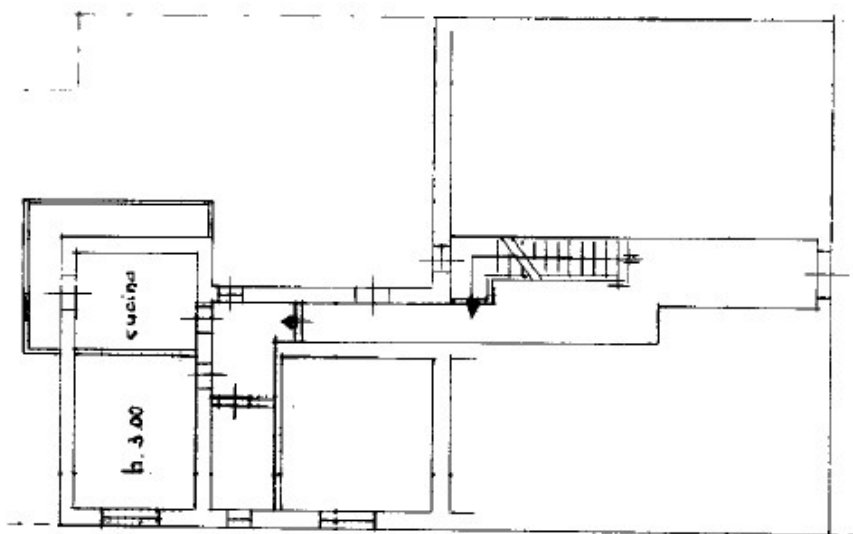
#### **3.3 Appartamento:**

L'appartamento al quarto piano fuori terra è composto da ingresso-disimpegno, cucina, due camere, bagno e balcone, oltre ad un locale ad uso cantina al piano seminterrato.

L'abitazione presenta un carente stato di conservazione con finiture di tipo economico datate all'epoca di costruzione dell'edificio.

La superficie lorda dell'alloggio è di mq. 62 circa, oltre a mq. 7 di balcone e mq 7 di cantina esclusiva al piano seminterrato.

L'appartamento ha le seguenti caratteristiche:



	<b>Superfici</b>	
<b>Appartamento</b>	Sup. lorda	mq. 62,00
	Sup. balcone	mq. 7,00
	Sup. lorda cantina P. seminterrato	mq. 7,00
<b>Locali</b>	Sup. nette: Ingresso	mq. 5,30
	<u>Cucina</u>	mq. 9,34
	<u>Camera</u>	mq. 16,00
	<u>Camera</u>	mq. 12,65
	<u>Bagno</u>	mq. 3,20
	Altezza media dei locali ml. 3,00	
<b>Struttura del fabbricato</b>	Non ispezionabile, cemento armato e muratura in laterizio, solai in latero-cemento	
<b>TETTO</b>	Non ispezionabile, lattoneria in lamiera	
<b>Pareti esterne</b>	Tinteggiate con pittura tipo graffiato, in parte con intonaco consumato.	
<b>Tavolati interni</b>	Tavolati in forati (spess. cm. 8)	
<b>Intonaci</b>	Intonaco al civile	
<b>Pavimentazioni</b>	I pavimenti sono in ceramica datata al periodo di costruzione	
<b>Rivestimenti</b>	Cucina e bagno in ceramica -	

**Serramenti  
esterni e interni**

Porta di ingresso blindata,serie commerciale rivestita con pannelli tinta Mogano,



Finestre in legno tipo pino verniciato, doppio vetro, tapparelle in PVC e zanzariere.



porte interne cieche in legno tamburato tinta mogano, serie economica.

**Impianti**

**Elettrico:** dotato di salvavita, antenna tv condominiale e citofono  
L'impianto è rimasto quello originario realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio.



**Non è c'è la dichiarazione di conformità**

**Idrico sanitario:** Sanitari in ceramica coeva alla costruzione dell'appartamento, serie commerciale, bagno con vasca,  
**Non è stata reperita la dichiarazione di conformità**



**Riscaldamento:**

Riscaldamento autonomo con caldaia murale e termosifoni in alluminio,



Non c'è la dichiarazione di conformità.

**3.4 Cantina**

Al piano seminterrato c'è un piccolo locale uso a cantina, con una superficie utile di m<sup>2</sup> 7,00 circa, l'altezza è di m. 2,10. L'accessorio ha pavimento in cemento, porta di legno e punto luce.

**4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria**

La piena proprietà della quota di 1/1 dei beni, è pervenuta in possesso al sig. [REDACTED] dai Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED]  
tramite atto di compravendita notaio Luigi Ligori in data 25/01/2016 Rep. 194.124/17857, trascritto in data 16/02/2016 ai nn. 1087/778.

