

Studio Tecnico Associato **Studiogei**

ARDIZZON Geometra Miryam

Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-

Email: miriam@studiogei.it

Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia

Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 240/2024 R.G.E.

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dottor Erminio RIZZI

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

BENI IN VIGEVANO (PV)

Compendio Immobiliare Unico

Esecuzione Immobiliare 240/2023 promossa da A con atto di pignoramento del 21/05/2024
Repertorio 3644 contro

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo di un edificio a due piani fuori terra, con ingresso dal piano terra e soffitta al piano secondo mansardato ad uso ripostiglio, e locale ad uso cantina in corpo staccato posta al piano interrato della stecca residenziale adiacente all'abitazione, con accesso dal cortile condominiale, incluso le quote millesimali di proprietà sulle parti comuni.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di **Vigevano**

Catasto Fabbricati

Foglio 51 mapp.le 167 sub. 9 Cat. A/04 cl. 3 vani 4,0 RCE. 154,94 Via Giacchino Rossini, 14 PS-1P

Foglio 51 mapp.le 167 sub. 31 Cat. C/02 cl. 2 mq 48,0 RCE. 190,88 Via Giacchino Rossini, 14 2P

Intestazione presente in Banca Dati Sister:

COERENZE

Coerenze in corpo dell'appartamento mappale 167 subalterno 9 del foglio 51 secondo mappa di Catasto Terreni e atto di provenienza:

A nord affaccio su Via Rossini; ad est confine con il mappale 1007 del foglio 51 all. B proprietà di terzi (mappale 14 di C.F. indicato sulla scheda catastale) e vano scala comune con sub 31; a sud appartamento di terzi mappale 167 di C.T.; ad ovest affaccio su cortile comune mappale 167 del foglio 51 all. B;

Coerenze in corpo della cantina secondo mappa di Catasto Terreni e atto di provenienza:

A nord confine con altra unità proprietà di terzi (cantina 3); ad est confine con il mappale 1007 del foglio 51 all. B proprietà di terzi (mappale 14 di C.F. indicato sulla scheda catastale); a sud altra unità proprietà di terzi (cantina 1); ad ovest corridoio comune di accesso ai locali accessori;

Coerenze in corpo del solaio mappale 167 subalterno 31 del foglio 51 secondo mappa di Catasto Terreni e atto di provenienza:

A nord affaccio su Via Rossini; ad est confine con il mappale 1007 del foglio 51 all. B proprietà di terzi (mappale 14 di C.F. indicato sulla scheda catastale) e vano scala comune con sub 9; a sud appartamento di terzi; ad ovest affaccio su cortile comune mappale 167 del foglio 51 all. B;

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta abitata da: **TERZI ESTRANEI SENZA CONTRATTO DI AFFITTO**, è stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Pavia se vi fossero contratti di affitto in essere dell'appartamento; ad oggi non ho ancora ricevuto nessuna risposta in merito, prima della presentazione della predetta relazione di stima provvedo al sollecito all'agenzia tramite pec, al fine di ottenere informazioni specifiche che provvederò ad integrare alla presente perizia.

La provenienza della proprietà licenza per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Compravendita Notai

con atto di Compravendita del N. _____ /2010 repertorio 10426/4523 di raccolta
registrato a Milano 6 in data 01/02/2010 al n. 2162 serie 1T e trascritto a Vigevano in data 04/02/2010
R.G.n. 1062 R.P.n. 651.

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Vigevano:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: NESSUNA
- Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO
- Altre limitazioni d'uso: NESSUNA

3.2 Vincoli e oneri giuridici:

3.2.1A A carico di TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di _____, de

in Milano (MI) con Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario _____, 3644

iscritto con Nota N. 15 del 17/06/2024 R.G.n. 5671 R.P.n. 4323.

A carico di

J _____ (ato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Vigevano

Catasto Fabbricati Foglio 51 mappale 167 subalterno 31

Catasto Fabbricati Foglio 51 mappale 167 subalterno 9

Ulteriori Informazioni

L'atto di precetto è stato Notificato per la complessiva somma di € 104.325,93 oltre ad interessi e spese.

