
TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
OMISSIS
contro
OMISSIS e OMISSIS (eredi)
Lotto 4 VIA GARBIGLIA 12, Vigevano (PV)

N. Gen. Rep. 00211/2019
569 del 26.9.2023 ore 11.00

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Custode Giudiziario: IVG Vigevano

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Stefania Lucchini

*iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 254
C.F. LCCSFN72H43E6480- P.Iva 02966370963*

*con studio in Lodi VIA MAIOCCHI,11 telefono: 03311745013
cellulare: 3476415553
telefono e fax: 03311745013
email: archstefanialucchini@libero.it*

**Beni in Vigevano (PV), Via Garbiglia, n. 12
Lotto 04****PREMESSA :**

Si segnala che in data _____ il Sig. OMISSIS è deceduto (nessuna dichiarazione di successione risulta trascritta alla data di rinnovazione di ispezione ipotecaria del 01.09.2022-doc. all.-).

Si segnala che con atto di rinuncia ad eredità del 07.05.2020 rep. N. 16325 e RACC. 9602 , registrato a Pavia in data 15.5.2020 al n. 5933 serie 1T -doc. all- i Sigg.:

OMISSIS (figlio)

OMISSIS (figlio)

OMISSIS (figlio di OMISSIS)

OMISSIS (figlia di OMISSIS)

Hanno espressamente rinunciato all'eredità

Nota perito: da informazioni assunte vi sono altri figli e nipoti di OMISSIS per il quale si segnalano i seguenti aggiornamenti:

Atto di rinuncia ad eredità del 21.10.2022 rep. N. 17279 e RACC. 10346 , registrato a Pavia in data 27.10.1922 al n. 17684 serie 1T -doc. all- il Sig.:

OMISSIS (figlio di _____)

Ha espressamente rinunciato all'eredità

L'avvocato del debitore informa anche ha depositato ricorso al giudice tutelare per l'autorizzazione alla rinuncia per OMISSIS (figlia minore di OMISSIS) e per OMISSIS (figlio minore di OMISSIS, figlio di OMISSIS), ad oggi pervenuto accoglimento di istanza solo per OMISSIS (RG 3323 del 15-9-23 Giudice Tutelare Dott.sa OMISSIS) alcun provvedimento pervenuto per OMISSIS.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.

Piena proprietà al Sig. OMISSIS per la quota di 1/2 di edificio cielo -terra con accessori sito in Vigevano (PV) in Via Garbiglia al civico n. 12.

Piena proprietà al Sig. OMISSIS (EREDI) per la quota di 1/2 di edificio cielo-terra con accessori sito in Vigevano (PV) in Via Garbiglia al civico n. 12.

Trattasi di **edificio cielo terra corte interna** quale fabbricato a destinazione residenziale. Attualmente: l'immobile è composto da **sette unità a destinazione residenziale** con accessori. **Un' unità è destinata a Box/Locale Autorimessa (C/6)** posta al piano terra e **due piccoli locali quali ex latrine (C/2)** poste in corte .

Abbinata ad ogni singola unità dell'edificio residenziale, un locale cantina/ripostiglio posto al piano terra/ed interrato ad eccezione dell'alloggio al sub. 3; BCNC il sub. 1 come meglio evidenziato nell'elaborato planimetrico (doc. all.)

Il fabbricato risulta essere in parte in fregio alla Via Garbiglia in parte piega verso l'interno della corte; i locali accessori in parte collocati in corpo staccato sul sedime interno.

L'edificio residenziale è così composto da:

un piano terra, un successivo piano primo, ed un piano secondo sviluppando una superficie lorda complessiva, di circa mq 578,00 (1).

E' presente un piano interrato ove sono collocate alcune cantine ed in corpo staccato, in corte, dei ripostigli ed un locale Box

Identificato al catasto fabbricati:

intestato al Sig. OMISSIS nato a _____

OMISSIS nato a _____

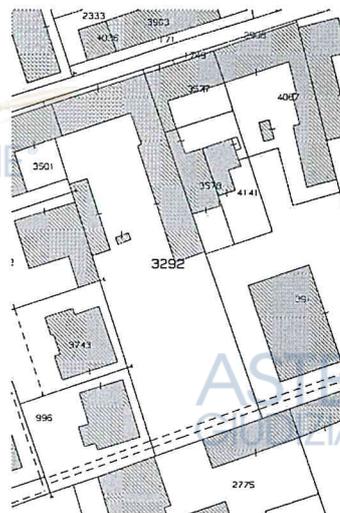
Descrizione:

CF: _____; ed al Sig.

CF: _____.

