

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 131/2024 R.G. Esecuzioni immobiliari

PROMOSSA DA

OMISSIS

AVVOCATI OMISSIS e OMISSIS

CONTRO

ESECUTATA 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 Pompei n° 13**

RAPPORTO DI STIMA:

*Tecnico Incaricato: Geom. Loretta ROSSI
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di PAVIA al n° 3156
C.F. RSSLT69B48G388N – 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
Pec: rossiloretta@legalmail.it*

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 131/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Bene immobile sito in Comune di Vigevano (PV)
Via Pompei n° 13
Lotto 001**

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota dell'intero di appartamento al piano terreno

ricompreso nel complesso residenziale denominato "Condominio Pompei 13", posto in Vigevano Via Pompei n° 13, di proprietà della Sig.ra ESECUTATA OMISSIS nata a Omissis il Omissis C.F. Omissis

Trattasi di appartamento, libero su due lati, posto al piano terreno di una più ampia costruzione ad un solo piano, ottenuta dal recupero di un fabbricato a laboratorio, antecedente il 1967.

Il complesso di appartenenza è distribuito su più corpi di fabbrica, posti lungo un'area variamente sagomata che da Via Pompei si addentra verso Ovest, caratterizzata da edifici in parte ad un solo piano, in parte a due piani, oltre una porzione con cantina, aventi accesso dal civico 13 di Via Pompei. E' inserito nell'originario lotto di mq. 1270 con forme semplici e prevalentemente regolari ma disallineate tra loro e nei vari corpi di fabbrica.

Tutte le unità dispongono di un proprio ingresso indipendente dal cortile comune.

Completano il tutto l'area coperta e scoperta, di uso comune, caratterizzata da passaggi, cortili, androne di ingresso e ripostiglio.

All'appartamento si accede percorrendo l'androne coperto posto sulla Via Pompei, e di seguito il cortile comune scoperto che si addentra all'interno servendo tutte le unità immobiliari. L'ultimo tratto dello stesso è ridotto ad un passaggio coperto con tettuccio trasparente, sul quale si affacciano gli otto ingressi delle rispettive unità collocate in due costruzioni, poste dirimpetto l'una all'altra.

L'appartamento si compone di ingresso-disimpegno, letto, wc, pranzo con angolo cottura e piccola area cortilizia esclusiva. Occupa una superficie lorda coperta di mq. 36,00; alla quale si deve sommare la superficie del cortile pari a mq. 7,50. L'altezza interna netta degli ambienti è di mt. 2,70.

All'immobile competono le quote millesimali di comproprietà sul complesso delle parti e spazi comuni, pari a 71,81/1000,00.

Identificato in Catasto Comune di Vigevano:

Intestato all'ESECUTATA OMISSIS nata a Omissis il Omissis C.F. Omissis per la quota di 1/1 di piena proprietà

APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO CON PICCOLA AREA CORTILIZIA ESCLUSIVA (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)									
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE INFORMAZIONI
	30	59	23	A/4	3	3	Totale Mq. 43 Tot escluso aree scoperte Mq.41	Euro 116,20	Via Pompei n° 13 PT

Scheda ottenuta da:

Planimetria in atti dal 20 aprile 1998

Variazione per cambio di destinazione, ampliamento, frazionamento divisione e diversa distribuzione spazi del 20 aprile 1998

Variazione per modifica di identificativo- allineamento mappe del 3 dicembre 2004 Pratica n. PV0216326 in atti dal

Variazione nel calssamento del 9 luglio 2009 Pratica n. PV0191275

Variazione per inserimento dei dati superficie del 9 novembre 2015

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:

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 131/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B.C.N.C. Subalterno 15, appartamento Subalterno 22, Mappale 1208, appartamento Subalterno 24.

Parti comuni. L'immobile appartiene ad un più ampio complesso immobiliare, denominato Condominio Pompei 13, caratterizzato da uno stabile con più costruzioni, dotato di spazi coperti e scoperti di uso comune, retto da un unico regolamento di condominio, di cui all'atto del Notaio Luigi Ligori del 20 settembre 2011 rep. 190880/15761 registrato all'Agenzia delle Entrate di Vigevano in data 29 settembre 2011 al n° 4483 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 30 settembre 2011 ai n° 9193/6068.