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di:

_____ con sede in _____, con Al'

Rep. 10427/4524 di raccolta Iscritta con Nota n. 40 del 04/02/2010 R.G.n. 1063 R.P.n. 279 per un Capitale
di € 137.375,00 con un tasso di interesse annuo del 2,4 % e per complessivi € 206.064,00 della durata di
anni 30 A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Vigevano

Catasto Fabbricati Foglio 51 mappale 167 subalterno 9 A/4 4 vani Via Rossini 14 1P

Catasto Fabbricati Foglio 51 mappale 167 subalterno 31 C/2 mq 48 Via Rossini 2P

3.2.1B A carico del mappale 167 subalterno 9 del foglio 51

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di _____

In Milano (MI) con Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 21/05/2024 Rep. 3644

iscritto con Nota N. 15 del 17/06/2024 R.G.n. 5671 R.P.n. 4323.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Vigevano

Catasto Fabbricati Foglio 51 mappale 167 subalterno 31

Catasto Fabbricati Foglio 51 mappale 167 subalterno 9

Ulteriori Informazioni

L'atto di precetto è stato Notificato per la complessiva somma di € 104.325,93 oltre ad interessi e spese.

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BA

ta iscritta con Nota n. 66 del 03/03/2006 R.G.n. 2231 R.P.n. 488

per un Capitale di € 60.000,00 e per complessivi € 120.000,00 della durata di anni 20

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Vigevano

Catasto Fabbricati Foglio 51 mappale 167 subalterno 9 A/4 4 vani Via Rossini 14 1P

COMUNICAZIONI

Comunicazione n. 130 del 27/01/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/01/2010.

Cancellazione Totale eseguita in data 15/02/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 Bis D.Lgs 385/1993)

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di

Rep. 10427/4524 di raccolta iscritta con Nota n. 40 del 04/02/2010 R.G.n. 1063 R.P.n. 279 per un Capitale di € 137.375,00 con un tasso di interesse annuo del 2,4 % e per complessivi € 206.064,00 della durata di anni 30 A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Vigevano

Catasto Fabbricati Foglio 51 mappale 167 subalterno 9 A/4 4 vani Via Rossini 14 1P

Catasto Fabbricati Foglio 51 mappale 167 subalterno 31 C/2 mq 48 Via Rossini 2P

3.2.1C A carico del mappale 167 subalterno 31 del foglio 51

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favc

del 21/05/2024 Rep. 3644

iscritto con Nota N. 15 del 17/06/2024 R.G.n. 5671 R.P.n. 4323.

A carico di

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Vigevano

Catasto Fabbricati Foglio 51 mappale 167 subalterno 31

Catasto Fabbricati Foglio 51 mappale 167 subalterno 9

Ulteriori Informazioni

L'atto di precetto è stato Notificato per la complessiva somma di € 104.325,93 oltre ad interessi e spese.

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di

_____ con sede in Milano con Atto No _____
Rep. 10427/4524 di raccolta iscritta con Nota n. 40 del 04/02/2010 R.G.n. 1063 R.P.n. 279 per un Capitale di € 137.375,00 con un tasso di interesse annuo del 2,4 % e per complessivi € 206.064,00 della durata di anni 30

A carico di _____

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Vigevano

Catasto Fabbricati Foglio 51 mappale 167 subalterno 9 A/4 4 vani Via Rossini 14 1P

Catasto Fabbricati Foglio 51 mappale 167 subalterno 31 C/2 mq 48 Via Rossini 2P

3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali:

3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:

Immobili Comune di Vigevano

Foglio 51 Mappale 167 subalterno 9

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano tramite portale telematica del SUE con protocollo P.G. 76135 del 01/10/2024 numero pratica ufficio AA545/24, e in data 21/10/2024 è stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie che interessavano l'immobile oggetto della presente procedura:

- Autorizzazione in sanatoria P.T. 3141 del 28/03/1994, a seguito di presentazione di pratica di condono in base alla Legge 28/02/1985 n. 47 con il relativo pagamento della sanzione per la sanatoria delle opere interne consistenti nell'abbassamento di solaio e spostamento tavolati interni presentata da Chierogato Giulio proprietario all'epoca dell'abuso.
- Autorizzazione edilizia P.T. 844/89 del 26/09/1989 per opere di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento del vecchio intonaco, sostituzione serramenti esterni e sostituzione davanzali esterni.
- Nessuna altra pratica è stata rinvenuta a nome dell'esecutato.
- L'immobile è di remota edificazione anteriore al 1967 come dichiarato nell'atto di compravendita del Notaio _____ l 15/01/2010 repertorio 10426/4523 di raccolta.