| 1)UNITA' IMMOBILIARE appartamento con cantina | | | | | | | |
|---|-------------|--------------------------------------|------|--------|----------|---------|----------|
| FG. | MAPPALE | UBICAZIONE | CAT. | CLASSE | CONSIG. | SUPERF. | RENDITA |
| 52 | 3292 Sub.2 | Via Garbiglia, n. 12 Piano T-1-S1 | A/3 | I | 6,5 vani | 169MQ | € 268,56 |
| Totale escluse aree scoperte: 165mq | | | | | | | |
| 2)UNITA' IMMOBILIARE appartamento senza accessori | | | | | | | |
| FG. | MAPPALE | UBICAZIONE | CAT. | CLASSE | CONSIG. | SUPERF. | RENDITA |
| 52 | 3292 Sub.3 | Via Garbiglia, n. 12 Piano T | A/3 | I | 2,5 vani | 29MQ | € 103,29 |
| Totale escluse aree scoperte: 29mq | | | | | | | |
| 3)UNITA' IMMOBILIARE appartamento con rip. | | | | | | | |
| FG. | MAPPALE | UBICAZIONE | CAT. | CLASSE | CONSIG. | SUPERF. | RENDITA |
| 52 | 3292 Sub.4 | Via Garbiglia, n. 12 Piano T | A/3 | I | 3,0 vani | 48MQ | € 123,95 |
| Totale escluse aree scoperte: 48mq | | | | | | | |
| 4)UNITA' IMMOBILIARE appartamento con cantina | | | | | | | |
| FG. | MAPPALE | UBICAZIONE | CAT. | CLASSE | CONSIG. | SUPERF. | RENDITA |
| 52 | 3292 Sub.5 | Via Garbiglia, n. 12 Piano T-2 | A/3 | I | 4,0 vani | 69MQ | € 165,27 |
| Totale escluse aree scoperte: 66mq | | | | | | | |
| 5)UNITA' IMMOBILIARE appartamento con cantine 2 | | | | | | | |
| FG. | MAPPALE | UBICAZIONE | CAT. | CLASSE | CONSIG. | SUPERF. | RENDITA |
| 52 | 3292 Sub.6 | Via Garbiglia, n. 12 Piano T-2-S1 | A/3 | I | 4,5 vani | 70MQ | € 185,92 |
| Totale escluse aree scoperte: 70mq | | | | | | | |
| 6)UNITA' IMMOBILIARE appartamento con cantina | | | | | | | |
| FG. | MAPPALE | UBICAZIONE | CAT. | CLASSE | CONSIG. | SUPERF. | RENDITA |
| 52 | 3292 Sub.7 | Via Garbiglia, n. 12 Piano T | A/3 | I | 4,0 vani | 107MQ | € 165,27 |
| Totale escluse aree scoperte: 107mq | | | | | | | |
| 7)UNITA' IMMOBILIARE appartamento con cantina e rip | | | | | | | |
| FG. | MAPPALE | UBICAZIONE | CAT. | CLASSE | CONSIG. | SUPERF. | RENDITA |
| 52 | 3292 Sub.8 | Via Garbiglia, n.12 Piano T-1-S1 | A/3 | I | 5,0 vani | 113MQ | € 206,58 |
| Totale escluse aree scoperte: 109mq | | | | | | | |
| 8)UNITA' IMMOBILIARE appartamento con cantina | | | | | | | |
| FG. | MAPPALE | UBICAZIONE | CAT. | CLASSE | CONSIG. | SUPERF. | RENDITA |
| 52 | 3292 Sub.9 | Via Garbiglia, n. 12 Piano T | C/6 | I | 15MQ | 19MQ | € 37,18 |
| 9)UNITA' IMMOBILIARE appartamento con cantina | | | | | | | |
| FG. | MAPPALE | UBICAZIONE | CAT. | CLASSE | CONSIG. | SUPERF. | RENDITA |
| 52 | 3292 Sub.10 | Via Garbiglia, n. 12 Piano T | C/2 | I | 2 MQ | 3MQ | € 6,82 |

Coerenze in corpo unico come da aggiornato estratto di mappa:
Via Garbiglia , mappale 1749, 3577,3578,391;2775; 996,3743,3432,3501;



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

Giudice: Dott. Erminio Rizzi
Custode: IVG Vigevano
Perito: Arch. Lucchini
3 di 18

complessivo dell'immobile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA .

Piena proprietà al Sig. OMISSIS per la quota di 1/2 di edificio cielo -terra con accessori sito in Vigevano (PV) in Via Garbiglia al civico n. 12.

Piena proprietà al Sig. OMISSIS (EREDI) per la quota di 1/2 di edificio cielo-terra con accessori sito in Vigevano (PV) in Via Garbiglia al civico n. 12.

Trattasi di **edificio cielo terra con corte interna** quale fabbricato a destinazione residenziale. Attualmente l'immobile è composto da **sette unità a destinazione residenziale con accessori. Un' unità è destinata a Box/Locale Autorimessa (C/6)** posta al piano terra e **due piccoli locali quali ex latrine (C/2)** poste in corte .

Abbinata ad ogni singola unità dell'edificio residenziale, un locale cantina/ripostiglio posto al piano terra/ed interrato ad eccezione dell'alloggio al sub. 3; BCNC il sub. 1 come meglio evidenziato nell'elaborato planimetrico.

Il fabbricato risulta essere in parte in fregio alla Via Garbiglia in parte piega verso l'interno della corte; i locali accessori in parte collocati in corpo staccato sul sedime interno.

L' accesso avviene direttamente dalla Via Garbiglia, attraverso un androne che immette alla corte comune ed alla scala interna al servizio degli alloggi distribuiti da un ballatoio comune disposto uno al piano primo ed uno al piano secondo ove la consistenza dello stabile si restringe con lo sviluppo di solo due unità con la maggior consistenza verso il lato della pubblica Via .

Caratteristiche zona:

Vigevano è un comune italiano di 63.633 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia.

Servizi della zona:

buoni, la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

paesi limitrofi: Abbiategrasso (MI), Beregardo, Besate (MI), Borgo San Siro, Cassolnovo, Cilavegna, Gambolò, Gravellona Lomellina.

Collegamenti pubblici (km):

Il comune vigevanese è attraversato dalla strada statale 494 Vigevanese che, passando per Vigevano, collega Milano ad Alessandria.

Ferrovie e tranvie

La stazione di Vigevano, posta lungo la ferrovia Milano-Mortara, è servita da treni regionali svolti da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia. Nonostante il peso demografico e l'importanza della città, soprattutto a livello, industriale, non esistono a tutt'oggi collegamenti ferroviari con il capoluogo di Provincia, Pavia, creando così una situazione praticamente unica a livello nazionale: i due comuni più popolosi di una Provincia non dispongono di un collegamento ferroviario diretto.

2.STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo i cespiti sono risultati occupati con titolo, ad eccezione delle unità al sub. 7-8.

La proprietà riferisce che dall'estate 2023 risulta libera anche l'unità al sub. 5

L' interrogazione dell' anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pavia ha evidenziato in essere, sui beni oggetto di relazione n. 05 contratti d'affitto registrati intestati ai debitori/eredi in qualità di dante causa .

Data notifica pignoramento: 11.04.2019 (OMISSIS)

Data notifica pignoramento: 27.03.2019 (OMISSIS)

1) **Contratto telematico** n. 001391 serie 3T del 21.07.2019
Durata 06.07.19 al 05.07.23
Importo canone annuo: € 2.300,00
Riferito limitatamente a: **mapp.3292/2-9** (app.to+box+ cantina e locale pt)
Stato: occupato

2) **Contratto cartaceo** (senza n. di prot.) del 23.04.2018

Durata 01.04.18 al 31.03.22
Importo canone annuo: € 620,00
Riferito limitatamente a: mapp. 3292/3 (app.to senza accessori)
Stato: occupato
SUB.3

3) **Contratto cartaceo** prot. n. 907 serie 3T del 23.04.2018

Durata 01.04.2018 al 31.03.2022
Importo canone annuo: € 950,00
Riferito limitatamente a: mapp. 3292/4 (app.to+rip.)
Stato: Occupato
Valutato libero

(si segnala il decesso della Sig.ra OMISSIS intestataria del contratto in successione come da interpello dell'agenzia delle entrate il Sig. OMISSIS coniuge)

4) **Contratto cartaceo** prot. n.882 serie 3 del 03.04.2013

Durata 01.04.13 al 31.03.17
Importo canone annuo: € 1.600,00
Riferito limitatamente a: mapp. 3292/6 (app.to+ 2 cantine)
Stato: Occupato
Valutato libero

Nota perito=I beni verranno valutati giuridicamente liberi come da osservazione ricevuta a mezzo mail dall' IVG nella quale si comunica che i beni a seguito della disdette comunicate ai conduttori sono da ritenersi giuridicamente liberi.

