

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 288/2024 R.G. Esecuzioni immobiliari

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

ESECUTATA OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dottor Francesco Rocca

**RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

PERIZIA

**Bene immobile sito in Comune di Valle Lomellina (PV)
Via Contrada della Valle n° 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*

Giudice: Dott. Francesco Rocca
Custode: IVG Vigevano
Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 288/2024

**Bene immobile sito in Comune di Valle Lomellina (PV)
Via Contrada della Valle n° 9
Lotto 001**

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota dell'intero di appartamento al piano secondo

ricompreso nel fabbricato CONDOMINIO MASSIMILIANO, posto in Valle Lomellina in Via Contrada della Valle n° 9 di proprietà della Signora OMISSIS nata a Omissis il Omissis C.F. Omissis -ESECUTATA-

Trattasi di appartamento, derivante dall'accorpamento delle due unità abitative nate all'origine con la costruzione della palazzina, e di recente fuse in un solo immobile che peraltro occupa l'intero piano secondo ed ultimo del Condominio Massimiliano.

Il complesso del fabbricato si sviluppa su tre piani, comprende l'unità oggetto di pignoramento, due unità abitative al piano primo, una unità residenziale al piano terreno (civico 13) e l'ufficio postale (civico 11). Il sedime cortilizio interno è di uso comune fra tutti gli immobili ed è accessibile dall'androne carraio (civico 7) che si innesta sulla strada.

L'accesso pedonale allo stabile avviene dalla strada pubblica di Via Contrada della Valle.

Le unità internamente sono raggiungibili dal solo vano scala, in quanto è assente il vano ascensore.

Il Condominio è inserito a cortina lungo l'assetto stradale, in area centrale del paese.

Insiste su un lotto di complessivi mq. 321, edificato nel 1967e di seguito mantenuto con interventi ordinari. In tutuno all'ambito di appartenenza rappresentato dall'area che circolarmente comprende tutto il perimetro che congiunge Via Milano a Via Contrada della Valle, si colloca nella città storica, nel centro storico. Il fabbricato è normato dall'art. 13 delle N.T., alla voce "T" Trasformazione di cui all'art. 10.4 N.A. del PDR.

All'appartamento si accede percorrendo le parti comuni che, dall'ingresso da Via Contrada della Valle introducono all'atrio e al vano scala. L'unità è libera sui quattro fronti, con aperture sulla strada pubblica e sul cortile interno. I restanti due prospetti sono ciechi ma in aderenza con gli affacci su altri immobili (a due piani fuori terra).

L'appartamento si compone di ingresso-disimpegno, soggiorno con cucina a vista, 5 camere, doppi servizi, disimpegno e 4 balconi. Occupa una superficie lorda coperta di mq. 179,00; alla quale si deve sommare la superficie dei balconi pari a mq. 22,50. L'altezza interna netta degli ambienti è di mt. 3,05 circa.

All'immobile competono le quote millesimali di comproprietà sul complesso delle parti e spazi comuni, pari a 345,83/1000,00.

Identificato in Catasto Comune di Valle Lomellina:

Intestato all'ESECUTATA Signor a OMISSIS nata a Omissis il Omissis C.F. Omissis, per la quota dell'intera proprietà in regime di separazione dei beni

| APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI) | | | | | | | | | |
|--|--------|---------|------------|-----------|--------|------|---|-------------|--|
| SEZIONE | FOGLIO | MAPPALE | SUBALTERNO | CATEGORIA | CLASSE | VANI | SUPERFICIE | RENDITA | ALTRE INFORMAZIONI |
| | 32 | 1756 | 9 | A/3 | 2 | 7,5 | Totale Mq. 183 Tot. escluso aree scoperte Mq.176 | Euro 247,90 | Via Contrada della Valle n° 2 Scala 1 P2 |

Scheda ottenuta da:

Planimetria in variazione presentata in data 24 marzo 2005 per fusione Pratica n. PV0044698 con soppressione delle unità di cui ai Subalterni 5 e 6,

Variazione toponomastica derivante da aggiornamento del 3 marzo 2016 Pratica n. PV0026619,

