
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 325/2025 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *Dott. Francesco Rocca*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

Quota di 1/1 relativamente a:

Autorimessa sita nel comune di Vigevano via Milazzo snc con accesso dalla via pubblica indi alla rampa e corsello comune. Box auto al seminterrato.

L'autorimessa è legata all'abitazione da vincolo di pertinenzialità inscindibile ai sensi dell'art. 9 L. 122/89.

Proprietà

[illegible]

Valore dichiarato € 130.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: stato civile libero.

Al momento del sopralluogo in data 22/10/2025 gli immobili oggetto di pignoramento



sono occupati dal proprietario che è presente al sopralluogo e permette l'accesso congiunto con il Custode Giudiziario. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano il 08/02/2007 n.ri 1382/318 a seguito di contratto di mutuo del 07/02/2007 n.ri 8200/1736 di rep. Notaio Maiatico Giuseppe a favore
XX

Contro XXX
XXXXXXXXXXXX. Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili
oggetto di E.I. (l'abitazione col precedente identificativo mapp. 664/10)

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 11/09/2025 ai n.ri 8607/6308, a
seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 16/08/2025 n. 6360 di rep.
Ufficiale Giudiziari di TRIBUNALE DI PAVIA, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di
piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE

Valore di stima	90.000,00
Decurtazioni: 15% a garanzia, adeguamenti	13.500,00 4.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	72.500,00

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso
dell'Udienza ex art.569 c.p.c.



Beni in VIGEVANO VIALE DEI MILLE CIV. 75 e VIA MILAZZO SNC

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**APPARTAMENTO AL PIANO 2° DI TRE VANI OLTRE CUCINA E BAGNO,
CANTINA AL S1. AUTORIMESSA (VIA MILAZZO).**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX;**

- Appartamento sito nel comune di Vigevano in viale dei Mille civ. 75, con accesso dal viale indi al vano scala comune. Posto al piano 2° con ascensore. Composto da ingresso - corridoio, soggiorno, cucina, due camere, balcone, bagno. Al piano S1 vano cantina di pertinenza. Competono all'unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartiene per 42,68 millesimi.
- Autorimessa sita nel comune di Vigevano via Milazzo snc con accesso dalla via pubblica indi alla rampa e corsello comune. Box auto al seminterrato.

L'autorimessa è legata all'abitazione da vincolo di pertinenzialità inscindibile ai sensi dell'art. 9 L. 122/89.

Il tutto riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Vigevano come segue:

***Foglio 29 – mappale 2413 – sub. 10 – VIALE DEI MILLE n. 75 Piano S1 – 2 – A3 – CL.
3 – 5 VANI - R.C. 284,05;***

***Foglio 29 – mappale 1408 – sub. 7 – VIA MILAZZO Piano T – C6 – CL. 2 – 19 mq -
R.C. 54,95;***

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.



PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **QUOTA INTERO € 72.500,00**

Coerenze in contorno in corpo:

Viale dei Mille 75

ABITAZIONE: vano scala comune su due lati, altra abitazione al piano 2°, prospetto su viale dei Mille, prospetto su corte comune, altra abitazione al piano 2°;

CANTINA: in senso orario corridoio comune, altre cantina, prospetto a sud-ovest, altra cantina.

Via Milazzo

BOX: parti comuni al sub.1, altro box sub.6, terrapieno, altro box sub. 8.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 22/10/2025 gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati dal proprietario che è presente al sopralluogo e permette l'accesso congiunto con il Custode Giudiziario. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:
Nessuna

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- Atto d'obbligo trascritto il 22/09/1992 - Registro Particolare 5345 Registro Generale 7327, a) rispettare la destinazione d'uso del box; b) ai sensi della L.122/89 art.9 a vincolare



la superficie abox ad abitazione (Fg 29/664/10 ora 2413/10)

- L'autorimessa è legata all'abitazione da vincolo di pertinenzialità inscindibile ai sensi dell'art. 9 L. 122/89, trascritto con l'atto di provenienza in data 07/02/2007 n. 8199/1735 di rep. Notaio Maiatico Giuseppe trascritto a Vigevano il 08/02/2007 n. 1381/812