Analizzati gli importi dei canoni di locazione delle singole unità oggetto di contratti gli stessi sono da ritenersi congrui; ad eccezione del:

- contratto n.2 in quanto importo risultato insufficiente rispetto ai valori di mercato. (rata mensile di € 51,57)
- contratto n.3 in quanto importo risultato insufficiente rispetto ai valori di mercato. (rata mensile di € 79,17)
- contratto n.4 in quanto importo risultato insufficiente rispetto ai valori di mercato. (rata mensile di € 133,33)

Unità immobiliari libere: subb.5-7-8-
Riferito limitatamente a: corpo unico

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Con delibera di Giunta comunale n. 12 del 26.1.2023 è stato avviato il procedimento di Variante generale al PGT di Vigevano. Allo stato vigente (Variante generale del 2014) la corte di via Garbiglia è disciplinata come tessuto aperto a medio-bassa densità (art. 33 NTA).
Doc. all

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

4.1.5. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS E OMISSIS ; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 10.07.2015 ai nn. 5160/668.

importo totale: € 300.425,00

importo capitale: € 147.690,59

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.1.6. *Pignoramenti:*

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS E OMISSIS notificato dall' Ufficiale Giudiziario di Pavia in data 11.04.2019 al n. 1966/19; trascritto presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Vigevano in data 15.05.2019 ai nn. 3015/4241
Riferito limitatamente a: corpo unico

- 4.1.1. *Altre trascrizioni: d'uso: Nessuno*
4.1.2. *Altre limitazioni d'uso: d'uso: Nessuno*
4.1.3. *Altri oneri:*

Atto di intervento: comparsa di costituzione nuovo creditore OMISSIS contro i OMISSIS E OMISSIS/EREDI depositato in atti in data 15.10.2020.
Riferito limitatamente a: corpo unico

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.1.4. *Conformità urbanistico edilizia: **non riscontrata***

Premessa:

si precisa che sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici dell'intero stabile con i relativi accessori al piano terra in corpo staccato. Non rilevati ma individuati e visionati le cantine collocate al piano interrato, per le difficoltà rinvenute. Non ispezionato il piano sottotetto –solaio morto come riferito dalla proprietà) per inaccessibilità da verificare la presenza di una botola al pianerottolo comune della scala .

A seguito di rilievo eseguito dal perito confrontato con le planimetrie di progetto si segnala quanto segue:

Si premette che come è stato possibile analizzare dalla documentazione delle PE sotto esposte, in generale, le unità nel corso del tempo hanno subito degli interventi di ristrutturazione e di trasformazione delle stesse senza il rilascio di nessun titolo abilitativo.

Si segnala che la sezione rappresentata nella PE del 1955 non riporta il piano interrato ove sono collocate le cantine in numero di 4 vani accessibili dalla scaletta posta in corte a ridosso dell'edificio lato Via Garbiglia

Piano TERRA unita subb. 2-3-4-7:

Comparando le pratiche edilizie con la planimetria dei rilievi si segnala:

come riportato nella pratica del 1955 ove nel lato nord affacciante il lato cortile era presente una scala comune, in loco la stessa non risulta presente, leggere differenze di quote (per difetto rispetto allo stato autorizzato) nella distribuzione del prospetto verso Via Garbiglia.

Differenza anche per la distribuzione delle aperture finestrate ed accessi sia fronte strada che all'interno della corte.

SUB.2 terra/ primo

I locali dell'unità al piano primo sono stati fra di loro collegati (originariamente erano tutti locali singoli) al fine di creare attualmente quattro locali oltre un locale cucina (con RAI insufficienti) ed un locale bagno con superficie inferiore ai 4.00 mq (rif. RLI Regione Lombardia); si segnala:

- difformità murarie, difformità nella disposizione dei tavolati interni e destinazione d'uso degli ambienti;
- i collegamenti fra un locale all'altro sono stati eseguiti con demolizioni su strutture importanti; dovrà essere predisposta una relazione strutturale in generale su tutto l'edificio
- il locale attualmente usufruito a cucina risulta sprovvisto di foro per la fuoriuscita dei fumi e vapori della cucina a gas.
- gli ingressi dal balcone dedicato sono stati tutti trasformati in finestre ad eccezione di quello attualmente utilizzato per accesso all'unità
- Si rileva un'altezza segnalata sull'autorizzazione di cm 320 in loco da locale a locale si ravvisano altezze di cm 306/309/308c.;
- sulla tavola di autorizzazione non sono segnalate le dimensioni delle aperture finestrate.
- in fianco all'ingresso è stata realizzata un'apertura finestrata.
- si segnala un'altezza davanzali di cm 90/83/86 circa ove quotato da locale a locale ed un'altezza parapetto balcone/ballatoio comune cm 90/91 c.;

-presenza di caloriferi in alluminio impianto con canaline esterne

In abbinamento all'alloggio un vano al piano terra con ingresso indipendente dalla corte interna usufruito a deposito.

In abbinamento all'alloggio un vano ripostiglio al piano interrato

Locale ripostiglio sub.9 (censito a locale box C6)

L'autorizzazione del 1957 segnala una destinazione d'uso a ripostiglio; attualmente si rileva anche una consistenza inferiore, in difformità ai ripostigli rappresentati a confine, con tutta probabilità la necessita di un ricovero auto ne ha ampliato le dimensioni (senza autorizzazione) tamponando il preesistente ingresso, creando un'apertura finestrata sul lato lungo e nella porzione in ampliamento verso il lato corto è stata realizzata un' apertura a due battenti. Il locale presenta un'altezza in difformità rispetto allo stato assentito (altezza cm 190 circa con solaio piano) .