Ai predetti Sigg. [REDACTED] l'appartamento è pervenuto da [REDACTED] per compravendita Notaio Carlo Cazzani in data 11/12/1971 Rep. 33935/4594 trascritta a Vigevano in data 29/12/1971 ai nn. 6852/5489.



## **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**
- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**
- altre limitazioni : **nessuna**

## **6. - Condominio e Spese condominiali .**

Non è stato possibile, nonostante i numerosi solleciti, ricevere dall'amministratore (studio Mito Novara) informazioni sullo stato delle spese condominiali. L'unica documentazione che è stato possibile recuperare tramite l'esecutato è la foto di una pagina del bilancio 2019/2020 dalla quale si deduce di un arretrato di circa € 2.044,00. L'esecutato mi ha comunicato che le spese di gestione ordinaria sono di circa € 350,00/400,00 all'anno.

## **7. REGOLARITA' EDILIZIA.**

Dalle ricerche svolte presso il settore Servizi tecnici del comune di Vigevano non sono emerse pratiche a nome dell' esecutato e/o relative all'appartamento. Come indicato negli atti di provenienza, l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1967, lo stato di fatto corrisponde alla scheda catastale redatta nel 1963.

## **8. - P.G.T. -,**

L'area su cui è costruito il fabbricato è individuata nel vigente PGT in

zona “Tessuto Aperto a medio Alta Densità ”, il lotto è saturo.

## **9. IMPIANTI**

Gli impianti presenti nell'appartamento sono privi di conformità.

## **10 .VALORE E CONSISTENZA DEL BENE**

	Sup. Lorda		coeff.		Sup.
			Ragguaglio		
<b>Appartamento</b>	mq. 62,00	x	1,00	=	mq. 62,00
<b>Balcone</b>	mq. 7,00	x	0,50	=	mq. 3,50
<b>Cantina</b>	mq. 7,00	x	0,25	=	mq. 1,75
	<b>TOTALE</b>				<b>mq 67,25</b>

### **10.1 - STIMA**

Viste le caratteristiche costruttive, le finiture dell'appartamento, lo stato di conservazione e l'ubicazione, acquisite le opportune informazioni di mercato, tramite la pubblicità immobiliare, i dati OMI e del Borsino Immobiliare. Si è accertato per gli appartamenti proposti in vendita, sul libero mercato, posti nella fascia tra la circonvallazione interna ed esterna della città che i prezzi variano da € 600,00 a € 1000,00/mq.

Sulla scorta dei dati acquisiti si produce la seguente valutazione:

superficie commerciale      m<sup>2</sup> 67,25 x € 685,00/m<sup>2</sup> = €    46.066,25

### **10.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA**

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 6.909,93 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

### **PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.**

Il valore dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 46.066,25 – (€ 6.909,93 + 800,00) = € 38.356,39 che si

arrotonda in    **€ 38.300,00 (trentottomilatrecento).**

**11. DIVISIBILITA'.**

L'appartamento non è divisibile deve formare un unico lotto.

**12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .**

L'appartamento è provvisto di A.P.E. valido sino al 11/12/2025 è classificato in classe energetica **G 487,22 kWh/m<sup>2</sup>anno.**

**13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.**

Piena proprietà di un appartamento composto da: ingresso, cucina, due camere, bagno e balcone, oltre alla cantina al piano seminterrato, posto al quarto piano fuori terra della palazzina denominata " Condominio Jolly" sita in Vigevano Via A. Boito N.8/5.

L'alloggio è censito al N.C.E.U del Comune di Vigevano al:

Foglio 51 mapp. 1486 sub. 10 cat. A/3 cl. 2 vani 4 R.C. €. 194,19

Confini dell'appartamento: sui lati est e sud con affaccio su cortile comune, a ovest su cortile comune e in parte su vano scala comune, a nord con altra unità immobiliare, vano scala e cortile comune.

Confini della cantina: a nord-est con altra cantina, a sud-est con corridoio e altra cantina, a ovest e a nord con sedime comune.

L'appartamento è provvisto di A.P.E. valido sino al 11/12/2025 è classificato in classe energetica **G 487,22 kWh/m<sup>2</sup>anno.**

**VALORE di stima €. 46.066,25**

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 38.300,00**

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Santa Maria della Versa, lì 05/10/2023

**IL C.T.U.  
Geom. Lino Fiori**

Allegati:

1. *Relazione peritale copia privacy*
2. *Visure Catastali*
3. *Copia schede catastali*
4. *Estratto di mappa;*
5. *Estratto PGT;*
6. *Visure conservatoria*
7. *Copia atto di provenienza*
8. *APE*
9. *Attestazione spese condominiali*
10. *Comparabili OMI*
11. *Fotografie;*