Tra gli spazi comuni si inserisce una tettoia coperta avente funzione principalmente di ricovero e deposito biciclette di uso comune, inserita sul confine di Sud, nel manufatto posto dopo l'androne di ingresso.

All'unità competono le ragioni di proprietà sugli enti comuni che per regolamento, loro natura, destinazione, legge, sono da considerarsi comuni, con quote pari a 71,81/1000,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità interessata dalla procedura è ricompresa nel Condominio Pompei 13 posto in Vigevano Via Pompei n° 13, ricadente in area di tessuto chiuso ad alta densità della Città Consolidata normata dall'Art. 31 Na del PDR.

La costruzione è stata adattata con una serie di interventi edilizi finalizzati al recupero abitativo di un più ampio fabbricato, un tempo, laboratorio artigianale. E' sorta dall'affiancamento di funzioni proprie del vivere quotidiano in rispetto alle tradizioni e alle esigenze dell'epoca.

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 con prevalenza di edifici residenziali a due piani fuori terra, collocati a cortina lungo l'assetto stradale. In loco si evidenziano anche immobili di pregio, immobili e complessi speciali tra cui l'area dell'ex macello e alcuni edifici storici periferici.

La costruzione è in area semicentrale, all'interno dell'ambito tra Corso Torino e Corso Genova, con snodo da Piazza Calzolari d'Italia, ad Ovest della cittadina.

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 km². 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 20 maggio 2024, alla presenza della compagna dell'esecutata, la sottoscritta ha preso visione dell'unità pignorata, rilevandone le metrature e i materiali costruttivi, documentando, inoltre, con foto gli interni e gli esterni del fabbricato. L'alloggio rappresenta l'immobile di residenza dell'esecutata.

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 131/2024

La stessa ha acquistato l'appartamento chiedendo per lo stesso di avvalersi delle agevolazioni previste per la 1° casa.

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 giudiziale: sull'immobile identificato al Foglio 30 Mappale 59 Subalterno 23 grava ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 21 agosto 2019 ai n° 7420/1101 derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 9 novembre 2017 dal Tribunale di Pavia Numero di Rep. 2878

a favore di

OMISSIS

contro

ESECUTATA OMISSIS nata a Omissis il Omissis C.F. Omissis
per un capitale di Euro 5.813,25 e un totale di Euro 9.748,13

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento: sull'immobile identificato al Foglio 30 Mappale 59 Subalterno 23 grava pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 19 marzo 2024 ai n° 2519/1966, in forza di atto giudiziario notificato dal Tribunale di Pavia in data 26 febbraio 2024 Rep. n° 1680

a favore di

OMISSIS

contro

ESECUTATA OMISSIS nata a Omissis il Omissis C.F. Omissis

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il complesso residenziale di appartenenza dell'unità interessata dalla procedura è stato costruito precedentemente il 1967. E' sorto quale laboratorio artigianale, caratterizzato da un'ampia struttura indivisa ad un piano fuori terra. Di seguito, con una serie di interventi edilizi, è stato recuperato e trasformato per l'intero ai fini abitativi. L'appartamento in oggetto, ottenuto in tutuno alle altre sette unità immobiliari, dispone di provvedimenti edilizi completi di una iniziale Concessione Edilizia del 1992, di una prima Variante del 1996 e di una successiva Variante e Voltura del 1997.

Agli atti del Comune non si registra la presenza del certificato di agibilità, quantomeno della richiesta.

Regolarizzazione edilizia- urbanistica:

Rispetto all'ultima variante agli atti, la situazione in loco presenta alcune differenze. Tra queste:

- differente localizzazione degli ambienti con il recupero della camera da letto laddove in atti era dichiarato vano a giorno, e, viceversa, inserimento di quest'ultimo nella stanza di sud,
- mancanza della ulteriore tramezzatura nel disimpegno di ingresso antistante il bagno,
- assenza di porta di delimitazione nel passaggio tra la zona a giorno e il disimpegno (in loco arco aperto),
- diverse dimensioni delle aperture, sia della finestra sul passaggio comune, sia della porta finestra verso l'area esclusiva.

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.

4.3.2 Conformità Catastale

La scheda catastale riporta in parte le differenze rilevate in campo edilizio-urbanistico (differente localizzazione degli ambienti, e dimensioni ridotte dell'apertura porta finestra sull'area esclusiva); in

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 131/2024

parte evidenzia la mancanza (per mera dimenticanza) della finestra che si trova nel vano alla destra del disimpegno (attuale letto).