SUB.3

L'autorizzazione al 1955 attesta la presenza di un unico locale con doppio affaccio, ed ingresso dalla corte (altezza rilevata del piano nella sezione AB cm 320) in loco si rinviene la presenza all'interno dell'unità di tre locali uno adibito a camera, un locale giorno con parete attrezzata (senza foro per il collegamento alla cappa della cucina a gas) ed un bagno senza disimpegno direttamente affacciante sulla cucina con dimensioni inferiori ai minimi necessari.

Presenza di una stufa a gas nel locale notte, boiler per l'acqua sanitaria in bagno.

Non a conoscenza dell'impianto fognario del locale bagno

Altezza rilevata in loco cm 315.

SUB.4

L'autorizzazione al 1954 riporta la destinazione dei locali in camera e cucina; nell'autorizzazione del 1955 (non afferente; i locali rappresentati- senza destinazione d'uso- risultano i medesimi);

in loco si ravvisa all'interno del locale camera la presenza di un locale bagno completo di 4 apparecchi di dimensioni inferiori alle attuali normative (RLI regione Lombardia) porta di ingresso 070/210 presenza di un gradino , locale ad altezza cm 314c.; non a conoscenza dell'impianto fognario del bagno.

Presenza di una stufa, da accertare probabile foro cappa posto sul lato della parete attrezzata.

Altezza rilevata in loco cm 323c./322c. non rappresentata la sezione sul lato corpo lungo)

In abbinamento all'unità un ripostiglio posto in corte lo stesso risulta autorizzato con PE 722/54 a locale rustico. Il locale parrebbe avere una consistenza leggermente inferiore a favore di una maggior superficie del vano rustico confinante il locale latrina posto all'intero è stato demolito e risulta tamponata l' apertura finestrata posta sul lato corto.

Nessuna indicazione di altezza autorizzata in loco si rileva un'altezza minima di cm 264 c ed un'altezza massima di cm 348c.

SUB.7

La pratica edilizia del 1954 autorizza la consistenza di due unità distinte e separate entrambe composte da due locali una con accesso dal vano scala (attualmente con porta chiusa) e l'altra dalla corte. In loco le unità senza autorizzazione sono state unite con creazione di un locale bagno ed un locale disimpegno, nell' attuale locale cucina i RAI non sono soddisfatti, Rai non soddisfatti anche nei locale adiacente in parte non oggetto di intervento.

L'unità è definita da tre locali con cucina e bagno.

In abbinamento in corte in corpo staccato un locale ripostiglio autorizzato con PE55/57 si riscontrano leggere difformità di consistenza e altezze.

Piano PRIMO unità sub. 8:

SUB.8

La pratica edilizia del 1953 autorizzava la consistenza di 3 locali successivamente

con la PE del 1954 è stato aggiunto il locale cucina con ampliamento del fabbricato (al piano terra l ampliamento ha definito i due locali rustici).

Attualmente l' unità risulta al suo interno avere una composizione architettonica difforme rispetto agli stati autorizzati per la realizzazione di tramezze di un locale bagno a discapito di una minor consistenza del locale cucina (attualmente con RAI insufficienti). Nel locale cucina è stata realizzata un apertura finestrata verso altro mappale – da verificarne in diritto la questione di luce o veduta-. L unità è definita da due locali con cucina e bagno

Si segnala altresì che tutta l'unità presenta a solaio un controsoffitto a circa 307 da pavimento il locale bagno e disimpegno ad altezza 290 cm c.;

Si precisa altresì che sono stati modificati gli accessi e le relative aperture finestrate; in particolare il locale con accesso dal vano scala è stato trasformato – in difformità in monoalloggio con realizzazione di locale bagno (senza disimpegno). Superficie netta locale inferiore ai minimi consentiti per il monoalloggio locale bagno senza relativo disimpegno.

In abbinamento all'alloggio un vano rustico al piano terra dello stabile autorizzato con PE 722/54 . Il locale parrebbe avere una consistenza leggermente maggiore a discapito di una maggior superficie del vano rustico confinante

Presente in abbinamento anche un vano cantina al piano interrato

Piano SECONDO unita sub. 5/6:

SUB.5

La pratica edilizia del 1955 autorizza due unità distinte e separate formate da un locale e l'altra da due locali. Senza autorizzazione le unità sono state collegate tamponando in una l'ingresso attiguo allo sbarco della scala e trasformando la porta di ingresso dell'altra unità in finestra per la creazione di un locale bagno (con dimensioni inferiori alle normative vigenti). L unità è formata da due locali con cucina e locale bagno disimpegnato.

In abbinamento all'unità in corte in corpo staccato un locale ripostiglio autorizzato con PE55/57 ove si riscontrano leggere difformità di consistenza e altezze.

SUB.6

La pratica edilizia del 1955 autorizza autorizzata due unità distinte e separate formata ciascuna da un unico locale; Senza autorizzazione le unità sono state collegate con trasformazione delle finestre e degli ingressi per la realizzazione di un'unica unità composta da due locali con cucina ed un locale bagno (con dimensioni inferiori alle normative vigenti)

In abbinamento all'unità sono presenti due locali cantine poste al piano interrato.

Nota perito: si rilevano difformità anche alle consistenze delle parti comuni, quali vano scala, ballatoi comuni e balconi dedicati.

CORTE COMUNE

- come già segnalato in narrativa in corte in corpo staccato è presente un piccolo manufatto architettonico destinato a due locali latrine (non attive ed utilizzati oggi a ripostigli) il piccolo accessorio risulta completamente ricoperto dalla vegetazione, con difficoltà si è potuto eseguire l'accesso.

- non è stato possibile constatare la consistenza del sedime di corte posto sul fondo del cortile in quanto nello stesso insistono una serie di catapecchie in lamiera ed altro materiale di risulta che andranno tutte demolite ed asportate alle PP. DD; eventuale presenza di eternit rimosso come da normative vigenti a seguito dell'ordinanza già segnalata.

Successivamente dovrà essere eseguito un riconfinamento della proprietà.

