

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 270/2024 R.G. Esecuzioni immobiliari

PROMOSSA DA

OMISSIS

Avvocato Omissis

CONTRO

ESECUTATA OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dottor Rocca Francesco

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

PERIZIA

**Beni immobili siti in Comune di Vigevano (PV)
Via Col di Lana n° 7-9**

RAPPORTO DI STIMA:

*Tecnico Incaricato: Geom. Loretta ROSSI
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di PAVIA al n° 3156
C.F. RSSLTT69B48G388N – 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. Francesco Rocca
Custode: IVG Vigevano
Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 270/2024

**Beni immobili siti in Comune di Vigevano (PV)
Via Col di Lana n° 7-9
Lotto 001**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. **Quota dell'intero di appartamento al piano terzo (quarto fuori terra) con soppalco al piano quarto**
e
A.1 **Quota dell'intero di autorimessa al piano seminterrato**

ricompresi nel condominio RESIDENZA LETIZIA posto in Vigevano Via Col di Lana n° 7/9 di proprietà della Sig.ra -ESECUTATA- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS, per la quota dell'intero in

Trattasi di appartamento, libero su due lati, posto al piano terzo (quarto fuori terra) con annessa porzione soppalcata al piano superiore e di autorimessa al piano seminterrato, ricompresi in più ampia struttura a quattro piani fuori terra oltre il soppalco e il piano seminterrato, edificata precedentemente il 1 settembre 1967 quale complesso artigianale-produttivo e ristrutturata con interventi di cambio di destinazione d'uso negli anni compresi tra il 2007 e il 2011.

Il Condominio è con prevalenza destinazione abitativa: si completa di venti unità residenziale distribuite fra il piano terreno e i tre piani superiori, di un ufficio al piano terreno, di quattordici autorimesse e cinque cantine al piano seminterrato, di otto posti auto nel cortile al piano terreno e di spazi comuni coperti e scoperti di cui al B.C.N.C..

I piani sono collegati tra loro sia dal corpo ascensore, sia dal vano scala. Gli accessi alle singole unità immobiliari sono stati ricavati utilizzando spazi comuni coperti di disimpegni, corridoi e per l'ultimo piano anche di porzione di ballatoio scoperto. L'intervento di ristrutturazione ha portato alla creazione di un complesso differente dalla costruzione iniziale, soprattutto lavorando sulle distribuzioni interne. Da una sagoma regolare si è ottenuto un immobile arricchito con semplici particolari aggiunti negli esterni e la semplicità della struttura ha permesso di lavorare sulle superfici interne, ottenendo ambienti rinnovati e consoni alle funzioni proprie del vivere quotidiano.

Il Condominio, di ampie dimensioni, è inserito nell'originario lotto di mq. 1166. Completano il complesso le circostanti aree coperte e scoperte, di uso comune, di passaggi, cortili, ingresso, corpo scale ed ascensore, pianerottoli, ballatoi, corridoi, disimpegni, cantine e vani tecnici in genere, identificati catastalmente al B.C.N.C. Subalterno 9.

Gli accessi, pedonale e carraio, allo stabile si aprono sulla strada pubblica di Via Col di Lana, con distinti ingressi. Si rileva anche la presenza di un secondo accesso carraio al servizio dei posti auto nel cortile al piano terreno.

All'appartamento si accede dall'ingresso comune sulla via pubblica, che apre sul cortile e poi si inserisce all'interno del Condominio dove si trovano il vano scala e il corpo ascensore. Il piano terzo è occupato complessivamente da 4 appartamenti, di cui tre raggiungibili dal disimpegno comune che si apre sul ballatoio scoperto e poi rientra nella costruzione dove si trovano i vani scala e ascensore.

Il piano seminterrato, utilizzato esclusivamente per gli accessori e pertinenze, è uno spazio misto: nel perimetro originale del fabbricato si inseriscono le autorimesse, mentre nelle porzioni ricavate tutt'attorno al vano scala si collocano le cantine. L'accesso al piano avviene a livello carraio con il corsello coperto che si apre sulla rampa, posta a ridosso del confine di Nord, a sfociare sulla via pubblica. A livello pedonale il piano è raggiungibile sia dal vano scala sia dal corpo ascensore, percorrendo i vari passaggi comuni coperti.

L'appartamento al piano terzo (quarto fuori terra) si compone di un vano indiviso con un preciso spazio per la cucina, tramezzato nelle superfici del disimpegno e del bagno, con un'ampia terrazza con vista, collegato al superiore soppalco dove si trovano due locali e un servizio. Gli ambienti al piano soppalcato sono differenti rispetto agli autorizzati e sanabili nella loro destinazione di depositi senza la permanenza di persone.

Affinchè ciò possa accadere è necessario realizzare un abbassamento con controsoffitto delle altezze interne del piano e poi presentare una pratica in sanatoria con pagamento dell'oblazione.

Poco più di 1/3 della superficie al piano terzo è dotata di tetto a vista con altezze interne che variano da una minima di mt. 4,11 (sotto travetto) ad una massima di mt 5,10 (sotto trave). La restante parte presenta soletta piana con altezze di mt. 2,70 nella porzione occupata dalla cucina, e di mt. 2,40 nella

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 270/2024

parte occupata dal bagno e disimpegno. Le altezze al piano soppalcato variano da mt. 1,40 (sotto travetto) nell'estremità inferiore della falda a mt. 2,30 (sotto trave) al colmo.

Le unità occupano una superficie lorda di mq. 84 al piano terzo, alla quale si deve sommare la superficie di mq. 32 del balcone e mq. 49 del soppalco.

L'autorimessa al piano seminterrato si completa di un vano al rustico, della superficie lorda di mq. 20 ed un'altezza interna di mt. 3,72.

Agli immobili competono le quote millesimali di comproprietà sul complesso delle parti e spazi comuni, pari a 72,011/1000,00 per la residenza e 4,845/1000 per l'autorimessa.