Variazione per inserimento dei dati superficie del 9 novembre 2015,

Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 22 febbraio 2011 Pratica n.PV0091125,

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 288/2024

Subalterno 5

Variazione del quadro tariffario del 1 gennaio 1992,
Impianto meccanografico del 30 giugno 1987

Subalterno 6

Variazione del quadro tariffario del 1 gennaio 1992,
Impianto meccanografico del 30 giugno 1987

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

Coerenze dell'appartamento da Nord, in senso orario:

affaccio sul cortile comune, affaccio sul fabbricato di cui al Mappale 2110, Via Contrada della Valle, vano scala comune, affaccio sul fabbricato di cui al Mappale 234 e sul Mappale 240.

Parti comuni. L'immobile fa parte di un più ampio complesso immobiliare, denominato Condominio Massimiliano, caratterizzato da spazi coperti e scoperti di uso comune, retto da un unico regolamento di condominio.

All'unità competono le ragioni di comproprietà sugli enti comuni che per regolamento, loro natura, destinazione, legge, sono da considerarsi comuni, con quote pari a 345,83/1000,00.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità interessata dalla procedura è ricompresa nel Condominio Massimiliano posto in Valle Lomellina Via Contrada della Valle n° 9, in area centrale della città storica.

La Città Storica è composta dal solo tessuto del Complesso monumentale del Castello e dell'isolato formato dal centro storico. Esso è costituito prevalentemente da edifici a schiera con corti interne sorte lungo le vie e si caratterizza per la prevalenza di edifici o complessi di edifici in linea con affaccio diretto su strada che principalmente possono essere ricondotti al periodo settecentesco.

Nella Città Storica gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al perseguimento degli obiettivi di conservazione di specifici caratteri storico-morfologici presenti nei tessuti urbani esistenti; di preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente, nonché del tessuto produttivo ancora presente (esercizi commerciali e attività artigianali); di restauro dei complessi e degli edifici speciali con la valorizzazione del ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico che essi assumono nella struttura urbana; di tutela e valorizzazione dei beni archeologici, siano essi parti strutturali o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva, oppure organismi edilizi autonomi; di manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, aree sistemate a verde) e interni (corti, giardini, orti); di riqualificazione degli edifici e delle aree degradate anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione e il ridisegno degli spazi aperti.

Il palazzo è stato edificato nel 1967, sorto dall'affiancamento di funzioni proprie del vivere quotidiano in rispetto alle tradizioni dell'epoca. E' inserito nell'area ricalandone la sagoma, leggermente irregolare.

Nell'immediato si riscontra la prevalenza di edifici residenziali a due-tre piani fuori terra, collocati a cortina lungo l'assetto stradale. In loco si evidenziano anche immobili e complessi speciali ed edifici storici. La strada di Contrada della Valle è, in parte ad un solo senso di marcia, poiché inseriti lateralmente alla corsia, i passaggi ai pedoni.

Valle Lomellina è un comune italiano di 2140 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Occupa una superficie di 27,24 Km². Si trova nella Lomellina centrale ed è ricco di attività agricole ed industriali. Dista circa 40 km da Pavia, 72 km dal centro di Milano, 38 km da Novara, 21 Km circa da Valenza e da Casale Monferrato, 14 km da Mortara. Il paesaggio è pianeggiante.

Oltre alla cittadina completano il Comune una serie di Cascine, tra queste Cascina d'Allona, Cascina dei Risi e Bordignana.

L'economia del paese si basa principalmente sulla coltivazione e raffinazione del riso. Sono presenti due importanti riserie, che producono riso non solo per il mercato italiano ma anche per il mercato straniero.