Regolarizzazioni:

Accertamento di conformità con titolo edilizio il più adeguato

Costo oblazione: € 1.000,00 per unità (salvo conguaglio alla presentazione della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o agenzia delle entrate)

N. 11 unità X € 1.000= € 11.000,00

(9 unità imm.ri + ripostiglio in corpo staccato+ piano interrato)
Costo professionista: € 20.000,00
Totali costi oneri/professionali = € 31.000,00 circa

Dovrà essere presentata la richiesta per il rilascio del certificato di agibilità (oggi segnalazione certificata di agibilità) corredato da tutta la documentazione necessaria, in riferimento all'edificio residenziale.

- si segnala che per tutte le unità dovranno essere verificate tutti gli ispessimenti murari se di natura architettonica o strutturale, le difformità eseguite su pareti portanti/o strutturali dovranno essere accertate con certificazione di idoneità statica.

Nota perito: si segnala che per l' accertamento di conformità in riferimento alle unità immobiliari e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità ove lo permetta.

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento degli immobili essendo gli stessi oggetto di segnalazioni in difformità come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non ritenute esaustive, dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l' aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Nota perito:

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi/o ripristino dello stato autorizzato/consentito potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali/al locale valutabili dall' amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria/regolarizzazione.

Per le difformità o segnalazioni che eventualmente coinvolgono le parti comuni condominiali (se presente l' istituzione di un condominio) è consigliabile una regolarizzazione di tipo condominiale/comune (costi pro/quota o a corpo già considerati nella proposta del valore di cessione);

Si segnala che TUTTI costi necessari alle regolarizzazioni sono già stati considerati nella proposta del valore di cessione.

Nota perito: costi comprensivi di eventuali oneri/obblazioni/ costi di costruzione – nulla escluso per tutte le unità immobiliari sopra esposte-
Riferito limitatamente a: corpo unico

4.1.5. Conformità catastale: non riscontrata

Fabbricato Residenziale con accessori Mappale 3292

Nota:

Unità Immobiliare con accessori dal sub.2 al sub.10

schede catastali presentate il 25.11.2009 registrate all' UTE di Pavia al N. PV0295065 VARIAZIONE a seguito di accertamento Settore Tributi comune di Vigevano con comunicazione del 29.06.2009 al prot. 31610 (doc. all.)

BCNC SUB.1 come riportato dall'elaborato planimetrico PV0295065 DEL 24.11.2009. Tipo mappale n. 293970 del 20.11.2009.

A seguito di rilievo eseguito dal perito confrontato le planimetrie catastali si segnalano le seguenti difformità:

In generale tutte le schede catastali rappresentano lo stato dei luoghi, attività risultata necessaria al seguito della segnalazione comunale del 2009 (doc. all.) senza però aver regolarizzato urbanisticamente le difformità segnalate al seguito del confronto con le autorizzazioni edilizie

- si segnala che il sub. 9 quale locale autorizzato a ripostiglio è stato censito a C6

Regolarizzazione:

(a seguito di regolarizzazione edilizia)

Presentazione di schede catastali (mediante pratica docfa) con aggiornamento dei dati censuari/consistenza e rendita.

Dovranno essere aggiornate le coerenze in tutte le unità; eventuale aggiornamento elaborato planimetrico /tipo mappale

Costo professionista: € 6.000,00

Nota perito: le visure sono regolarmente intestate, ai debitori eseguiti (da aggiornare l eventuale passaggio in successione); sull'estratto di mappa i Fabbricati sono identificati

Le unità censite al mappale 3292 risultano originate dalla soppressione dei seguenti imm.lial fg. 52 mappale 394/1-394/2-445/5-394/3-394/4-445/3-394/5-1894/2-394/7-1894/1-2394/9-445/2-445-445/1-1255/4445/4-1255/61255/5125/71894-

Le unità sopra descritte al mappale 3292 fanno parte del fabbricato edificato su area distinta al CT partita 1 fg.52 mappale 3292 ente urbano di are 12.82 –originato dalla soppressione dei mapp. 444/445.

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione/notifica del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

Riferito limitatamente a: corpo unico

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nominativo Condominio: Condominio Garbiglia n. 12
(non vi è l istituzione ufficiale del Condominio, la proprietà gestisce le spese di acqua, ed elettricità.

(la gestione è semestrale 01.01/30.06- 01.07/31.12)

Le spese nel dettaglio per ogni singola unità+ box sono deducibili come da prospetto aggiornato ed allegato pervenuto nel luglio 2023.

Non vi è una determinazione dei millesimi gli importi di consumo elettricità comune e di consumo acqua come da prospetto allegato.

| | |
|--|----------|
| Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2022: | € 762,16 |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute alla data della presente relazione: | nessuna |

L' edificio residenziale non è oggetto ne saranno in previsione opere di

Manutenzione Straordinaria o di efficientamento energetico

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € nessuna

Riferito limitatamente ad unità: subb. da 2 a 6

(unità libera subb. 7-8-10)

(sub. 5 unità libera dalla estate 2023.

Cause in corso:

Nessuna

Regolamento di condominio:
(non costituito, non redatto)

non presente

Si segnala:

La proprietà riferisce con comunicazione a mezzo mail del 14.9.23: che in data 26/8/2023 in Vigevano via Garbiglia,12 in conseguenza della tromba d'aria è caduto un camino di terracotta sulla strada e sono stati danneggiati colmi e tegole. Il sinistro al fabbricato è stato denunciato all'assicurazione. (doc. all.)

Provvedimento Comunale di disposizione di Bonifica delle coperture in eternit presenti sul mappale 3292 con scadenza ad adempiere entro il 23.11.23. (doc.all)

Nota perito=

L' edificio residenziale nel tempo a partire dalla sua edificazione non è mai stato oggetto di

alcuna manutenzione straordinaria; solo alcuni e limitati interventi di manutenzione ordinaria all'interno degli alloggi.

Riferito limitatamente a: corpo unico

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà

OMISSIS (eredi) per la quota di 1/2 di piena proprietà

Al Sig. OMISSIS i beni sono pervenuti per successione in morte del Sig. OMISSIS (deceduto in data non presente nessuna accettazione di eredità) quota di 1/2; formalità registrata presso l' Ufficio del Registro di Vigevano del 18.12.1971 n. 81/406; nonché rettifica di successione del 22.01.1973 n. 16/414 presso l' ufficio del Registro di Vigevano; trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Vigevano in data 14.02.1973 ai nn. 1555/1327.