Ai fini della verifica urbanistica, in sede di sopralluogo effettuato in data 14/11/2024 con accesso a tutta l'unità immobiliare adibita ad abitazione e al sottotetto, ho potuto verificare quanto segue:

L'unità immobiliare presenta delle leggere difformità rispetto alla planimetria licenziata dal Comune con l'Autorizzazione in Sanatoria n. 3141/30623 del 07/04/1994.

Le difformità consistono nel posizionamento della tramezza divisoria tra bagno e camera, il posizionamento della porta di ingresso dell'angolo cottura, e la presenza di alcuni gradini nell'ingresso dell'unità e di collegamento tra la camera da letto ed il balcone.

Per quanto concerne invece il sottotetto, non presenta difformità rispetto a quanto si è potuto verificare nelle pratiche edilizie recuperate. Lo stato dei luoghi non appare modificato.

Al momento possiamo quantificare approssimativamente una spesa per la sanatoria compreso di prestazione professionale di €. 1.500,00 oltre agli oneri accessori (IVA e CIPAG) per un totale di **€. 1.921,50** circa che andranno ad incidere sul valore finale di vendita del compendio immobiliare.

Foglio 51 Mappale 167 subalterno 31

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano tramite portale telematica del SUE con protocollo P.G. 76135 del 01/10/2024 numero pratica ufficio AA545/24, e in data 21/10/2024 è stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie che interessavano l'immobile oggetto della presente procedura:

- Autorizzazione in sanatoria P.T. 3141 del 28/03/1994, a seguito di presentazione di pratica di condono in base alla Legge 28/02/1985 n. 47 con il relativo pagamento della sanzione per la sanatoria delle opere interne consistenti nell'abbassamento di solaio e spostamento tavolati interni presentata da Chieregato Giulio proprietario all'epoca dell'abuso.
- Nessuna altra pratica è stata rinvenuta a nome dell'esecutato.
- L'immobile è di remota edificazione anteriore al 1967 come dichiarato nell'atto di compravendita del Notaio del 15/01/2010 repertorio 10426/4523 di raccolta.

Ai fini della verifica urbanistica, in sede di sopralluogo effettuato in data 14/11/2024 in loco, non è stato possibile accedere alla pertinenza adibita a cantina in quanto gli attuali occupanti della casa non avevano a disposizione le chiavi per poter accedervi e pertanto non è stato possibile procedere alla verifica dello stato dei luoghi.

Il compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico è inserito in base al vigente P.G.T. in zona "TESSUTO APERTO A MEDIO-ALTA DENSITA'" - Residenziale art. 32 NTA del PDR conforme dal punto di vista urbanistico in quanto trattasi di fabbricato a destinazione residenziale e locali accessori alla residenza.

3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune Vigevano

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 167 sub. 9 del foglio 51** è stata censita a Catasto Fabbricati con scheda registrata n° 1396 del 31/12/1987. Non risulta conforme allo stato dei luoghi nella rappresentazione grafica della abitazione in quanto lo stato della scheda non è stato aggiornato a seguito dell'autorizzazione regolarmente rilasciata dal Comune per la sanatoria delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio, nonostante la scheda presente nel fascicolo del comune rappresenti lo stato modificato dei luoghi, ma la stessa scheda non risulta essere presente in banca dati. Al fine di allineare lo stato dei luoghi con la rappresentazione grafica presente presso l'Agenzia del Territorio di Pavia è necessario presentare una docfa di aggiornamento con allegate le due schede catastali distinte una per l'appartamento e una per la cantina, come richiede oggi la prassi di presentazione degli aggiornamenti catastali, con un costo per la presentazione della variazione catastale di € 900,00 oltre i diritti di presentazione pari ad € 100,00 oltre a Cipag e IVA ai sensi di legge per un totale di **€ 1.281,00** che andranno ad incidere sul valore finale del compendio immobiliare pignorato.
- L'unità immobiliare censita con il **mappale 167 sub. 31 del foglio 51** è stata censita a Catasto Fabbricati con scheda PV0311813 del 16/12/2009 e risulta conforme allo stato dei luoghi.

4. PROVENIENZA DEI BENI

Del mappale 167 subalterno 9

1. PROVENIENZA di

Atto di Compravendita

Con atto di Compravendita del [redacted] proprietario per l'intera quota, J1/2010 repertorio 10426/4523 di raccolta trascritto a Vigevano in data 04/02/2010 R.G.n. 1061 R.P.n. 651.