La città è attraversata dalla strada statale vigevanese n° 494 e dalla provinciale 5, che, poste pressoché perpendicolarmente tra loro, permettono il collegamento di Valle Lomellina alle città principali delle vicinanze; a livello ferroviario è attraversata dalla linea Alessandria-Novara-Arona e Alessandria-Mortara-Milano Porta Genova ed è munita di una stazione propria; a livello autostradale il più vicino casello è posto a circa 23 km sulla A 26 Voltri- Gravellona uscita di Casale Monferrato. A Milano Linate, a circa 84 Km., si trova il più vicino aeroporto. Il paese è servito da due autolinee: la linea

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 288/2024

Mede-Mortara e la linea Mede-Casale Monferrato. La città è ricca di architetture religiose di rilievo e di prestigiose architetture civili. E' discretamente fornita di strutture ed infrastrutture soprattutto negli sviluppi cittadini. Il comune di Valle Lomellina confina con i Comuni di Breme, Candia Lomellina, Cozzo, Sartirana Lomellina, Semiana e Zeme

3) STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, avvenuto nella mattinata del 10 gennaio 2025, la sottoscritta ha preso visione dell'unità pignorata, rilevandone le metrature e i materiali costruttivi, documentando, inoltre, con foto gli interni e gli esterni del fabbricato.

L'alloggio è locato al Sig. OMISSIS con contratto di affitto stipulato tra l'ESECUTATA OMISSIS e il locatario in data 20 dicembre 2021 e registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate -Ufficio Territoriale di Mortara- in data 21 dicembre 2021 al n° 002773- serie 3T.

Il contratto è stipulato per anni uno a partire dal 1 gennaio 2022 al 1 gennaio 2023 con possibilità di rinnovo automatico di ulteriori anni uno dal 1 gennaio 2023 al 1 gennaio 2024.

Il contratto è antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Dalle verifiche effettuate dall'Istituto Vendite Giudiziario Ifir Piemonte IVG srl, la scadenza del contratto di locazione avrà termine il 01 gennaio 2026.

L'importo annuo del canone di locazione pattuito è di Euro 3.600,00 pari ad 300,00 mensili da versare entro il primo giorno di ogni mese a mezzo di bonifico bancario; le spese condominiali ordinarie sono a carico del Conduttore mentre restano a carico del locatore le spese di straordinaria amministrazione.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.1.5 Varie: **Nessuna**

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

4.2.1. Ipoteca:

Ipoteca volontaria: l'immobile identificato al Foglio 32 Mappale 1756 Subalterno 9 è interessato dall'ipoteca volontaria derivante da Concessione di mutuo per la somma complessiva di Euro 170.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 85.000,00 per la durata di anni 25, iscritta con atto del Notaio Ciccariello Raffaele del 27 settembre 2021 Numero Repertorio 13439/10304 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 19 ottobre 2021 ai n° 9582/1280

a favore di

OMISSIS con sede in Omissi C.F. Omissis

domicilio ipotecario eletto in Omissis

contro

ESECUTATA OMISSIS

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento: sull'immobile identificato al Foglio 32 Mappale 1756 Subalterno 9 insiste il pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 17 luglio 2024 ai n° 6768/5122, in forza di atto giudiziario notificato dal Tribunale di Pavia in data 17 giugno 2024 Rep. n° 4845

a favore di

OMISSIS con sede in Omissi C.F. Omissis

rappresentata dall'Avvocato Omissis con sede in Omissis

contro

ESECUTATA OMISSIS

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il Condominio di appartenenza dell'unità interessata dalla procedura è stato costruito con Autorizzazione Edilizia del 1967. Il piano secondo nasceva con due unità abitative, che a seguito di pratica edilizia Cila, in sanatoria, del 2021 venivano fuse in un solo appartamento, con lavori dichiarati realizzati in data 1 gennaio 1990. Rispetto all'ultimo disegno agli atti sono emerse alcune leggere differenze che riguardano principalmente i divisori interni e il mantenimento della sagoma

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 288/2024

inclinata della muratura perimetrale, negli sviluppi interni, tanto nei prospetti di Est quanto il quello di Ovest. La zona a giorno è delimitata dagli ambienti circostanti di ingresso-disimpegno piuttosto che della camera con porzioni di tramezzature e porte; restano a vista i pilastri, soprattutto nelle esposizioni verso i perimetrali in quanto non incorporati nella muratura, rimasta come all'origine, di forma non perfettamente squadrata; all'esterno il balcone a Nord-Ovest si allarga verso il bagno e il balcone a Sud-Est ha il lato corto con un'inclinazione maggiore rispetto al disegno. L'altezza del piano riportata negli elaborati è di mt, 3,10 contro gli effettivi 3,05, per la presenza di controsoffittatura, o similari, sul plafone.