Proprietario dal 26.08.1971 ad oggi

Riferito limitatamente a: corpo unico

Nota perito: nella successione sono segnalati i pregressi e superati identificativi catastali.

Il Sig. OMISSIS acquista i beni, per la quota di 1/2 dal SIG. forza di atto di compravendita redatto in data 10.10.1953 al rep. 7167/3249 a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Vigevano); registrato a Vigevano 29.10.1953 al N.612; trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Vigevano in data 03.11.1953 al n. di part. 3693.

Proprietario dal 10.10.1953 al 19.04.20 (-decesso-)

Riferito limitatamente a: corpo unico

Nota perito: nell'atto sono segnalati i pregressi e superati identificativi catastali.

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

Dall'atto di compravendita si evince: al venditore i beni pervennero con Rogito Notaio OMISSIS di Vigevano il 01.03.1942 registrato a Vigevano il 14 succ. 944.

Riferito limitatamente a: corpo unico

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso atti dal Comune di Vigevano sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

P.E n. 1353/1953 Autorizzazione per lavori di: Trasformazione di portico in vani di abitazione. Intestata ai OMISSIS presentata in data 12.11.1953 al protocollo N.24266.

Tra i documenti rinvenuti si segnala in stralcio:

- Domanda ;
- Elaborati grafici

- **Rilascio autorizzazione il 16.11.1953**

Riferito limitatamente a: (RIF. parte sub.8)

P.E n. 722/1954 Autorizzazione per lavori di: Aggiunta in variante a progetto già inoltrato con costruzione di n. 2 nuovi vani e ripostigli.

Intestata ai Sig. OMISSIS E OMISSIS presentata in data 13.07.1954 al protocollo N. 15575;

Tra i documenti rinvenuti si segnala in stralcio:

- Domanda ;
- Elaborato Grafico;
- **Rilascio autorizzazione del 22.07.1954;**

Riferito limitatamente a: (RIF: ampliamento sub.8, sub. 4; sub; 7 sub. 2 parte)

P.E n. 1402/1955 Autorizzazione per lavori di: Sistemazione di una casa a tre piani consistente in demolizione di muri allargamento di porte e finestre costruzioni di tramezze ed innalzamento

di vecchio soffitto ultimo piano;
Intestata ai Sig. OMISSIS presentata in data 28.12.1955
al protocollo N. 28516;
Tra i documenti rinvenuti si segnala in stralcio:
- Domanda ;
- Elaborato Grafico in n. di 2;
- Relazioni
- **Rilascio autorizzazione del 29.12.1955;**
Riferito limitatamente a: (RIF: sub. 2-3-5-6)

P.E n. 55/1957 Autorizzazione per lavori di: Costruzione di ripostigli
Intestata ai Sig. OMISSIS presentata in data 05.02.1957
al protocollo N. 2725;
Tra i documenti rinvenuti si segnala in stralcio:
- Domanda ;
- Elaborato Grafico;
- **Rilascio autorizzazione del 14.02.1957;**
- Certificato di fine lavori
Riferito limitatamente a: (RIF: ripostigli subb. 5-6-7 e sub. 9 (oggi censito a box)

Descrizione unità immobiliari di cui al punto A

Il compendio immobiliare di Via Garbiglia, 12 è composto da:

A. Fabbricato Residenziale-cielo-terra- con un piano interrato (accessibile da una scaletta posta a ridosso del fabbricato all'interno della corte) ove sono ubicati le cantine (pertinenziali alle unità), in corpo staccato in corte un corpo basso ove sono collocati i ripostigli anch'essi abbinati alle unità residenziali (ad eccezione del sub.3 unità priva di accessori)

Da verificare la presenza di botola per l' accesso al solaio morto, questo non visionato.

Non presente il vano ascensore.

Riferito limitatamente a: corpo unico

Nota= il sub. 10 afferisce a due latrine oggi dismesse ed usufuite a ripostigli poste al centro della corte quasi completamente ricoperte dalla vegetazione.

Per questo piccolo manufatto le autorizzazioni edilizie nulla segnalano in merito. Acquisite le schede di impianto al 1971 risultavano beni comuni per tutte quelle unità che non erano in possesso del locale bagno all'interno della stessa. Al fine di determinarle l'eventuale stato legittimo è consigliabile verificare presso l'agenzia del territorio di Pavia se il manufatto risulti presente sulle *mappine storiche* ante 1967 e successivo confronto con il funzionario comunale.

Si precisa che da un indagine documentale eseguita sul web al sito Geoportale Regione Lombardia le mappe storiche al 1954 rappresentano il piccolo manufatto- con visualizzazione leggermente sgranata-. Così come pure presente risulta lo stesso, dalla consultazione del sito del Comune di Vigevano alla Sezione Settore Serv. Tecnici del Territorio- Foto aeree 1954/1968 (visualizzazione sgranata).

Nota: si segnala che alcune baracche in adiacenza ai ripostigli vengono usufuite a ricovero auto ed alcuni ripostigli sono occupati con abbinamenti differenti rispetto alla planimetria catastale.

In generale l' accesso ai fabbricati sopra descritti avviene direttamente dal civico 12 di Via Garbiglia, attraverso l' androne del fabbricato che immette alla corte comune. Alcune unità sono collocate al piano terreno dello stabile, altre , poste al piano primo e secondo, raggiungibili dalla scala comune posta sul corpo lungo dello stabile. Solo 1 unità al sub. 7 ed in parte quella del sub. 8 possiedono un unico affaccio verso la corte interna

Le finiture delle unità del fabbricato residenziale in generale si presentano di datata realizzazione, necessitanti di manutenzione straordinaria, consolidamenti alle strutture, anche alle parti comuni ed alle facciate, solo in alcuni alloggi si sono apportati degli ammodernamenti alle finiture.