Si precisa che il locale ripostiglio rappresentato graficamente nella scheda con le stesse caratteristiche dell'appartamento non è da intendersi esclusivo ma comune all'intero complesso (come ben descritto nell'atto di provenienza).

Le modifiche non comportano variazioni tali da influire sulla conformità della planimetria agli atti.

Regolarizzazione catastale:

Non necessita. 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.

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 2024 sono di Euro 552,35 suddivise in 4 rate di pari importo con scadenza il 15 maggio, il 15 luglio, il 15 settembre e il 15 novembre.

Il totale delle spese scadute nel susseguirsi degli anni, calcolate sino al 30 novembre dell'anno corrente è pari ad Euro 5605,51.

Le spese condominiali scadute relative agli esercizi 2022, 2023 e 2024 sono di Euro 1.430,51.

Nessuna spesa straordinaria deliberata.

L'attuale Amministratore pro-tempore del Condominio è lo Studio Mito con sede in Vigevano Via Aguzzafame n°1.

Nessuna causa in corso.

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario immobile:

ESECUTATA OMISSIS nata a Omissis il Omissis C.F. Omissis per la quota dell'intera proprietà a seguito di atto di acquisto redatto dal Notaio Francesco Rizzi in data 21 novembre 2012 Repertorio n° 14621 Raccolta n° 9656, trascritto a Pavia il 26 novembre 2012 Registro Generale n° 9698 Registro Particolare n° 6906

da

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

6.2 Precedenti proprietari immobile:

- OMISSIS

- OMISSIS

- OMISSIS

rispettivamente per la quota di 1/3 cad.uno in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Luigi Ligori il 21 luglio 2011 Repertorio n° 190799 Raccolta n° 15707 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Vigevano in data 25 luglio 2011 Registro Generale n° 7492 Registro Particolare 4899

da

- OMISSIS

- OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Angelo Pandolfi del 9 dicembre 1996 Repertorio n° 246172 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 11 dicembre 1996 Registro Generale n° 9518 Registro Particolare 6549

da

- OMISSIS

- OMISSIS

- OMISSIS

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 131/2024

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso di cui fa parte l'unità interessata dalla procedura è stato edificato in epoca antecedente al primo settembre 1967, quale laboratorio artigianale, e di seguito ristrutturato con una serie di pratiche edilizie. La prima agli atti è la Concessione Edilizia PT n° 1123/92 del 30 novembre 1992 avente per oggetto la ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato con formazione di rimessa ex lege 122/89, richiesta a nome dei proprietari del momento, vale a dire Signori Omissis-Omissis-Omissis. Di seguito ai medesimi intestatari viene rilasciata la Concessione Edilizia in variante del 1 ottobre 1996, per le varianti in corso d'opera al Prog P.T. N° 1123/92 e il cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a mini appartamenti in sanatoria.

Infine in data 17 novembre 1997 viene rilasciata la seconda variante completa anche della voltura della proprietà (Omissis) con la dicitura di Variante in sanatoria al progetto per la ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato con formazione di autorimessa ai sensi della legge n° 122/89.

La pratica manca della richiesta di agibilità.

DESCRIZIONE

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà di appartamento posto al piano terreno

ricompreso nel complesso "Condominio Via Pompei 13" posto in Vigevano Via Pompei n° 13, di proprietà della Sig. ra

ESECUTATA OMISSIS nata a Omissis il Omissis C.F. Omissis

identificato al NCEU di Pavia Comune di Vigevano

- Foglio 30 Mappale 59 Subalterno 23 Categoria A/4 Classe 3 vani 3 totale mq. 43, totale escluso aree scoperte mq. 41 R.C. Euro 116,20 Via Pompei n° 13 P. T.

Il Condominio è in area semicentrale, posto a Ovest dell'abitato cittadino a circa 10 minuti dal centro storico, nel primo tratto della Via Pompei che da Piazza Calzolari d'Italia, dove insiste il Santuario della Madonna di Pompei, interseca la Via Catalani. Si completa di tre costruzioni, in parte collegate tra loro dalle solette di copertura, prevalentemente ad un solo piano, aggettanti sul cortile comune interno, dal quale si accede dall'androne su Via Pompei. Gli immobili circostanti sono rappresentati da costruzioni prevalentemente residenziali con edifici a cortina a due-tre piani, piuttosto che con ville dei primi del novecento, con caratteristiche di pregio. A breve distanza si inserisce il tratto del Cavo Marcellino e l'ampio complesso delle Suore Maddalene.