2. PROVENIENZA di

Atto Ricognitivo

con atto Ricognitivo del [redacted] 10425/4522 di raccolta trascritto a Vigevano in data 04/02/2010 R.G.n. 1061 R.P.n. 650 è stato identificato il soloio mappale 167 subalterno 31 del foglio 51 e la proprietà esclusiva dello stesso come indicato nella nota di Trascrizione.

2A. PROVENIENZA di

l'intera quota da:

Atto di Compravendita

[redacted]

2B. PROVENIENZA di

spettanza e tutti assieme per l'intera quota indivisa;

iscuno per la propria quota di

Dichiarazione di Successione in morte di [redacted] 29/12/2004 al Numero 100 VOL. 636 Trascritta a Vigevano in data 12/08/2005 R.G.n. 10769 R.P.n. 6332.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' SUL COMPENDIO IMMOBILIARE IN CUI INSISTE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO,

- con Atto del [redacted] Vigevano in data 03/03/2006 al n. 68 di presentazione R.G.n. 2233 R.P.n. 1354 per
- con Atto del Notr [redacted] Vigevano in data 03/03/2006 al n. 65 di presentazione R.G.n. 2230 R.P.n. 1352

2C. PROVENIENZA di

propria quota di spettanza e tutti assieme per l'intera quota indivisa:

Dichiarazione di Successione in morte di [redacted] 29/05/1998 al Numero 2 VOL. 589 e Trascritta a Vigevano in data 03/03/2006 R.G.n. 2229 R.P.n. 1351.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' SUL COMPENDIO IMMOBILIARE IN CUI INSISTE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO,

- con Atto de [redacted] Vigevano in data 03/03/2006 al n. 64 di presentazione R.G.n. 2229 R.P.n. 1351

2D. PROVENIENZA d
beni per ½ ciascuno e assieme per l'intero:

Atto di Compravendita Not.

con atto di Compravendita del Not. in data 26/06/1984 al n. 1/88 e trascritto a Vigevano in data 09/07/1984 R.G.n. 4611 R.P.n. 3614.

Del mappale 167 subalterno 31

1. PROVENIENZA d

Atto di Compravend

con atto di Compravendita del Not. in data 15/01/2010 repertorio 10426/4523 di raccolta trascritto a Vigevano in data 04/02/2010 R.G.n. 1062 R.P.n. 651.

2. PROVENIENZA di
assieme per l'intera quota:

Atto Ricognitiv

Vigevano in data 04/02/2010 R.G.n. 1061 R.P.n. 650 è stato identificato il solaio mappale 167 subalterno 31 del foglio 51 e la proprietà esclusiva dello stesso come indicato nella nota di Trascrizione.

6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

Il compendio immobiliare interessato dal presente Rapporto di stima è sito in Via Gioacchino Rossini al civico 14 nel territorio comunale di Vigevano e si compone da un appartamento con soprastante sottotetto di proprietà e cantina accessoria in corpo staccato.

L'appartamento si trova al piano primo nella costruzione a due piani prospiciente la Via Rossini residenziale e facente parte di un edificio a tipologia costruttiva a cortina con cortile di pertinenza. L'edificio si trova in una zona residenziale composta da case basse e da palazzi, servita nelle vicinanze da negozi di prima necessità oltre che da scuole e fermate dei mezzi nelle vicinanze.

L'unità pignorata si trova al piano primo e secondo sottotetto dell'edificio posto sulla via Gioacchino Rossini, collegata da un vano scala interno con accesso dal cortile comune.

L'accesso pedonale si pratica dalla Via Rossini su area di pertinenza dello stabile dal cancello carraio.

La palazzina si presenta in discreto stato di conservazione, con finiture datate, avrebbe la necessità di un intervento di manutenzione della copertura (se non il completo rifacimento del tetto) e la sistemazione esterna di alcune facciate.

La struttura portante è in muratura di mattoni con solai in cemento e copertura in legno con soprastante manto in tegole marsigliesi; le facciate esterne sono intonacate e presentano pitturazioni al quarzo con zoccolatura in pietra. Lattoneria necessita di un intervento di manutenzione e sostituzione ove mancante, sono presenti alcuni decori in facciata quasi impercettibili per mancanza di manutenzione. Il balcone prospiciente la via Rossini, è in cemento con parapetti in cemento e alcuni decori in facciata.

L'ingresso comune è in discreto stato di conservazione con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate.

L'ingresso comune al condominio è in legno dotato di serratura automatizzata, al momento del sopralluogo non funzionante.

L'accesso dalla Via Rossini si pratica dal cancello carraio dotato di serratura automatizzata, non funzionante al momento del sopralluogo.

Il vano scala si presenta in scarse condizioni di manutenzione, dotata di un'inferriata posizionata all'inizio della rampa di accesso al pianerottolo di accesso all'appartamento.

Lo stabile ove è inserita l'unità immobiliare è facilmente raggiungibile dal centro del paese da cui dista circa 500 metri dal centro del paese, dista circa 33 km da Pavia e 50 Km da Milano, circa 29 Km da Novara e circa 40 km da Vercelli.

Il portone di ingresso è in legno, i serramenti esterni sono in legno dotati di persiane in legno.

L'unità immobiliare vanta sulle parti comuni 109,863 millesimi di proprietà come indicato nella Nota di Trascrizione del ... del 22/02/2006 repertorio 179934/11569 di raccolta trascritto a Vigevano in data 03/03/2006 R.G.n. 2228 R.P.n. 1350.

Non è stato possibile individuare la presenza di un amministratore condominiale in quanto non è indicata la targhetta all'esterno del cancello come richiede la normativa.

L'attuale utilizzatore dell'abitazione che è presente al sopralluogo ma non in possesso del contratto di affitto, e a lui non sono note eventuali spese condominiali richieste dal proprietario.

E' stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate di Pavia Ufficio di Vigevano l'esistenza di contratti di affitto sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è così distinta:

A) Comune di Vigevano Catasto Fabbricati

Fg 51 mapp.le 167 sub. 9 Cat. A/04 cl. 3 vani 4,0 R.C.E. 154,94

Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta su un unico piano e composta da sala, cuoci vivande, bagno, due camere da letto e balconcino, locale cantina in corpo staccato al piano primo sottostrada.

Internamente l'unità immobiliare si trova in normali condizioni di manutenzione con arredi di proprietà dell'esecutato.

I pavimenti sono in ceramica in tutti i vani residenziali, il bagno e il cuoci vivande sono rivestiti in piastrelle di ceramica.

Il balcone presenta pavimentazione in cemento.

Il bagno è completo con vaso e bidet, lavello e doccia; la cassetta del vaso è incassata ed è presente tutta la rubinetteria, è presente altresì l'attacco con scarico della lavatrice.

Serramenti in legno con vetro singolo e persiane in legno sull'esterno.

Nell'unità immobiliare sono stati riscontrati i presenti impianti:

Impianto di riscaldamento autonomo realizzato sottotraccia con caldaia e termosifoni; impianto non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto elettrico realizzato sottotraccia, funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto idrosanitario presente, funzionante al momento del sopralluogo, non verificato;

Canne fumarie di allontanamento fumi di scarico della caldaia, e della cappa di aspirazione non verificate;

Impianto antintrusione, non presente.

Impianto citofonico, non verificato.

Impianto telefonico, non verificato.

Impianto televisivo presente con antenna autonoma sul tetto, non verificato.

Piano Primo altezza utile interna ml. 2,80

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Vano Scala	Mq 9,24	1,00	Mq 9,24	Est	Scarse
Sala	Mq 15,75	1,00	Mq 15,75	Nord	Scarse
Cuocivivande	Mq 5,32	1,00	Mq 5,32	Nord-Est	Scarse
Bagno	Mq 7,56	1,00	Mq 7,56	Sud	Scarse
Camera	Mq 13,76	1,00	Mq 13,76	Nord	Scarse
Camera	Mq 19,95	1,00	Mq 19,95	Nord	Scarse
Balcone	Mq 2,07	0,30	Mq 0,62	Nord	Scarse
		Totale	Mq 72,20		

Superficie commerciale dell'unità abitativa è mq 72,20

Locale ad uso cantina, posto nello stabile al piano interrato in corpo staccato con ingresso dal cortile tramite vano scala e corridoio comune.

Non è stato possibile accedere alla cantina e pertanto la misurazione corrisponde a quella indicata sulla planimetria catastale.

Non è stato possibile verificare l'esatta consistenza della cantina né la sua esatta identificazione in loco.

Piano Primo Sottotrada altezza utile interna ml. 2,80 (come indicato nella planimetria catastale)

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Cantina	Mq 7,54	0,30	Mq 2,26	N-E-S-O	--
		Totale	Mq 2,26		

Superficie commerciale dell'unità accessoria è mq 2,26

Superficie commerciale Totale è mq 72,20 + mq 2,26 = mq 74,46

Valutazione del fabbricato con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Vigevano va da un minimo di €. 740,00/mq ad un massimo di €. 850,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il contesto residenziale, possiamo stimare un valore al metro quadrato pari ad € 795,00.

Valore fabbricato d'abitazione

$$\text{mq } 74,46 \times \text{€ } 795,00 = \text{€ } 59.195,70$$

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€ 50.316,35

Decurtato di €. 1.281,00 per aggiornamento catastale

Decurtato di €. 1.921,50 per sistemazione urbanistica edilizia

€ 47.113,85 Arrotondato ad **€ 47.000,00**

B) Comune di Vigevano Catasto Fabbricati

Fg 51 mapp.le 167 sub. 31 Cat. C/02 cl. 2 mq 48,0 RCE. 190,88

Unità immobiliare adibita a solaio - locale di sgombero, disposta su un unico piano e composta da un unico vano residenziale senza aperture sulle pareti perimetrali.

All'unità si accede dal vano scala al servizio dell'appartamento al piano primo e di sua esclusiva proprietà.

Internamente l'unità immobiliare si trova in pessimo stato di manutenzione ingombro di materiale di vario genere da convogliare in discarica con un costo approssimativo per la liberazione di € 2000,00 circa.

Dal sopralluogo è emerso che ci sono delle perdite dal tetto in quanto di remota costruzione e mantenuto in scarse condizioni, inoltre la manutenzione dello stesso deve essere preventivamente concordata con la proprietà dell'appartamento posto al piano terra così come meglio specificato nell'atto del come meglio di seguito descritto:

Inoltre occorre specificare che nell'atto "Ricognitivo" del Notaio el 15/01/2010 repertorio 10425/4522 viene riportato l'accordo tra le parti ovvero: "I

riconoscere che il sottotetto al piano secondo dello stabile in Vigevano Via Rossini 14, è di proprietà esclusiva degli eredi del Signor

così come il tetto di copertura del locale sottotetto, con impegno dei signori: a partecipare alle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione della copertura in ragione del 30 %(trenta per cento) della spesa globale dei lavori;

Inoltre sempre nell'atto suindicato il Notaio riporta: "Per l'accatastamento del sopra menzionato SOLAIO, che ha assunto il subalterno 31 (trentuno) del mappale 167 (centosessantasette) del foglio 51 (cinquantuno); Peraltro tale solaio risulta catastalmente intestato anche ai signori Pezzaglia Adriano e Pezzaglia Giulia, non essendo stato recepito l'accordo di cui alla scrittura privata in data 11/10/2001 pre allegata sotto la lettera "A"

reciprocamente atto, quanto segue:

1) Il Solaio oggetto della preallegata scrittura privata in data 11/10/2001 risulta attualmente identificato nel Catasto Fabbricati di Vigevano [in base a scheda registrata presso l'U.T.E. di Pavia il 16/12/2009 al n. 4095 - protocollo PV0311813] - con intestazione in capo ai sottoscritti tutti - come segue: Foglio 51 (cinquantuno) mappale 167 (centosessantasette) subalterno 31 (trentuno), Via Gioacchino Rossini n. 14, Piano 2, Categoria C/02, Classe 2, consistenza mq 48 (quarantotto), Rendita Catastale proposta € 190,88.

2) I signori riconoscono e fanno constatare, rimossa ogni eventuale eccezione al riguardo, che il solaio in parola è di piena proprietà dei

stessi. In particolare i riconoscono che il solaio menzionata nella precitata scrittura privata è esattamente quello rappresentato dalla scheda preallegata sotto la lettera "C" e consentono espressamente che il subalterno 31 (trentuno) di cui sopra venga catastalmente intestato - In ragione di un mezzo ciascuno - a

sopra generalizzati. I sottoscritti tutti si impegnano a pienamente rispettare il contenuto della scrittura privata preallegata sotto la lettera "A", ribadendone la piena efficacia e vincolatività, e confermano che in relazione a quanto sopra riconosciuto non v'è luogo a versamento di corrispettivo alcuno tra gli stessi né ad ipoteca legale.