Intestati all'ESECUTATA OMISSIS in regime di _____ i per la quota dell'intera proprietà.

Identificati in Catasto Comune di Vigevano come segue:

A APPARTAMENTO AL PIANO TERZO (QUARTO FUORI TERRA) CON SOPPALCO (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)									
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE INFORMAZIONI
	36	629	29	A/3	5	5	Totale Mq. 100 Tot escluso aree scoperte Mq.92	Euro 400,25	Via Col di Lana n° 9 P3-4

Scheda ottenuta da:

Planimetria presentata in data 21 giugno 2011 Pratica n. PV0197822,
 Variazione per inserimento dei dati superficie del 9 novembre 2015,
 Variazione nel classamento del 21 giugno 2012 Pratica n. PV0135478,
 Variazione per diversa distribuzione spazi interni del 21 giugno 2011 Pratica n. PV0197822,
 Variazione nel classamento del 23 febbraio 2011 Pratica n. PV0097142,
 Variazione per demolizione parziale- diversa distribuzione degli spazi interni-Frazionamento e fusione del 2 marzo 2010 Pratica n. PV0041388,
 Ulteriori variazioni dovute alla soppressione Foglio 36 Particella 629 Subalterno 1; Foglio 36 Particella 629 Subalterno 2; Foglio 36 Particella 629 Subalterno 3; Foglio 36 Particella 629 Subalterno 4; Foglio 36 Particella 629 Subalterno 5; Foglio 36 Particella 629 Subalterno 6; Foglio 36 Particella 629 Subalterno 7; Foglio 36 Particella 629 Subalterno 8

A1 AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)									
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE INFORMAZIONI
	36	629	37	C/6	3	19 mq	Totale 22 mq	Euro 64,76	Via Col di Lana n° 7 PS1

Scheda ottenuta da:

Planimetria presentata in data 2 marzo 2010 Pratica n. PV0041388,
 Variazione per inserimento dei dati superficie del 9 novembre 2015,
 Variazione nel classamento del 23 febbraio 2011 Pratica n. PV0097142,
 Variazione per demolizione parziale- diversa distribuzione degli spazi interni-Frazionamento e fusione del 2 marzo 2010 Pratica n. PV0041388,
 Ulteriori variazioni dovute alla soppressione Foglio 36 Particella 629 Subalterno 1; Foglio 36 Particella 629 Subalterno 2; Foglio 36 Particella 629 Subalterno 3; Foglio 36 Particella 629 Subalterno 4; Foglio 36 Particella 629 Subalterno 5; Foglio 36 Particella 629 Subalterno 6; Foglio 36 Particella 629 Subalterno 7; Foglio 36 Particella 629 Subalterno 8

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

Giudice: Dott. Francesco Rocca
 Custode: IVG Vigevano
 Perito: Geom. Loretta Rossi
 Esecuzione Immobiliare RGE 270/2024

Coerenze dell'appartamento al Piano Terzo da Nord, in senso orario:

Unità Immobiliare residenziale di cui al Subalterno 28, disimpegno comune di cui al B.C.N.C. Subalterno 9, Unità Immobiliare residenziale di cui al Subalterno 30, affaccio su area cortilizia comune di cui al B.C.N.C. Subalterno 9, affaccio sulle coperture delle sottostanti Unità Immobiliari residenziali del Piano Secondo di cui ai Subalterni 24 e 54.

Coerenze del soppalco al Piano Quarto da Nord, in senso orario:

Vuoto sui locali al Piano Terzo sopradescritti, Unità Immobiliare residenziale di cui al Subalterno 30, affaccio su area cortilizia comune di cui al B.C.N.C. Subalterno 9, affaccio sulle coperture delle Unità Immobiliari residenziali al Piano Secondo di cui ai Subalterni 24 e 54.

Coerenze dell'autorimessa al piano seminterrato da Nord, in senso orario:

Unità Immobiliare autorimessa di cui al Subalterno 36, corsello comune di cui al B.C.N.C. Subalterno 9, Unità Immobiliare autorimessa di cui al Subalterno 38, superiore area cortilizia comune di cui al B.C.N.C. Subalterno 9.

Parti comuni. Gli immobili fanno parte di un più ampio complesso immobiliare, denominato Residenza Letizia, con parti e spazi comuni, che comprendono, in quanto compatibile ed esistente, tutto quanto è contenuto nell'articolo 1117 del codice civile, nonché tutto quanto è comunque per regolamento o destinazione di proprietà condominiale.

All'unità residenziale competono 72,011/1000,00 e all'autorimessa 4,845/1000.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità interessate dalla procedura sono ricomprese nel Condominio Residenza Letizia, posto in Vigevano Via Col di Lana n° 7/9, ricadente nella Città Consolidata in area di Tessuto aperto a medio-bassa densità normata dall'Art. 33 Na del PDR.

L'iniziale costruzione è stata edificata antecedentemente il 1 settembre 1967, quale fabbricato artigianale produttivo. Negli anni compresi tra il 2007 e il 2011 è stata recuperata ai fini abitativi con un radicale intervento di cambio di destinazione d'uso, finalizzato alla realizzazione di unità residenziali. La ristrutturazione ha mantenuto i caratteri connotativi di impianto, ampliando la struttura iniziale con l'aggiunta dei vani tecnici e accessori, secondo quanto previsto dal PGT (aumento tantum ottenuto con atto notarile di vincolo edilizio).

Nei tessuti della Città Consolidata, infatti, il Piano propone un'azione di recupero, accentuando le possibilità di demolizione e ricostruzione e, soprattutto, sviluppando una normativa che consenta l'ampliamento degli edifici esistenti, nel rispetto delle regole di formazione e d'impianto del tessuto.

La struttura della Città Consolidata è composta dalla città moderna realizzata prevalentemente nella seconda metà del XX secolo e comprende sei tipi di tessuti urbani.

Gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al perseguimento di una serie di obiettivi, tra i quali – la "manutenzione qualitativa" del patrimonio edilizio esistente, consentendo tutti gli interventi di recupero dello stesso, ma anche quelli di adeguamento e ampliamento, con l'obiettivo di corrispondere agli interessi della popolazione insediata; – la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici; – l'equilibrio di attività tra loro compatibili e complementari.

La palazzina è all'interno del perimetro tra Corso Milano e Corso Argentina, a circa 500 mt. dal centro storico.

E' un ambito misto: occupato da edifici residenziali unifamigliari piuttosto che in palazzine e condomini, da strutture commerciali, da attività artigianali e di servizio alla popolazione.

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 km/2. 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 Gropello 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

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 270/2024

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il complesso di appartenenza delle unità interessate dalla procedura è stato costruito precedentemente il 1967, quale fabbricato a destinazione artigianale produttiva. A seguito di un intervento radicale eseguito negli anni compresi tra il 2007 e il 2011 è stato variato nella destinazione divenendo fabbricato prevalentemente residenziale con accessori e pertinenze.

Dalla comparazione tra i documenti agli atti e la situazione in loco sono emerse una serie di incognuenze, minime nell'autorimessa e negli sviluppi del piano terzo ma importanti nella porzione del piano soppalcato.

Nell'autorimessa non è stata indicata per l'intero la luce che si inserisce nella facciata di Ovest, ad occupare quasi l'intero fronte e l'altezza interna del vano è di mt. 3,72 (contro i dichiarati 3,80).

Nell'appartamento si tratta del mancato realizzo della parete di ingresso, della diversa sagoma dell'arrivo della scala al piano soppalcato, dell'utilizzo di vani dichiarati non accessibili in camera e bagno, con altezze interne differenti dalle riportate e nella collocazione di due velux specchiate rispetto alle esistenti.

I vani hanno anche tramezzature e distribuzioni differenti.

Gli ambienti al sottotetto, come dichiarato dallo stesso tecnico progettista devono avere altezze medie ponderali inferiori o uguali a mt. 1,50 e devono essere utilizzati quali mansarde non abitabili per **DEPOSITO SENZA PERMANENZA DI PERSONE.**

Esistente in loco si presenta l'ambiente a soppalco, aperto verso l'open-space sottostante, un locale con velux a tetto - altezza minima mt. 1,40 e massima mt. 2,60- e un bagno anche esso dotato di velux-altezza minima mt.1,50 e massima mt. 2,30-. Il calcolo delle altezze medie ponderali, va ben oltre la media dichiarata dal tecnico, e soprattutto non rispondono ai parametri edilizi-urbanistici per i quali sono sorti.

Regolarizzazione edilizia- urbanistica:

La differente lunghezza della finestra nell'autorimessa non preclude la conformità della stessa.

E' necessario, invece, adeguare le altezze del sottotetto del piano mansardato realizzando un intervento edilizio di tamponamento della soletta di copertura, con l'impiego di controsoffitto a circa 40-50 cm dall'orditura del tetto - il circa è dovuta al risultato del calcolo della media ponderale vano per vano (escludendo la porzione di arrivo della scala)-, e rimuovere i sanitari del bagno; dopo di che è possibile presentare una pratica in sanatoria che comprenda tutte le varianti interne e le esterne delle velux. Trattandosi di area in vincolo la pratica dovrà essere preceduta dall'ottenimento della richiesta di provvedimento di compatibilità paesaggistica relativamente alla corretta localizzazione delle velux.

Ad opere ultimate il piano dovrà essere ricondotto all'originale destinazione di **SOPPALCO PORTANTE NON ABITABILE CON LOCALI MANSARDATI A DEPOSITO SENZA PERMANENZA DI PERSONE.**

L'importo stimato dell'oblazione è di Euro 1032 per la sanzione pecuniaria comunale e di Euro 500 per la sanzione pecuniaria Soprintendenza (attualmente è l'importo minimo applicato trattandosi di opere minori), oltre ad Euro 200 per i diritti di segreteria ed Euro 32 per le marche da bollo.

L'importo del professionista incaricato di redigere la SCIA in sanatoria e la pratica di Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria da trasmettere tramite portale telematico presso il Comune di Vigevano è stimato in Euro 1200 oltre IVA e contributi di legge.

4.3.2 Conformità Catastale

Si ribadisce quanto indicato sopra per le incongruenze rilevate a livello edilizio.

Regolarizzazione catastale:

L'importo dei diritti di segreteria per la presentazione di una pratica di Docfa in variazione è di Euro 50.

L'importo del professionista incaricato di redigere la pratica di catasto da trasmettere telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Pavia è stimato in Euro 400 oltre IVA e contributi di legge.

4.3.3 Lavorazioni Edilizie

Le lavorazioni edilizie finalizzate al ripristino/recupero dello stato dei luoghi necessitano della:

- rimozione dei sanitari del bagno- completi di elementi in gres di wc con cassetta ad incasso e bidet e di lavandino in marmo con relativi miscelatori comprensivi del blocco doccia,
- rimozione dello scaldasalviette in bagno,
- abbassamento dello splinter nella camera tramite canalina a vista;

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 270/2024

-abbassamento delle applique con canalina a vista;
-rimozione delle due porte di accesso agli ambienti,
-chiusura degli attacchi idro-sanitari e riscaldamento nel bagno;
-fornitura e posa di un controsoffitto in armonia con il contesto del piano, in opera con le necessarie lavorazioni, posato ricalcandone le sagome esistenti ad una distanza tra i 40-50 cm. dall'attuale soletta, ritagliando lo spazio delle velux.
L'importo stimato dei lavori ad opere finite è di Euro 6.500 circa

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

I beni pignorati sono inseriti 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, presenti, nelle loro stesure originali all'atto a rogito del dottor Giorgio Zanini, in data 22 luglio 2010 al n. 78.628/7476 di repertorio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Busto Arsizio in data 23 luglio 2010 al n. 4518 serie 1 T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 27 luglio 2010 ai nn. 7760/4890.