L'area è facilmente raggiungibile, di comodo accesso, con possibilità di parcheggio lungo la Via Pompei, che date le dimensioni, è a senso unico.

Il contesto è dotato di un discreto numero di strutture pubbliche e private, di strutture commerciali e artigianali, con attività di servizio. Il manufatto rappresenta una costruzione tipica della zona, caratterizzata dall'edificazione a cortina (degli anni 30-40) lungo l'assetto stradale e dal recupero dei fabbricati dismessi -con originarie caratteristiche principalmente artigianali- all'interno delle aree cortilizie (fenomeno sviluppato negli anni '70 del secolo scorso), sacrificando, per quanto possibile, gli spazi scoperti e le aree a verde. Il complesso propone appartamenti pressochè modulari nei due corpi all'interno del cortile, prospettanti l'uno all'altro, e costruzioni libere nelle restanti porzioni.

Gli ambienti interni del bilocale pignorato sono ultimati al civile con finiture essenziali, prive di manutenzione e mal conservate. E' necessario precisare che l'appartamento, già confinante con altre unità residenziali su due fronti, è "chiuso" tra lo stretto passaggio del cavedio da un lato e il terrapieno che delimita il terreno di Altra Ditta dall'altro. Inoltre è coperto da una soletta a falda, che crea un sottotetto aperto, lasciato al rustico, nell'altezza massima a ridosso del passaggio comune, non raggiungibile dall'interno dell'immobile e di fatto inutilizzabile.

Il letto e il pranzo-cottura sono areati in modo naturale, con precisazione che il primo vano entrando nell'appartamento (agli atti comunali e catastali indicato quale cucina- in loco è camera da letto) si affaccia sul passaggio comune coperto, di larghezza di poco inferiore ad 1,50 mt., oltre il quale si inserisce la costruzione dell'edificio circostante (appartenente al complesso). Inoltre l'area cortilizia da sfogo alla zona giorno, e in quota con questa, è posta ad un livello decisamente inferiore rispetto l'area confinante di Altra ditta e come tale delimitata da un muro di altezza pari a circa 3,00 mt. profondo circa 1,50 mt..

Gli ambienti interni presentano evidenti problemi di muffe sulle superfici orizzontali e a tratti anche in quelle verticali delle murature. Alcune componentistiche dei serramenti sono mancanti, e in generale i serramenti sono mal conservati. Gli impianti sono anche essi con poca manutenzione e l'impianto di

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 131/2024

riscaldamento è privo della caldaia. L'area esterna esclusiva evidenzia la presenza di umidità lungo il muro di sostegno con intonaco in buona parte mancante e annerimento delle superfici.
L'appartamento si completa di due vani utili- letto e pranzo con angolo cottura- di ingresso/disimpegno, di wc e di piccola area cortilizia esclusiva.

Particolari pregi: nessuno

VANO	SUPERFICIE NETTA	COEFF. AGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	ESPOSIZIONE E/O PART.CARATT.	MANUTENZIONE E/O APPETIBILITA'
ingresso- disimpegno	4,39	1,00	6,10	Cieco	Sufficiente
letto	12,15	1,00	13,50	Nord (con precisazione che si affaccia sul cavedio comune coperto)	Sufficiente
wc	3,19	1,00	3,75	Cieco	Sufficiente
pranzo-ang. cottura	10,00	1,00	12,65	Sud	Sufficiente
Area cortilizia esclusiva	6,22	0,50	3,75	Sud (con precisazione che posta al di sotto della quota area confinata)	Sufficiente

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
A COMUNE DI VIGEVANO (PV) APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO CON PICCOLA AREA CORTILIZIA ESCLUSIVA (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)					
Appartamento P. Terreno	36,00	1	36,00	Nord/Sud	Sufficienti
Area cortilizia esclusiva	7,50	0,50	3,75	Sud	Sufficienti
Totale complessivo	<u>43,5</u>		<u>39,75</u>		