Tutte le unità sono sprovviste di certificazioni di conformità/dichiarazione di rispondenza per tutti gli impianti che risalgono all'epoca di costruzione. Presenza in alcune unità a tratti sui solai e alle murature verticali aloni di umidità ed infiltrazioni (non a conoscenza della causa)

Fabbricato residenziale:

A. Sub.2/9

| | Parametro | mq | Coefficiente | Valore /mq |
|-------------------|-------------------------|---------------|--|------------|
| Unità imm.re | Sup. reale lorda | 155,00 | 1,00 | 700,00 |
| Balcone | Sup. reale lorda | 13,00 | 0,30 | |
| | Sup. Reale Lorda | 168,00 | Mq equivalenti 158,90 158,00a | |
| Ripostiglio | A corpo | ===== | | |
| Ripostiglio (C/6) | A corpo | ===== | | |

A. Sub.3

| | Parametro | mq | Coefficiente | Valore /mq |
|--------------|-------------------------|--------------|-----------------------------------|------------|
| Unità imm.re | Sup. reale lorda | 25,00 | 1,00 | 700,00 |
| Balcone | Sup. reale lorda | ===== | 0,30 | |
| | Sup. Reale Lorda | 25,00 | Mq equivalenti 25,00 | |
| Ripostiglio | Non presente | ===== | | |

A. Sub.4

| | Parametro | mq | Coefficiente | Valore /mq |
|--------------|-------------------------|--------------|-----------------------------------|------------|
| Unità imm.re | Sup. reale lorda | 42,00 | 1,00 | 700,00 |
| Balcone | Sup. reale lorda | ===== | 0,30 | |
| | Sup. Reale Lorda | 42,00 | Mq equivalenti 42,00 | |
| Ripostiglio | A corpo | ===== | | |

A. Sub.5

| | Parametro | mq | Coefficiente | Valore /mq |
|--------------|-------------------------|--------------|--|------------|
| Unità imm.re | Sup. reale lorda | 63,00 | 1,00 | 700,00 |
| Balcone | Sup. reale lorda | 8,00 | 0,30 | |
| | Sup. Reale Lorda | 71,00 | Mq equivalenti 65,40 65,00a | |
| Cantina | A corpo | ===== | | |

A. Sub.6

| | Parametro | mq | Coefficiente | Valore /mq |
|-----------------|-------------------------|--------------|-----------------------------------|------------|
| Unità imm.re | Sup. reale lorda | 62,00 | 1,00 | 700,00 |
| Balcone | Sup. reale lorda | ===== | 0,30 | |
| | Sup. Reale Lorda | 62,00 | Mq equivalenti 62,00 | |
| Cantine in n. 2 | A corpo | ===== | | |

A. Sub.7

| | Parametro | mq | Coefficiente | Valore /mq |
|--------------|------------------|--------|--------------|------------|
| Unità imm.re | Sup. reale lorda | 100,00 | 1,00 | 700,00 |

Giudice: Dott. Erminio Rizzi
Custode: IVG Vigevano
Perito: Arch. Lucchini
13 di 18

| | | | |
|----------------|-------------------------|--------|------------------------------------|
| Balcone | Sup. reale lorda | === | 0,30 |
| | Sup. Reale Lorda | 100,00 | Mq equivalenti 100,00 |

| | | | |
|----------------|---------|-------|--|
| Cantina | A corpo | ===== | |
|----------------|---------|-------|--|

A. Sub.8

| | Parametro | mq | Coefficiente | Valore /mq |
|---------------------|-------------------------|--------|--|------------|
| Unità imm.re | Sup. reale lorda | 100,00 | 1,00 | 700,00 |
| Balcone | Sup. reale lorda | 12,00 | 0,30 | |
| | Sup. Reale Lorda | 112,00 | Mq equivalenti 103,60 103,00a | |

| | | | |
|--------------------|---------|--|--|
| Ripostiglio | A corpo | | |
|--------------------|---------|--|--|

| | | | |
|----------------|---------|--|--|
| Cantina | A corpo | | |
|----------------|---------|--|--|

A. Sub.10

| | Parametro | mq | Coefficiente | Valore /mq |
|---------------------|-------------------------|-------|-------------------------------------|------------|
| Unità imm.re | A Corpo | ===== | 1,00 | A corpo |
| | Sup. reale lorda | ===== | 0,30 | |
| | Sup. Reale Lorda | ===== | Mq equivalenti A Corpo | |

La comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) è stata "valutata" con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: CANTINE

Pavimento: materiale: battuto di cemento
Pareti: materiale: mattoni
Porta: presente: rudimentali, con fodere in legno e chiavistello
Accessori: tipologia: impianto elettrico ove presente
Solaio: tipologia: non verificato
Nota: presenza di umidità

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: RIPOSTIGLI

Pavimento: materiale: sedime
Pareti: materiale: intonaco, e tinteggiatura usurata
Porta: presente: d' ingresso esterno presente in legno;
Accessori: tipologia: impianto elettrico presente,
Solaio: tipologia: non verificato
Nota: umidità

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ IMMOBILIARI in generale (descrizioni desunte dalle relazioni tecniche allegate alle PE ove/se presenti)

Caratteristiche strutturali:
Fondazioni: materiale: non conosciute;
Strutture verticali: materiale: non conosciuti.
Travi: materiale: non verificabile
Solai: tipologia: non conosciuti
Copertura struttura: tipologia: non conosciuta rivestimento a vista tetti in tegole piane
Scale: tipologia: non conosciute
Balconi: tipologia: non conosciute
Componenti edilizie e costruttive:
Cancello pedonale tipologia: presente androne con cancello in ferro in parte arrugginito
Infissi esterni: tipologia: doppia e singola anta a battente,
 materiale: legno con vetro semplice, protezione: tapparelle, materiale in pvc : non verificata la funzionalità/da mantenere, o da sostituire.