Il preventivo delle spese di gestione condominiale e di proprietà in capo al lotto interessato per la gestione 2024/25 è di Euro 2213 circa, con importi suddivisi in 9 rate, di cui 8 rate da Euro 243 con scadenza il giorno 20 dei mesi compresi fra dicembre 2024 e luglio 2025 e saldo di Euro 268 circa al 20 agosto 2025.

Il totale delle spese scadute negli ultimi anni, calcolate sino al 31 gennaio dell'anno corrente è pari ad Euro 11.100 circa.

Le spese condominiali ordinarie scadute relative agli ultimi due anni sono di Euro 4700 circa.

Le spese straordinarie deliberate, inerenti l'esercizio compreso tra il 1 ottobre 2023 e il 30 ottobre 2024, riguardano il lavaggio dell'impianto condominiale.

L'importo in capo all'esecutata è di Euro 634 circa suddivisi in 3 rate di pari importo con scadenza dal 15 febbraio 2024 al 15 aprile 2024.

L'attuale Amministratore pro-tempore del Condominio è lo Studio Geco con sede in Vigevano Corso Pavia n° 73, in veste della titolare Geometra Alfia Rinaudo.

Atti ablativi: nessuno

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario immobili:

OMISSIS -ESECUTATA nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS in regime di
per la quota dell'intera proprietà a seguito di atto di acquisto redatto dal Notaio Francesco Rocca in data 6 ottobre 2017 Repertorio n° 18013 Raccolta n° 12589, registrato a Pavia il 11 ottobre 2017 al n° 15327 serie 1T, trascritto a Vigevano il 11 ottobre 2017 Registro Generale n° 8855 Registro Particolare n° 6019

da
OMISSIS

con sede in Omissis, Via Omissis n. Omissis, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Omissis

6.2 Precedenti proprietari immobili:

OMISSIS .

con sede in Omissis, Via Omissis n° Omissis codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Omissis, a seguito di atto di acquisto del complesso originario, identificato al Foglio 36 Mappale 629 Subalterni 1-2-3-4-5-6-7 e 8, a rogito del Notaio Antonio Trotta in data 23 luglio 2007 Repertorio n° 121431 Raccolta n° 40864, registrato all'Agenzia delle Entrate di Vigevano in data 6 agosto 2007 al n. 4060 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 7 agosto 2007 Registro Generale n° 11261 Registro Particolare n° 6857

da

OMISSIS nata a Omissis il Omissis

Si precisa che per il soggetto OMISSIS dalla data del 2 gennaio 1977 al 7 agosto 2007 non è stata rinvenuta alcuna formalità avente ad oggetto l'acquisto degli immobili di cui sopra

7) PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fanno parte le unità interessate dalla procedura è stato edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967. Era un complesso prevalentemente artigianale-produttivo completo di cinque unità industriali distribuite orizzontalmente nei quattro piani fuori terra oltre il piano

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 270/2024

seminterrato e il sottotetto e di tre unità residenziali tra il piano terreno e il primo, trasformate con una serie di interventi edilizi.

Si parte dalla DIA depositata in data 26 marzo 2007 al n.0282/07 di protocollo tecnico, avente per oggetto la trasformazione in residenziale dei piani Primo e Secondo e in Residenziale/Terziario del Piano Rialzato, con inizio lavori dichiarato in data 10 settembre 2007.

Segue il permesso di costruire rilasciato in data 19 dicembre 2007 P.T. n. 0282/07 (previa relativa autorizzazione paesaggistica), avente per oggetto il cambio di destinazione d'uso del Piano Terzo in residenziale, di una piccola porzione del Piano Rialzato da Terziario in Residenziale e di una parte consistente del piano seminterrato da artigianale ad autorimessa. L'intervento si completava di varianti alle distribuzioni interne, varianti di facciata, di creazione di soppalchi e modifiche al tetto del Piano Terzo per la formazione di terrazze e di inserimento di balconi a ballatoio.

A seguire il permesso di costruire in variante del 19 maggio 2011 P.T. n.282/07 (variante) domanda del 2 agosto 2010 P.G. n. 36356/10 previa autorizzazione paesaggistica ordinaria, per modifiche alle facciate e modifiche alla distribuzione interna, con ultimazione dei lavori dichiarati in data 27 giugno 2011.

La pratica edilizia risultava completa della relazione tecnica di cui alla legge 10/91, di progetto impianto termoidraulico, di progetto antincendio, di valutazione clima acustico.

In data 5 agosto 2011 al n. 125/11 di AG è stata presentata la domanda per il rilascio del certificato di agibilità, completa dei documenti di legge, tra cui gli accatastamenti e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

DESCRIZIONE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Quota dell'intero di appartamento al piano terzo (quarto fuori terra) con soppalco al piano quarto

e

A.1 Quota dell'intero di autorimessa al piano seminterrato

ricompresi nel fabbricato condominiale "RESIDENZA LETIZIA" posto in Vigevano Via Col di Lana n° 7/9,

di proprietà della Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota dell'intero, in regime di

Le unità sono identificate al NCEU di Pavia Comune di Vigevano come segue:

Appartamento:

- Foglio 36 Mappale 629 Subalterno 29 Categoria A/3 Classe 5 vani 5 totale mq. 100, totale escluso aree scoperte mq. 92 R.C. Euro 400,25 Via Col di Lana n° 9 P. 3-4

Autorimessa:

- Foglio 36 Mappale 629 Subalterno 37 Categoria C/6 Classe 3 mq. 19 Superficie catastale mq. 22, R.C. Euro 64,76 Via Col di Lana n° 7 P.S1

Il Condominio è in area semicentrale, ad Est della città, e si inserisce nell'edificio compreso tra Corso Milano e Corso Argentina, a circa 500 mt. dal centro storico. Gli immobili circostanti sono rappresentati da costruzioni prevalentemente residenziali con edifici di epoca mista, unifamigliari o bifamigliari a due-tre piani, con aree pertinenziali e a verde; poche sono nell'immediato le disposizioni in palazzine.