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano il 08/02/2007 n.ri 1382/318 a seguito di contratto di mutuo del 07/02/2007 n.ri 8200/1736 di rep. Notaio Maiatico Giuseppe a favore
XX

Contro XX
XXXXXXXXXXXX. Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili
oggetto di E.I. (l'abitazione col precedente identificativo mapp. 664/10)

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 11/09/2025 ai n.ri 8607/6308, a
seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 16/08/2025 n. 6360 di rep.
Ufficiale Giudiziari di TRIBUNALE DI PAVIA, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di
piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle pratiche edilizie



di cui al punto seguente 7 della presente relazione si rileva che:

ABITAZIONE: l'immobile non è conforme. Diversa partizione degli spazi interni. Necessita provvedimento in sanatoria e aggiornamento catastale.

AUTORIMESSA: lievi differenze nelle dimensioni del vano e difformità nell'altezza interna.

Si decurta a corpo dal valore di stima per le due unità l'importo di € 4.000,00, deve intendersi a copertura di ogni onere e costo per la regolarizzazione degli immobili.

Autorimessa: SI DA ATTO CHE OGNI ONERE E COSTO PER LA RICHIESTA E FORMAZIONE DELL'AGIBILITA' RESTA A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: si veda punto precedente.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:
XX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Autorimessa via Milazzo: il proprietario riferisce che non è stato nominato un Amministratore e le spese sono gestite dai proprietari.

Abitazione viale dei Mille 75:

Spese medie fisse annue di gestione dell'immobile: gestione ordinaria 2023/24 € 2320,47 (compreso riscaldamento contabilizzato);

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: al 31/05/2025 € - 2.270,03

Spese condominiali straordinarie scadute alla data della perizia: Nessuna

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della



2) A

XX

Per titoli anteriori al ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia sono stati edificati in forza di:

- Licenza edilizia N. 866/1960.
- Abitabilità n. 1170 del 07/12/1962
Autorimessa
- Concessione n. 766/1992: non risulta richiesta e /o certificato di agibilità

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s'inserisce in una zona semicentrale, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Vigevano è un comune di 65.000 abitanti circa della provincia di Pavia in Lombardia. Il comune è il secondo della provincia per numero di abitanti dopo il capoluogo e primo per superficie, compreso interamente nel Parco naturale lombardo della Valle del Ticino. Dista circa Km. 40 da Pavia capoluogo di provincia. I centri limitrofi sono raggiungibili tramite regolare servizio di autolinee e il casello autostradale più vicino è quello di Gropello Cairoli, sulla A/7 - Milano-Genova, che dista Km. 20.



8.3. Descrizione analitica dei beni

Abitazione:

Appartamento in stabile condominiale del 1960, è presente l'ascensore. Riscaldamento centralizzato con termovalvole e contabilizzatori. L'abitazione è in medio stato di finitura e manutenzione, i serramenti sono in legno con vetro semplice e tapparelle avvolgibili.

Autorimessa:

In complesso di autorimesse costruito nel 1992. Trattasi di struttura posta al piano seminterrato. Il livello di manutenzione risulta scarso, presenti segni di infiltrazioni nelle parti comuni. Necessarie manutenzioni.

Abitazione **mq. 88,00**

Autorimessa **mq. 19,00**

Superficie Commerciale complessiva: **mq. 99,60**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.



CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al sopralluogo

ABITAZIONE VIALE DEI MILLE

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate

Fondazioni: in c.a.

Solai: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.

Strutture verticali: muratura di tamponamento – integre.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate integre.

➤ **Componenti Edilizie alloggio**

Ingresso: porta in legno.

Infissi esterni: serramenti in legno e vetro semplice, tapparelle

Porte interne: a battente in legno, complete di maniglia e ferramenta

Pavimenti interni: ceramica

Rivestimenti interni: ceramica

Plafoni: intonacati e tinteggiati

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati –

Citofonico: presente.