Per quanto concerne le differenze rilevate alle sagome dei balconi, sono dovute ad un mero errore di rappresentazione del tecnico redattore dell'ultima pratica, in quanto nel titolo abilitativo originario le superfici dei balconi sono indicate così come le esistenti rilevate.

Dal confronto tra la pratica del 1967 e lo stato "autorizzato" nella Cila del 2021, si rilevano alcune differenze. Nel Subalterno 5 iniziale, l'ingresso-disimpegno era distinto in due spazi, uno rappresentava l'ingresso vero e proprio e l'altro il disimpegno sul bagno; inoltre la camera da letto non aveva la risea all'interno ma risultava con la parete allineata a quella del disimpegno. Nel Subalterno 6 l'attuale spazio occupato dalla cucina era delimitato con muratura dal tinello, e tra i due, esisteva un passaggio aperto.

Le modifiche non comportano variazioni tali da influire sulla conformità dell'unità. Resta inteso che nel caso il Condominio/Proprietario fossero interessati da lavori per i quali si richiedono bonus edilizi, l'unità dovrà risultare conforme tanto nei dati di identificazione catastale, quanto ai titoli abilitativi edilizi.

Regolarizzazione edilizia- urbanistica:

Non necessita, sempre tenendo in considerazione la precisazione di cui sopra.

4.3.2 Conformità Catastale

Si ribadisce quanto indicato sopra per le incongruenze rilevate a livello edilizio. Inoltre il locale indicato nella scheda catastale quale lavanderia è una camera utile a tutti gli effetti (dal progetto iniziale era la cucina del Subalterno 5).

Regolarizzazione catastale:

Non necessita, sempre tenendo in considerazione le precisazioni di cui sopra in merito alla posizione edilizia-urbanistica.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il bene pignorato è inserito in un contesto Condominiale caratterizzato da enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 C.C., sottoposto al Regolamento di Condominio con Tabelle Millesimali e Planimetria Generale.

Le spese di gestione condominiale e di proprietà in capo al lotto interessato nel riparto preventivo compreso tra il luglio 2024 e il giugno 2025 sono di Euro 2412,77 suddivisi in 4 rate di Euro 603,00 l'una, con scadenza il 23 settembre 2024, il 1 novembre 2024, il 1 gennaio 2025 e il 1 marzo 2025. L'importo può sensibilmente variare in base al riscaldamento per il quale, nel preventivo approvato, interviene con la sola voce "Riscaldamento millesimi" e non con "Riscaldamento consumo". Questo sarà quantificato nel Riparto Consuntivo nel settembre 2025. Nell'anno compreso tra il luglio 2023 e il giugno 2024 l'importo "riscaldamento consumo" è stato di Euro 2.112,58.

Il totale delle spese scadute, calcolate sino al 28 gennaio dell'anno corrente è pari ad Euro 14.094,45, di cui Euro 7.692,15 riferite all'ultimo biennio.

Nessuna spesa straordinaria deliberata.

L'attuale Amministratore pro-tempore del Condominio Massimiliano in Via della Valle n° 11 è lo Studio Geom. Gianni Bocca con sede in Mortara Via Bressa n° 11.

Atti ablativi: nessuno

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario immobile:

ESECUTATA OMISSIS proprietaria per l'intero, in regime di separazione dei beni a seguito di atto di compravendita redatto dal Notaio Raffaele Ciccariello Repertorio n° 13438 Raccolta n° 10303, registrato a Pavia il 18 ottobre 2021 al n° 18256 serie 1T, trascritto a Pavia il 19 ottobre 2021 Registro Generale n° 9580 Registro Particolare n° 6856 da

OMISSIS nata a omissis il omissis C.F. omissis,

OMISSIS nato a omissis il omissis C.F. omissis

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 288/2024

OMISSIS nata a omissis il omissis C.F. omissis (rappresentata in atto dai Signori Omissis e Omissis in forza di procura speciale a loro conferita)

6.2 Precedenti proprietari immobile:

- OMISSIS,
- OMISSIS,

e

- OMISSIS

rispettivamente per la quota di 1/6 cad.uno

da

- OMISSIS nato a omissis il omissis C.F. omissis, deceduto il 26 novembre 2013 con denuncia di successione (beni devoluti per legge) inoltrata presso l'Ufficio del Registro di Mortara in data 21 gennaio 2014, registrata ai n° 36/9990 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il 31 marzo 2014 Registro Generale n° 2165 Registro Particolare n° 1583.