L'area è facilmente raggiungibile e di comodo accesso.

Il contesto è dotato di strutture pubbliche e private, di strutture commerciali e artigianali, con attività di servizio.

Il fabbricato iniziale e la trasformazione derivata è il risultato dove l'edificazione è avvenuta in modo massiccio: l'elevato numero dei piani, piuttosto che gli spazi ridotti delle aree scoperte, la mancanza di verde, sono tutti elementi caratterizzanti l'epoca di costruzione. Ci troviamo negli anni '50, epoca di datazione della struttura di origine, in pieno boom edilizio. Con il passare del tempo e con il sopraggiungere di nuove esigenze, si attuano scelte edilizie finalizzate al recupero dell'esistente e all'adeguamento ai canoni residenziali, ottenendo un fabbricato in parte diverso dall'iniziale ma contraddistinto, per taluni aspetti, dai connotati di origine.

Il fabbricato propone appartamenti modulari, dotati di allineate aperture e altrettanto allineati aggetti di gronde e balconi, basilare nelle finiture esterne, signorile nelle caratteristiche interne non solo tipologiche ma anche distributive.

Gli impianti attuali sono il risultato della ristrutturazione avvenuta con il cambio di destinazione d'uso.

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 270/2024

Il piano seminterrato è privo di particolari elementi di finitura, tanto nelle parti comuni che in quelle individuali. A vista in alcuni tratti si evidenziano le tubazioni degli impianti di uso comune.

Le aree scoperte comuni di cortile, marciapiedi e passaggi pedonali sono pavimentate; il passaggio carraio è in quarzo. Le porzioni coperte di ingresso, disimpegni, vano scala, pianerottoli e ballatoi sono ultimati al civile con finiture più accurate nei piani residenziali. Originali sono gli aggetti dei balconi e dei ballatoi rappresentati da una struttura portante in reticolato di putrelle a sostegno della pavimentazione in assito.

Il complesso è delimitato completamente dalle proprietà attigue in parte con le murature dei fabbricati limitrofi, in parte con muro e, sul prospetto fronte strada, con muretto e recinzione.

L'unità residenziale al piano terzo è raggiungibile dal disimpegno comune che conduce al corpo scala e al vano ascensore passando per qualche metro sul ballatoio scoperto. I collegamenti portano al piano terreno dove si trova l'atrio di ingresso, oltre il quale si inserisce il passaggio pedonale e il cancello sulla strada.

L'autorimessa è raggiungibile dal corsello coperto in collegamento con la rampa di accesso che dal cancello carraio immette sulla pubblica via. Dal piano seminterrato è possibile raggiungere i piani superiori sia attraverso il corpo scale sia con il vano ascensore.

L'appartamento interessato dalla procedura si distribuisce su due piani: al piano terzo troviamo un unico ambiente utile, con un preciso spazio per la cucina, tramezzato nel bagno e disimpegno, con un'ampia terrazza panoramica, collegato al soppalco superiore da una scala a vista. Al piano troviamo il soppalco, un vano e un servizio.

L'ambiente al piano terzo è aeroilluminato naturalmente dalle finestre e porte finestre che aggettano sulla terrazza; allo stesso modo il bagno dispone di luce e ricambio d'aria naturale; al piano superiore si inseriscono due velux a tetto rispettivamente nel vano di Ovest e nel servizio.

L'autorimessa è un vano per il parcheggio di una sola auto, dotato di luce sulla parete a confine verso Ovest.

Particolari pregi: l'immobile è finemente ristrutturato, con l'impiego di materiali di qualità. La terrazza, inoltre, gode di una vista panoramica verso centro storico della città

VANO	SUPERFICIE NETTA	COEFF. AGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	ESPOSIZIONE E/O PART.CARATT.	MANUTENZIONE E/O APPETIBILITA'
vano indiviso P3	61,90	1,00	72,50	Ovest	Più che buona
disimpegno P3	2,17	1,00	3,00	Cieco	Più che buona
bagno P3	5,75	1,00	8,50	Sud	Più che buona
terrazza P3	28,94	0,50	32,00	Ovest	Discreta
vano di arrivo soppalco P4	16,43	0,33	6,39	diretta sul vano sottostante	Buona
locale mansardato P4	15,37	0,33	6,29	velux ad Ovest	Buona
servizio P4	7,43	0,33	3,49	velux ad Est	Buona

VANO	SUPERFICIE NETTA	COEFF. AGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	ESPOSIZIONE E/O PART.CARATT.	MANUTENZIONE E/O APPETIBILITA'
autorimessa PS1	16,90	1,00	20,00	Ovest	Discreta

Giudice: Dott. Francesco Rocca
Custode: IVG Vigevano
Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 270/2024

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
A APPARTAMENTO AL PIANO TERZO (QUARTO FUORI TERRA) CON SOPPALCO PIANO QUARTO (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)					
Appartamento P. Terzo	84	1	84	Ovest	Più che buone
Balcone P. Terzo	32,00	0,50	16,00	Ovest	Discrete
Soppalco-Mansarda P. Quarto	49,00	0,33	16,17	Ovest-Est	Buone
Totale complessivo	<u>165</u>		<u>116,17</u>		

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
A1 AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)					
Autorimessa P.Seminterrato	20	1	20	Ovest	Discrete (prive di elementi di finitura)
Totale complessivo	<u>20</u>		<u>20</u>		