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V –
Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico –

Termico: Centralizzato con contabilizzatori

Rete fognaria: collegata alla fognatura comunale



Complessivamente il livello di manutenzione e finitura condominiale :

SUFFICIENTE

Complessivamente il livello di manutenzione dell'abitazione: MEDIO

AUTORIMESSA VIA MILAZZO

Complessivamente il livello di manutenzione e finitura condominiale :

SUFFICIENTE: si precisa che al sopralluogo si rilevano segni di infiltrazioni nelle parti comuni e la necessità di manutenzioni generali.

Complessivamente il livello di manutenzione dell'abitazione: MEDIO

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico di: Vigevano.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.



OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **PAVIA**

Comune: **VIGEVANO**

Fascia/zona: **Semicentrale/ZONA-TRA%20CIRCONVALLAZIONE%20INTERNA/ESTERNA-FRAZIONATA%20DI%20PICCOLINI**

Codice zona: **C1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	760	950	L	5,3	7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1650	L	7	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1200	1500	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	850	L			
Box	Normale	610	700	L	2,5	2,9	L
Ville e Villini	Ottimo	1300	1650	L	4,9	5,7	L
Ville e Villini	Normale	750	1100	L	4,1	5	L



Scenario Immobiliare Pavese 2024/25



comune di Vigevano

popolazione (2018) **63.153**
superficie km² **81,37**
densità ab/km² **780,49**
codice catastale **L872**
cap **27029**

numero compravendite

2015	477
2016	545
2017	591
2018	646
2019	672
2020	675
2021	859
2022	895
2023	955

CENTRO STORICO

	prezzo	nuovo/ristrutturato		10-20 anni		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	2.050,00	1.150,00	1.000,00	800,00	750,00	600,00	500,00	350,00
Ville/Villette	€/mq	2.000,00	1.300,00	1.000,00	800,00	750,00	700,00	550,00	400,00
*Autorimesse	€	20.000,00							9.000,00
Uffici	€/mq	1.500,00	800,00	750,00	650,00	700,00	550,00	500,00	350,00
Negozi: in strade e piazze mediamente commerciali	€/mq	1.900,00							
Negozi: in strade e piazze mediamente commerciali	€/mq	1.000,00							
Negozi: in strade e piazze mediamente commerciali	€/mq	600,00							

VIGEVANO QUARTIERE GENOVA-TORINO

	prezzo	nuovo/ristrutturato		10-20 anni		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.250,00	800,00	700,00	600,00	550,00	450,00	350,00	250,00
Ville/Villette	€/mq	1.400,00	1.000,00	800,00	700,00	600,00	500,00	400,00	300,00
*Autorimesse	€	10.000,00							5.000,00
Uffici	€/mq	1.000,00							200,00
Negozi	€/mq	950,00							300,00
Capannoni	€/mq	700,00							300,00

VIGEVANO QUARTIERE NOVARA

	prezzo	nuovo/ristrutturato		10-20 anni		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.250,00	800,00	700,00	600,00	550,00	450,00	350,00	250,00
Ville/Villette	€/mq	1.400,00	900,00	800,00	700,00	600,00	500,00	400,00	300,00
*Autorimesse	€	10.000,00							5.000,00
Uffici	€/mq	1.000,00							200,00



Comparabili di mercato

Reperiti comparabili di mercato attestati in una forbice di prezzi compresa tra i €/mq 650,00 e 725,00 circa.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	VALORE totale
Abitazione e accessori	mq. 99,40	€/mq 900,00	EURO 89.460,00

Valore quota di 1/1 arrotondato € 90.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà, per allineamento vulture catastali:

€ 90.000,00 X 15%

€ 13.500,00

Decurtazione per lo stato di possesso: **Nessuno**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamenti:

a corpo

€ 4.000,00



9.5. **PREZZO BASE D'ASTA**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: VALORE ARROTONDATO

QUOTA INTERO € 72.500,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 30/10/2025

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla