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne ed esterne

Fondazioni (struttura):	Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente in laterizio di mattone Si riferisce limitatamente a corpo unico
Strutture verticali (struttura):	Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente con travi e cordoli in ca e murature portanti in doppio Uni di laterizio Muratura sul confine a delimitazione dell'area cortilizia presumibilmente in ca Condizioni: presenza di muffe sparse di colore scuro, lungo le superfici murarie agli angoli con la struttura orizzontale e nella muratura esterna a confine con l'area cortilizia Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Solai (struttura):	Materiale-tipologia: soletta piana mista in ferro e laterizio con getto in cls e superiore guaina impermeabile di finitura Condizioni: presenza a tratti di muffe di colore scuro lungo le esposizioni orizzontali in particolare in evidenza sulle putrelle Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Giudice: Dott. Erminio Rizzi
Custode: IVG Vigevano
Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 131/2024

Murature e pareti divisorie:

Tipologia: non verificabili, verosimilmente per la muratura esterna in muratura Doppio Uni. Nelle murature interne in forati di laterizio ovunque
Condizioni: presenza di mufte sparse di colore scuro, lungo le superfici murarie agli angoli con la struttura orizzontale
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Copertura (struttura e rivestimento):

Tipologia: soletta inclinata ad una falda in putrelle disposte sia orizzontalmente che verticalmente, e interposti tavelloni, a vista, con manto in lastre di ondulina Gronde inclinate presenti nelle esposizioni di Nord e Sud, realizzate in proseguo della soletta, aggettanti di cm. 40 verso l'area cortilizia esclusiva e di circa cm. 70 sul cavedio
Lattinerie negli sviluppi orizzontali in lamiera preverniciata e miste in lamiera preverniciata e in pvc nei discendenti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Infissi interni (componente edilizia):

Tipologia: porte a battente in legno tamburato
Condizioni: la maniglia della porta del bagno è rotta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

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

Tipologia: portoncino a battente in legno, del tipo blindata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Infissi esterni serramenti (componente edilizia):

Tipologia: finestra e porta finestre in legno, color noce scuro, a battente con vetro doppio. Presenza di cassonetti porta avvolgibili di uguale materiale e colore dei serramenti
Protezioni esterne: avvolgibili in pvc, colorato
Condizioni: l'esterno del serramento della porta finestra ha superfici, in parte, usurate dagli agenti atmosferici
La tapparella sulla camera da letto ha doghe a scorrimento non allineate
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 cottura. Gli ambienti sono tinteggiati al civile
Condizioni: presenza di mufte sparse di colore scuro, sulle superfici orizzontali e verticali
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 e per circa 70 cm. sulla parete attrezzata (alla dx della stanza) della cottura e sui rispettivi risvolti delle murature
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Pavimenti interni (componente edilizia):

Ubicazione: tutti i vani
Materiale: piastrelle in gres porcellanato, posate allineate e senza fuga in tutti i vani ad esclusione del bagno nel quale il pavimento è in piastrelle di ceramica, posate regolari e senza fuga
Il pavimento dell'area cortilizia esclusiva è con piastrelle in klinker posate senza fuga
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Zoccolini (componente edilizia):

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

Soglie e davanzali (componente edilizia):

Ubicazione: su tutte le aperture
Materiale: davanzali interni, esterni e soglie in marmo.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Finitura area cortilizia esclusiva:

Area cortilizia delimitata nel confine di Sud con muro di altezza pari a circa 3 mt, presumibilmente in ca e ai lati Est ed Ovest con muratura presumibilmente in mattoni Doppio Uni di altezza pari a circa 1,80 mt. Le delimitazioni sono intoncate e dispongono di superiore gocciolatoio in prefabbricato di cemento. Il

Giudice: Dott. Erminio Rizzi
Custode: IVG Vigevano
Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 131/2024

Finitura sottotetto non accessibile:

pavimento è in piastrelle di klinker così come gli zoccolini.
Condizioni: presenza di muffe sparse di colore scuro, lungo le superfici delle murature con intonaco in parte mancante causa umidità
Il sottotetto ricavato nella pendenza della falda di copertura dell'immobile e non collegato allo stesso ma raggiungibile da un passaggio comune che dalla scala nell'area cortilizia porta al piano primo è al rustico, con muratura in mattoni Doppio Uni non intonacati, soletta piana rivestita con guaina, soletta di copertura come indicata alla voce soletta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Gas (impianto):

Impianto sottotraccia per funzionamento autonomo dell'impianto di riscaldamento. Al momento l'immobile è privo di caldaia e quindi l'impianto non è funzionante.
Presenza di tubazione di scarico della caldaia installata all'esterno sulla muratura perimetrale disimpetto all'area cortilizi esclusiva
Alimentazione: presenza di contatore, collocato, in tuttuno ai restanti, nel manufatto ricavato nell'area cortilizia sul muro di confine
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 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 esterna, bidet, lavabo e doccia. Sono in gres porcellanato. I miscelatori sono cromati
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 previa decantazione in due biologiche collocate all'interno del cortile comune e poi innesto nella rete comunale pubblica posta lungo la strada
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Elettrico (impianto):

Tipologia: impianto sottotraccia
Presenza di quadro elettrico a ridosso dell'ingresso
Presenza di boiler per la produzione di acqua calda collocato all'esterno nella muratura perimetrale del pranzo
Presenza di termostato per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento
Alimentazione: contatore allacciato alla rete pubblica, collocato, in tuttuno ai restanti, nel manufatto ricavato nell'area cortilizia sul muro di confine
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

Parti coperte e scoperte di uso comune:

Androne di ingresso su Via Pompei delimitato verticalmente dalle murature dei fabbricati ed orizzontalmente dalla soletta del piano primo della costruzione a

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 131/2024

due piani. Le superfici sono per l'intero intonacate e tinteggiate al civile. L'accesso all'androne avviene dal cancello in ferro con caratteristiche pedonali. Dotato di apertura elettrica. Lungo la muratura antistante l'androne si inseriscono il corpo dei citofoni da un lato e le cassette postali dall'altro. La muratura rappresenta il confine con altrui proprietà.

La pavimentazione dell'androne, così come l'area cortilizia è realizzata con piastrelle di klinker, posate regolari, ultimate con uguali zoccolini nei risvolti murari. All'interno del cortile si aprono tanto le proprietà individuali quanto le parti comuni. Tra queste una tettoia in muratura, intonacata e tinteggiata, ricavata in più ampia porzione con un piano superiore di proprietà esclusiva (di altrui ditta), aperta verso il cortile, pavimentata, utilizzata per l'alloggio delle biciclette e per l'inserimento della scala che conduce all'unica cantina esistente al piano seminterrato (di altrui proprietà). La scala scoperta che conduce al piano primo, ai vari sottotetti oltre che alle porzioni individuali di altrui proprietà, è in graniglia. Il passaggio comune che serve i due corpi di fabbrica posti dirimpetto l'uno all'altro (uno dei quali contenente l'alloggio interessato) è pavimentato con piastrelle di ceramica posate regolari. E' coperto da una pensilina in policarbonato, con lastre curve sorrette da montanti in ferro. Il passaggio è illuminato. Le murature verticali comuni nei corpi di fabbrica sono intonacate e tinteggiate al civile.

All'interno del cortile si inseriscono, interrate, le reti delle urbanizzazioni, ispezionabili con pozzetti e tombini, le due biologiche, e, lungo il muro di confine, in distinte protezioni, i contatori per il gas e l'energia elettrica. L'area cortilizia è illuminata e dispone di rubinetto per l'erogazione di acqua condominiale

Condizioni: parte degli intonaci a delimitazione delle murature e delle superfici orizzontali delle parti comuni presentano le stesse problematiche e evidenziate nelle proprietà esclusive, vale a dire la presenza di umidità e di muffa.

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

I valori medi di riferimento ottenuti sono i prezzo a mq. di superficie commerciale.

Euro 600,00 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 TERRENO			
CON PICCOLA AREA COIRTILIZIA			
ESCLUSIVA			
(OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI			
CONDOMINIALI)			
	39,75 mq.	€ 600,00	€ 23.850,00

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 131/2024

Totale complessivo**€ 23.850,00**

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-----****€ 23.850,00**

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
€ 3.577,50

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 30 novembre 2024

€ 1.430,51

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 € 18.841,99 (diciottomilaotttecentoquarantunoeuro,99 centesimi).

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

Rivanazzano Terme lì, 10 dicembre 2024

**Il perito estimatore
Geom. Loretta Rossi**