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne ed esterne

- Fondazioni (struttura): Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente in ca
Si riferisce limitatamente a corpo unico
- Strutture verticali (struttura): Materiale-tipologia: non verificabile per l'intero, travi, pilastri e cordoli in ca
nelle porzioni in elevazione con murature in calcestruzzo armato nella parte
interrata, murature in ca nel corpo ascensore e nel vano scala
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Solai (struttura): Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente con travetti in latero
cemento ed interposti blocchi in laterizio e soletta collaborante gettate in opera
nei solai in elevazione. Dichiarata dal tecnico della ristrutturazione la presenza
di materiale impermeabilizzante sulle solette piane dei terrazzi
Soletta in precompresso nel piano seminterrato
Soletta in reticolato di putrelle in ferro e assito di legno nel piano soppalco
Condizioni: presenza di tubazione a vista a correre lungo il soffitto in parte delle
superfici del piano seminterrato.
Presenza sulla soletta di calpestio della terrazza al piano terzo di terra e detriti in
genere, accumulatisi nel tempo. Questi causano la crescita di erbacce e il non
corretto deflusso delle acque piovane nelle caditoie di raccolta, collocate nelle
parti perimetrali
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Giudice: Dott. Francesco Rocca
Custode: IVG Vigevano
Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 270/2024

- Solette portanti sopralco:** Soletta a delimitazione del sopralco realizzata con struttura portante in putrelle, unite tra loro con sistema reticolare, e superiore assito a doppio spessore per inserimento di guaina di isolamento acustico
Si riferisce limitatamente a corpo unico
- Balconi:** Materiale-tipologia: struttura leggera in reticolato di putrelle in ferro e superiore calpestio in listelli di assito di legno
Si riferisce limitatamente a corpo unico
- Murature e pareti divisorie:** Tipologia: non verificabili, dichiarati dal Tecnico della legge 10 con sistema a pacchetto per la muratura perimetrale nei piani in elevazione del complesso residenziale con forati Doppio Uni, pannello isolante e tavolato interno. Nelle murature interne dei piani residenziali in forati di laterizio, e in doppio tavolato nelle pareti divisorie. Si evidenzia l'uso massiccio di divisori con pannelli in cartongesso, in parte con la caratteristica di antiumido
Le murature perimetrali al piano seminterrato sono verosimilmente in ca; le murature tra i divisori sono in gasbeton, di vario spessore a seconda della resistenza al fuoco. Lo spazio posto al di sopra delle aperture delle autorimesse è aperto verso il corsello carraio e delimitato da traversi orizzontali leggeri in zincato
Le murature della scala sono verosimilmente in laterizio Doppio Uni non isolate
Condizioni: presenza a tratti di macchie di umidità al piano seminterrato provenienti dal terreno sottostante e in parte dai terrapieni laterali
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Copertura (struttura e rivestimento):** Tipologia: la copertura del fabbricato residenziale si sviluppa su più livelli in quanto solo una parte del fabbricato è sopralcata. La soletta dell'edificio residenziale al piano quarto (quinto fuori terra) comprende due tetti adiacenti a capanna, a vista; la solette del piano terzo della porzione residenziale è a capanna, in parte a vista, con quattro tetti adiacenti. I materiali di realizzo si completa di orditura portante e secondaria in legno e assito, color naturale. Dichiarata dal tecnico della ristrutturazione la presenza di materiale isolante a tetto. Manto di copertura in tegole di cotto.
Gronde inclinate a sporgere di circa 60 cm. realizzate in legno verniciato.
La soletta del corpo scala è a padiglione a tre falde, non verificabile, verosimilmente con travetti in latero cemento ed interposti blocchi in laterizio, soletta collaborante gettate in opera. Manto di copertura in tegole di cotto.
Gronda piana a sporgere di circa 20 cm. in cemento
Copertura piana della terrazza al piano terzo, rappresentata dalla soletta di divisorio tra i piani, isolata e impermeabilizzata.
Lattonerie complete di canali, discendenti, converse e scossaline in alluminio
Condizioni: elementi lignei della gronda a vista sulla terrazza con verniciatura ammalorata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Infissi interni (componente edilizia):** Tipologia: porte a battente in legno bianco nei vani accessori del piano terzo, porta scorevole in legno e a soffietto in pvc rispettivamente nel vano al piano sopralcato e nel bagno (colore bianco)
Condizioni: in parte alcuni telai delle porte presentano un fissaggio precario (porta sul disimpegno e porta a soffietto bagno in mansarda)
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Infissi esterni porta di ingresso unità interessate (componente edilizia):** Tipologia: portoncino a battente in legno, blindato con superficie interna di colore bianco e superficie esterna in color legno
Bascula in lamiera con feritoie nell'autorimessa
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Infissi esterni serramenti (componente edilizia):** Tipologia: finestre e porte finestre in alluminio anodizzato con vetro doppio camera, ed apertura a battente al piano terzo della residenza. Velux in legno al naturale e vetro con oscurante esterna nel piano quarto sopralcato
Presenza di finestrata in alluminio e vetro, apribile a vasistass nell'autorimessa
Tutte le aperture sono prive di protezioni esterne. All'interno del piano terzo le aperture dispongono di arredo tenda a pannello
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Plafoni interni:** L'intero appartamento, posizionato in parte su due livelli, sfrutta il tetto a vista

Giudice: Dott. Francesco Rocca
Custode: IVG Vigevano
Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 270/2024

Intonaci interni (componente edilizia):

della copertura di appartenenza realizzata con struttura in legno e assito. Gli elementi sono tinta naturale, completamente a vista.
La soletta piana è presente nella zona dei servizi con le caratteristiche indicate alla voce solette soppalco. La stessa è a vista nello spazio della cucina, mentre risulta controsoffitta nel disimpegno e nel bagno.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Scala di collegamento fra i piani interni:

La scala di collegamento tra il piano terzo e il soppalco è una semplice struttura autoportante, avista, realizzata su misura, con elemento centrale in tubolare di ferro da sostegno alle pedate in lastre di pietra, con interposti ventagli in lamiera. Le protezioni sono con ringhiera in metallo, verniciata scura come la struttura portante. La pietra dei gradini è una pietra naturale colore grigio
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Intonaci interni (componente edilizia):

Materiale: superfici verticali e piane orizzontali (laddove presenti), realizzate con prevalenza di pannelli in cartongesso finiti al civile per interni e superiore tinta. Le superfici inclinate degli ambienti con il tetto a vista, hanno le caratteristiche riportate alla voce plafoni interni
Muratura a vista in blocchetti di gas beton, nelle delimitazioni verticali dell'autorimessa e intonacata nelle superfici orizzontali
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Rivestimento superfici interne (componente edilizia):

Ubicazione: internamente nelle pareti dei bagni e nell'angolo attrezzato della cucina
Nel bagno al piano terzo si alternano piastrelle rettangolari in klinker posate regolari a tutta altezza (h.mt.2,40) a parti intoncate. Nell'angolo doccia il rivestimento è a mosaico di piastrelle. Nel bagno al Piano soppalcato, permane sempre la stessa alternanza, piastrelle-intonaco con altezze che seguono le falde della soletta. Nello spazio adibito a cucina il rivestimento è sulla porzione a vista dell'angolo attrezzato. Le piastrelle sono in ceramica di forma rettangolare
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Pavimenti interni (componente edilizia):

Ubicazione: tutti i vani
Materiale: piastrelle in gres porcellanato, quadrate, posate regolari in tutto il piano terzo e nell'angolo doccia nel bagno al piano soppalcato. La restante pavimentazione è con listoni effetto legno, tinta naturale, in gres porcellanato
La pavimentazione dell'autorimessa è in battuto di cemento
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Zoccolini (componente edilizia):

Ubicazione residenza: tutti i vani ad esclusione dei servizi
Materiale: zoccolini in ceramica chiara nelle superfici al piano abitabile e in legno verniciato bianco al piano mansardato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Soglie e davanzali (componente edilizia):

Ubicazione: su tutte le aperture
Materiale: davanzali interni in pietra chiara, soglie esterne in pietra scura. Davanzali esterni in pietra di notevole spessore, con rivestimento in alluminio colore naturale
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Elementi in ferro (componente edilizia):

Presenza di balaustra a protezione del soppalco realizzata con elementi metallici a semplice disegno, verniciata di colore scuro. Riprende la ringhiera della scala
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Finiture terrazza (componente edilizia):

Terrazza ricavata in parte sulla soletta a copertura del piano abitabile sottostante. Il pavimento è con piastrelle in gres per esterni, di colore chiaro, posato in diagonale. Le protezioni laterali della terrazza sono con muretti di varia sagoma e di altezza variabile da cm. 114 a cm. 2,55 realizzati in muratura di laterizio, intoncati con pasta graffiata colorata e completi di superiore gocciolatoio in lastre di marmo.
Nelle perimetrazioni laterali sulle superfici del fabbricato e sui muretti presenza di zoccolino battiscopa in gres. All'estremità della pavimentazione si trova la canalina per la raccolta delle acque meteoriche, posta sull'intero lato lungo.
La terrazza è illuminata con tre punti luce e dispone di tre punti presa. Presenza di un rubinetto acqua e di tenda scorrevole per esterni posta pressochè su tutto il fronte della terrazza
Condizioni: sulla soletta di calpestio della terrazza si rileva la presenza di terra e

Giudice: Dott. Francesco Rocca
Custode: IVG Vigevano
Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 270/2024

detriti in genere, accumulatesi nel tempo che causano la crescita di erbacce e il non corretto deflusso delle acque piovane nelle caditoie di raccolta.
Per il funzionamento delle tende e lo stato delle medesime ci si riserva in quanto non è stato possibile procedere con verifiche
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Isolanti e coibenti

Tipologia: isolamento dichiarato dai progettisti nelle falde del tetto e lungo le murature verticali. A pavimento dichiarata presenza di pannello fonoassorbente e di materiale impermeabilizzante
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Riscaldamento (impianto):

Impianto centralizzato in tutti i vani di abitazione realizzato con serpentine posate a pavimento. Serve sia il riscaldamento che il raffrescamento degli ambienti, ed è completo di collettori individuali (inserita in apposita nicchia a lato della porta di ingresso) e sistema di deumidificazione dell'aria. La caldaia condominiale è posta all'esterno del fabbricato, in armadio di protezione
Condizioni: non verificabili. Agli atti esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte da parte della ditta esecutrice (certificazione idrotermosanitaria)
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. Agli atti esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte da parte della ditta esecutrice (certificazione idrotermosanitaria)
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Sanitario (impianto):

Tipologia: rete sottotraccia con tubazioni in allaccio alle principali
Bagno al piano terzo: i sanitari del bagno al piano terzo si completano di wc con cassetta ad incasso, bidet e doccia- in gres porcellanato di colore bianco- e di lavandino in marmo. Il box doccia è in cristallo. I miscelatori sono cromati
Bagno nel sottotetto: i sanitari del wc e del bidet sono in gres porcellanato di colore bianco, il lavandino è in marmo; l'angolo della doccia è finito con piastrelle e delimitato da muretti. I miscelatori sono cromati
Condizioni: non verificabili. Agli atti esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte da parte della ditta esecutrice (certificazione idrotermosanitaria)
Si riferisce limitatamente: a corpo unico

Fognatura (impianto):

Tipologia: rete sottotraccia interrata con pozzetti e ispezioni a confluire nella rete condominiale e poi nella rete comunale pubblica
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Elettrico (impianto):

Tipologia: impianto sottotraccia, in parte con canaline, in alcuni tratti del piano sottotetto. Corpi illuminanti di applique e lampade
Quadro elettrico completo nel disimpegno
Presenza di n° 2 splinter, a corredo e completamento dell'impianto di riscaldamento-raffrescamento, collocati a parete rispettivamente uno per piano
Termostato collocato a ridosso della porta di ingresso
Presenza di n° 2 scaldasalviette posti a parete in entrambi i bagni; di lavatrice nel bagno in mansarda e di lavastoviglie nella cucina
Alimentazione: contatore allacciato alla rete pubblica
L'autorimessa è dotata di punto luce e punto presa con canalina esterna
Condizioni: non verificabili. Agli atti esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte da parte della ditta esecutrice (certificazione elettrica)
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Citofonico (impianto):