L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta in data 19 ottobre 2021 Registro Generale n° 9581 Registro Particolare n° 6857, secondo le risultanze dell'atto Notaio Raffaele Ciccariello del 27 settembre 2021.

- OMISSIS

e

- OMISSIS

per la quota di ½ cad.uno sull'immobile identificato al Mappale 900 Subalterno 5 in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Angelo Sandri in data 6 novembre 1968 Repertorio n° 46430 Raccolta n° 12696 registrato a Mortara il 20 novembre 1968 al n° 1917 Vol. 163 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il 23 novembre 1968 Registro Generale n° 7027 Registro Particolare n° 5216

- OMISSIS

e

- OMISSIS

per la quota di ½ cad.uno sull'immobile identificato al Mappale 900 Subalterno 6 in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Angelo Sandri in data 27 maggio 1972 Repertorio n° 59392 Raccolta n° 16121 registrato a Mortara il 10 giugno 1972 al n° 976 Vol. 170 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il 14 giugno 1972 Registro Generale n° 3428 Registro Particolare n° 2835.

7) PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso di cui fa parte l'unità interessata dalla procedura è stato edificato nel 1967, con rilascio da parte del Sindaco del Comune di Valle Lomellina di Autorizzazione Edilizia n° 56/67 del 24 novembre 1967 Protocollo n° 3249, avente per oggetto la costruzione di palazzina a tre piani, al titolare Sig. Omissis.

L'intervento prevedeva la realizzazione di n° 4 unità residenziali ai piani primo e secondo e la costruzione di n° 2 negozi al piano terreno.

I lavori iniziarono in data 18 dicembre 1967 e ultimarono in data 19 ottobre 1968.

A seguire il rilascio del decreto di Abitabilità, avvenuto dal Sindaco del Comune, in data 31 ottobre 1968 con la pratica n° 190 (decreto non trovato fisicamente agli atti degli archivi comunali ma che tuttavia, come si evince dal resto della documentazione, risulta rilasciato).

Di recente è stata inoltrata la CILA in sanatoria, a fronte del pagamento dell'oblazione di Euro 1000, per l'accorpamento delle due unità abitative al piano secondo in una unità abitativa previa demolizione di tramezza interna, trasmessa telematicamente sul portale del Comune in data 21 settembre 2021 Protocollo n° 2892. Nella documentazione il tecnico dichiara che i lavori sono stati realizzati in data 1 gennaio 1990.

DESCRIZIONE

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 288/2024

A. Piena proprietà di appartamento al piano secondo

ricompreso nel fabbricato CONDOMINIO MASSIMILIANO, posto in Valle Lomellina Via Contrada della Valle n° 9

di proprietà della Sig.ra ESECUTATA OMISSIS per la quota dell'intero, in regime di separazione dei beni

identificato al NCEU di Pavia Comune di Valle Lomellina

- Foglio 32 Mappale 1756 Subalterno 9 Categoria A/3 Classe 2 vani 7,5 totale mq. 183, totale escluso aree scoperte mq. 176 R.C. Euro 247,90, Via Contrada della Valle n° 2 (la toponomastica corretta è Via Contrada della Valle n° 9) Piano 2.

La palazzina è in area centrale della cittadina, nel tratto di strada di Via Contrada della Valle che dal parcheggio de la Corte Granda conduce al piazzale dove si trova la Chiesa di San Rocco e San Sebastiano. Nel circondario le costruzioni sono adiacenti le une alle altre, in parte con caratteristiche simili. Sono costruzioni miste, non esclusivamente residenziali, considerata la centralità dell'area, in aderenza tra loro, e allineate sulle vie pubbliche, con sviluppi a due-tre piani. Sul retro si inserisce la Via Castello che a semicerchio con la Via Milano, delimita l'area e il complesso del Castello, che in tutuno al quartiere adiacente ha conservato le caratteristiche tipiche del borgo medievale.