| | |
|--|--|
| <i>Infissi interni:</i> | In alcune unità presenza di tende parasole tipologia: ove posate porte a battente in legno e vetro, porte a soffietto in pvc. |
| <i>Manto di copertura:</i> | tipologia: a vista tegole da mantenere/sostituire |
| <i>Pareti esterne:</i> | tipologia: non verificata, materiale: non verificato, facciate tinteggiate, da mantenere, risanare; |
| <i>Pareti interne</i> | tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati a tratti in parte con umidità in particolare alle unità del piano terra – da verificare la presenza o meno di vespaio areato) |
| <i>Pavim. Esterna:</i> | materiale: presenza di cortile in battuto di cemento a tratti sconnesso. |
| <i>Pavim. Interna:</i> | materiale: piastrelle in ceramica, marmette dell'epoca, fogli di linoleum posati sopra alla precedente |
| <i>Plafoni:</i> | materiale: tinteggiati, a tratti in alcune unità con umidità infiltrazioni |
| <i>Rivestimento:</i> | ubicazione: bagni, presenza di rivestimento ad altezza variabile; ubicazione: cucina o cottura, presenza di rivestimento ad altezza variabile; altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata, rivestimenti da sostituire. |
| <i>Porta di ingresso:</i> | tipologia: due ante , materiale in legno/vetro, non blindata |
| <i>Scale (condominiali):</i> | tipologia: presenza di scala interna per il collegamento ai piani dell'epoca di costruzione. |
| <i>Impianti:</i> | tipologia: impianti, da sostituire, (senza aggiornate certificazioni di conformità-da verificare la funzionalità). |
| <i>Antenna (condominiale/privata):</i> | tipologia: presente |
| <i>Antifurto:</i> | tipologia: non presente |
| <i>Ascensore:</i> | tipologia: non presente |
| <i>Citofonico:</i> | tipologia: presente pulsantiera esterna |
| <i>Condizionamento:</i> | tipologia: non presente |
| <i>Gas:</i> | tipologia: non presente il sistema di riscaldamento, solo l'unità al sub. 2 piano 1° ha realizzato con canaline esterne un impianto di riscaldamento; in alcune unità dovrà essere accertato l'effettiva presenza o meno del foro per collegamento cappa cucina (espulsione fumi e vapori); |
| <i>Termico:</i> | tipologia: autonomo presenza di stufe (una unità con caloriferi impianto di riscaldamento interno) boiler elettrico in accumulo per acqua sanitaria |
| <i>Idrico:</i> | tipologia: presente nelle unità abitative da accertare gli attacchi non dedicati alla lavatrice; |
| <i>Elettrico:</i> | tipologia: a vista presente, non verificato, tensione: non verificata. Impianto dell' epoca di costruzione, da sostituire con fili penzolanti in alcune unità |
| <i>Fognatura:</i> | tipologia: la proprietà riferisce della presenza di fossa biologica, da sostituire, (non verificata). |
| <i>Ventilazione:</i> | tipologia: non presente |
| <i>Ape/Ace:</i> | i beni oggetto di stima non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (APE) Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di <i>procedura esecutiva singola</i> , non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata. |

Riferito limitatamente a: Mapp. 3292 -Subb.2-3-4-8-

Attestato di Prestazione Energetica (APE) per i seguenti subb.:

Ape n. 1817700055219 Scadenza il 27.06.2029 (Sub.02)

Ape n. 1817700026118 Scadenza il 17.03.2018 (Sub.03)

Ape n. 1817700026018 Scadenza il 17.03.28 (Sub.04)

Ape n. 1817700086115 Registrato il 10.07.2016 (Sub.08)*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Vigevano

Perito: Arch. Lucchini

15 di 18

finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell' immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione pervendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Valutazione Degli Immobili

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale o equivalente ; gli accessori sono stati valutati a corpo.

La proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) è stata "valutata" con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti/interventi edilizi da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Giudizio di comoda divisibilità

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento di un bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravato cioè, da pesi servitù, e limitazioni eccessivi. Nel caso specifico la scrivente ritiene che le unità immobiliari identificate al mappale 2005 con i relativi accessori comprensivi di locali box in corpi staccati ai mappali 2005/2006 siano da considerarsi un unico lotto.

Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia/Vigevano, ufficio tecnico/anagrafe del Comune di Vigevano; Studio amministrativo condominiale: (direttamente gestito dalla proprietà), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Pavia e Provincia 2022/23; OMI Agenzie delle Entrate; oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Pavia, per beni simili per tipologia.

Valutazione corpi : mappale 3292

| Immobile | Superficie Lorda | Valore intero | Valore diritto e quota |
|---|---------------------|---------------------|---------------------------|
| A. Unità immobiliare con accessori : | | | |
| Sub.2 | 168,00 | € 110.600,00 | € 110.600,00 |
| Sub.9 (C/6) | A corpo | € 7.000,00 | € 7.000,00 |
| Sub.3 senza acc. | 25,00 | € 17.500,00 | € 17.500,00 |
| Sub.4 | 42,00 | € 29.400,00 | € 29.400,00 |
| Sub.5 | 71,00 | € 45.500,00 | € 45.500,00 |
| Sub.6 | 62,00 | € 43.400,00 | € 43.400,00 |
| Sub.7 | 100,00 | € 70.000,00 | € 70.000,00 |
| Sub.8 | 103,00 | € 72.100,00 | € 72.100,00 |
| Sub.10 | A corpo | € 500,00 | € 500,00 |
| | | ----- | ----- |
| | | € 396.000,00 | € 396.000,00 |
| Parti comuni 4% | A corpo | € 15.000,00 | € 15.000,00 |
| | | ----- | ----- |
| Totale | | € 411.000,00 | € 411.000,00 |
| Totali: | | € 411.000,00 | € 415.000,00 |
| | | | € 415.000,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

€ 60.000,00a

€ 37.000,00

Nessuno

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 318.000,00

€ 320.000,00

Lodi, 15.09.23

Il Perito:

Arch. Stefania Lucchini




Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale):

Perizia

Rilievo fotografico a campione

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Richiesta/Rilascio posizione anagrafica comune di Vigevano debitori, occupanti
- 2) Richiesta /rilascio agenzia delle entrate per eventuali contratti di locazione in allegato copie contratti (e comunicazioni IVG)
- 3) Atto di compravendita (Notaio OMISSIS) 1953 (acquisto OMISSIS)

Giudice: Dott. Erminio Rizzi

Custode: IVG Vigevano

Perito: Arch. Lucchini

17 di 18

- 4) Rinuncia di eredità Atto Notai OMISSIS 2021
- 5) Rinuncia di eredità Atto Notai OMISSIS 2021
- 6) Rinuncia di eredità minore (Tribunale di Pavia)
- 7) Relazione urbanistica 2023
- 8) Richiesta accesso atti all'ufficio Tecnico del comune di Vigevano –rinvenute pratiche ed. allegate-
- 9) Aggiornamento ispezioni ipotecarie
- 10) Posizione condominiale: tabella spese fornita dalla proprietà
- 11) Estratto di mappa
- 12) Elaborato planimetrico
- 13) Visura per soggetto aggiornata
- 14) Planimetria in numero di 9
- 15) Planimetrie pregresse
- 16) Ape/Ace per le unità censite al Cened
- 17) Lettera di trasmissione alle parti