Tipologia: impianto sottotraccia con presenza di apparecchio di videocitofono collocato a lato della porta di ingresso
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Giudice: Dott. Francesco Rocca
Custode: IVG Vigevano
Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 270/2024

Telefonico (impianto):

Tipologia: Predisposizione rete sottotraccia impianto
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Antenna
(componente edilizia):

Tipologia: impianto TV satellitare
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Impianto antincendio
(componente edilizia)

Presenza di estintori portatili posti nelle pareti delle porzioni comuni
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Scala condominiale
(componente edilizia)

Vano scala di collegamento tra tutti i piani con struttura portante in cemento.
Gradini in pietra/marmo, delimitati nei piani in elevazione con protezioni a semplice disegno in elementi metallici. I pianerottoli sulle scale, piuttosto che i disimpegni comuni ai piani sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato, posate regolarmente. Le murature sono intonacate e tinteggiate. Presenza di zoccolini battiscopa lungo tutte le murature, così come di profilato in alluminio lungo le rampe delle scale.

Ai piani si inseriscono delle ampie finestre realizzate in alluminio e vetro con davanzali in marmo.

Impianto di illuminazione con accensione a tempo
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Ascensore condominiale
(componente edilizia):

Vano ascensore di collegamento di tutti i piani (ad esclusione dei soppalchi interni) con struttura portante, verosimilmente, in cemento armato.
L'ascensore è di tipo oleodinamico. Per lo stesso gli atti esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte da parte della ditta esecutrice
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Parti comuni interne
(componente edilizia):

Atrio di ingresso sul quale si aprono tanto il vano ascensore quanto il corpo scale, con pavimento in gres porcellanato, posato regolare; le murature sono intonacate e tinteggiate. L'accesso pedonale all'atrio comune condominiale avviene dalla porta a due battenti in alluminio e vetro con apertura a comando elettrico.

I pavimenti dei disimpegni comuni sono in gres porcellanato, così come gli zoccolini. Le unità al piano terzo sono raggiungibili dal ballatoio in reticolato di putrelle e assito, protetto da ringhiera in alluminio. L'accesso al ballatoio comune avviene con porta scorrevole in alluminio e vetro, con soglia in marmo. Le murature ai piani in elevazione sono intonacate e tinteggiate al civile.

Al piano seminterrato le superfici verticali sono con materiali al vivo e quelle orizzontali con solo intonaco. Buona parte della pavimentazione al piano seminterrato è in battuto di cemento. Le parti comuni alle autorimesse sono prive di elementi di finitura con pavimentazione del corsello in battuto di cemento liscio, superfici orizzontali e verticali intonacate, pilastri in cemento a vista. Sono presenti, a vista, parti impiantistiche comuni allo stabile. Le porte dei vani comuni al piano accessorio hanno caratteristiche REI.

Si riferisce limitatamente a corpo unico

Parti comuni esterne
(componente edilizia):

Tutte le facciate dello stabile sono intonacate, tinteggiate e protette, in parte degli sviluppi contro terra, da "zoccolini" a risvolto in lamiera.

L'ingresso al condominio è protetto con pensilina piana.

Il cortile interno, in tutti i suoi sviluppi è pavimentato con piastrelle di cemento. La rampa carraia è in pastina di quarzo.

Il dislivello tra la rampa e il piano del cortile è definito con una ringhiera in elementi metallici. Le restanti differenze di quote presenti all'interno del cortile sono definite con muretti intonacati e finiti con gocciolatoio in marmo.

La rampa carraia e i prospetti esterni, in generale sono illuminati

Si riferisce limitatamente a corpo unico

Delimitazione lotto, accessi
(componente edilizia):

Il lotto è completamente delimitato dal contesto locale e dalla strada. Il prospetto fronte strada è definito con muretti intonacati a bucciato e tinteggiati, protetti da gocciolatoio in marmo. Al di sopra è collocata la recinzione realizzata in modulari zincati. I cancelli di accesso sono in modulare zincato, con apertura a comando elettrico: per la precisione l'ingresso pedonale dispone di cancello a battente, l'ingresso carraio al piano seminterrato è con cancello a braccio, mentre verso i posti auto del cortile il cancello è scorrevole. Le delimitazioni dei restanti fronti si perfezionano con le murature perimetrali dei fabbricati circostanti e in parte,

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 270/2024

sul retro con muro di altezza ridotta di altra proprietà.
Lateralmente è collocato un cancelletto pedonale, realizzato in zincato pieno, che consente l'immissione Su Via Sabotino
Si riferisce limitatamente a corpo unico

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

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 all'anno 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

Il valore medio di riferimento ottenuto è il prezzo a mq. di superficie commerciale.

Euro 1.250,00 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			
APPARTAMENTO AL PIANO TERZO (QUARTO FUORI TERRA) CON SOPPALCO PIANO QUARTO (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)			
	116,17 mq.	€ 1.250,00	€ 145.212,50
A1			
AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI)			
	20,00 mq.	a corpo	€ 14.000,00
Totale complessivo			€ 159.212,50

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----- € 159.212,50

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
€ 23.881,88

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:
nessuno

Giudice: Dott. Francesco Rocca
Custode: IVG Vigevano
Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 270/2024

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:

€ 3.414,00

Spese di lavorazioni per il ripristino/recupero dello stato dei luoghi

€ 6.500,00

Spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute ed insolute **nell'ultimo biennio, calcolate al 31 gennaio 2025**

€ 5.334,00

Spese per smaltimento mobili ed arredi in genere

€ 1.500,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile di cui al lotto 1

Valore degli immobili nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni di cui sopra € 118.582,62
(centodiciottomilacinquecentoottantadueeuro, 62 centesimi)

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

Rivanazzano Terme li, 31 gennaio 2025

Il perito estimatore
Geom. Loretta Rossi



Giudice: Dott. Francesco Rocca
Custode: IVG Vigevano
Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 270/2024