Piano Secondo Sottotetto altezza media utile interna ml. 2,15

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Solaio	Mq 62,15	1,00	Mq 62,15	N-E-S-O	Discrete
Vano Scala	Mq 8,92	1,00	Mq 8,92	Est	Discrete
		Totale	Mq 71,07		

Superficie commerciale dell'unità accessoria è mq 71,07

La valutazione per immobili similari a quello da periziare non è indicata nelle valutazioni OMI, essendo un locale sottotetto non abitabile, può essere paragonato ad un locale cantina o ripostiglio pertanto in base ai riferimenti indicati nel Borsino Immobiliare, si può considerare per un locale ad uso magazzino un valore medio di € 95,00/mq

Valore unità accessoria

mq 71,07 x € 95,00 = € 6.751,65

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€ 5.738,90 Arrotondato ad **€ 6.000,00**

SOMMANO VALORE TOTALE A + B = € 47.000,00 + € 6.000,00 = € 53.000,00

TOTALE VALORE DI VENDITA

€ 53.000,00

(diconsi euro cinquantatremila/00)

7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del compendio è da considerarsi a corpo e non a misura e la valutazione di stima complessiva deriva dalla valutazione delle singole unità.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili similari in zona periferica rispetto al centro. I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione, considerato lo stato di degrado in cui versa il fabbricato oltre alla difficoltà di convivenza tra edifici produttivi e aree residenziali limitrofe, oltre al fatto di considerare l'eventuale trasformazione del comparto urbanistico in cui è inserito l'immobile.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta ragguagliando la metratura delle superfici dei vani residenziali in base alla destinazione d'uso applicando il valore al metro quadrato ritenuto più corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

La riduzione del 15 % applicata al valore originario ottenuto, viene applicata per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

VALORE LOTTO € 53.000,00

8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo di un edificio a due piani fuori terra, con ingresso dal piano terra e soffitta al piano secondo mansardato ad uso ripostiglio, e locale ad uso cantina in corpo staccato posta al piano interrato della stecca residenziale adiacente all'abitazione, con accesso dal cortile condominiale, incluso le quote millesimali di proprietà sulle parti comuni.

Unità censite a Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Vigevano

Foglio 51 mapp.le 167 sub. 9 Cat. A/04 cl. 3 vani 4,0 RCE. 154,94 Via Giacchino Rossini, 14 PS-1P

Foglio 51 mapp.le 167 sub. 31 Cat. C/02 cl. 2 mq 48,0 RCE. 190,88 Via Giacchino Rossini, 14 2P

COERENZE IN CORPO

Coerenze in corpo dell'appartamento mappale 167 subalterno 9 del foglio 51 secondo mappa di Catasto Terreni e atto di provenienza:

A nord affaccio su Via Rossini; ad est confine con il mappale 1007 del foglio 51 all. B proprietà di terzi (mappale 14 di C.F. indicato sulla scheda catastale) e vano scala comune con sub 31; a sud appartamento di terzi mappale 167 di C.T.; ad ovest affaccio su cortile comune mappale 167 del foglio 51 all. B;

Coerenze in corpo della cantina secondo mappa di Catasto Terreni e atto di provenienza:

A nord confine con altra unità proprietà di terzi (cantina 3); ad est confine con il mappale 1007 del foglio 51 all. B proprietà di terzi (mappale 14 di C.F. indicato sulla scheda catastale); a sud altra unità proprietà di terzi (cantina 1); ad ovest corridoio comune di accesso ai locali accessori;

Coerenze in corpo del solaio mappale 167 subalterno 31 del foglio 51 secondo mappa di Catasto Terreni e atto di provenienza:

A nord affaccio su Via Rossini; ad est confine con il mappale 1007 del foglio 51 all. B proprietà di terzi (mappale 14 di C.F. indicato sulla scheda catastale) e vano scala comune con sub 9; a sud appartamento di terzi; ad ovest affaccio su cortile comune mappale 167 del foglio 51 all. B;

Intestata a:

Provenienza dei beni:

Indicato:

Atto di Compravendita

con atto di Compravendita d

R.G.n. 1062 R.P.n. 651.

VALORE PREZZO FINALE €. 53.000,00

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 11/11/2024.

II C.T.U.