L'area è facilmente raggiungibile, di comodo accesso, con possibilità di parcheggio, in parte anche lungo la stessa strada di Via Contrada della Valle.

Il contesto comunale è dotato di un discreto numero di strutture pubbliche e private, di strutture commerciali e artigianali, con attività di servizio. Il manufatto rappresenta una costruzione tipica delle aree centrali, con l'edificazione a cortina lungo l'assetto stradale.

Il civico 9 dello stabile rappresenta l'ingresso comune tra l'unità in oggetto e i due appartamenti al piano primo. Oltre l'atrio si inserisce il vano scala di collegamento fra i piani, dotato di finiture conservate discretamente.

Gli interni dell'appartamento sono stati in parte mantenuti nella pavimentazione e nelle finiture in uno dei due bagni, con interventi successivi alla data di realizzo della costruzione. Sono in parte diverse le finiture tra i due appartamenti, prima della fusione: in generale, però, il pacchetto dei serramenti e gli impianti sono datati, presumibilmente risalgono all'epoca di costruzione. Si evidenzia la mancanza di manutenzione ai serramenti, soprattutto nelle esposizioni esterne, agli interni dei cassonetti, alle finiture dei balconi e la promiscuità degli impianti soprattutto nella parte elettrica (trattandosi di appartamento derivante dall'accorpamento di due unità immobiliari).

In un angolo del soggiorno è visibile una macchia, per infiltrazione dalla superiore copertura.

In generale le condizioni dell'appartamento, contestualizzato alla data di edificazione del Condominio, sono discrete, con ambienti meglio conservati rispetto ad altri.

Gli esterni sono pressochè quelli di un tempo, con intonaci datati e in parte usurati dal tempo lungo le superfici della palazzina all'interno del cortile e finiture con rivestimento in piastrelle di klinker, utilizzate un po' ovunque negli anni 60-70, quale arricchimento delle esposizioni principali. L'androne carraio e l'area cortilizia interna, sono essenziali, con finiture dell'epoca di costruzione.

L'appartamento si completa di ingresso-disimpegno con due porte di accesso sul vano scala comune, soggiorno con cucina a vista, 5 camere, disimpegno, doppi servizi e 4 balconi.

Gli ambienti interni sono ultimati al civile con finiture prevalentemente datate, in parte con poca manutenzione, ma all'origine di buoni materiale. Le stanze sono completamente areate in modo naturale.

Gli impianti sono anche essi generalmente datati, e presentano una certa promiscuità nel funzionamento, derivante dall'intervento di fusione delle due originali unità abitative, avvenuto a distanza di anni dalla fine della costruzione.

Le parti comuni, coperte e scoperte, di uso condominiale, sono rappresentate dalla hall di ingresso, dai pianerottoli, dal vano scala, dall'androne carraio, dai locali tecnici e dall'area cortilizia. E' completamente assente il verde.

Particolari pregi: l'immobile risulta interessante per la centralità della posizione, ma datato nel complesso delle finiture e sovradimensionato nelle superfici (con conseguente costi di riscaldamento importanti)

| VANO | SUPERFICIE NETTA | COEFF. AGG. | SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA | ESPOSIZIONE E/O PART.CARATT. | MANUTENZIONE E/O APPETIBILITA' |
|------|---------------------|----------------|---|---------------------------------|-----------------------------------|
|------|---------------------|----------------|---|---------------------------------|-----------------------------------|

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 288/2024

Sottobalconi ultimati con intonaco al civile
Condizioni: alcuni tratti degli intonaci dei sottobalconi sono ammalorati per la presenza di infiltrazione d'acqua con parti asportate e mancanti
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Murature e pareti divisorie: Tipologia: non verificabili, verosimilmente per la muratura esterna in muratura Doppio Uni. Nelle murature interne in forati di laterizio ovunque
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Copertura (struttura e rivestimento): Tipologia: con soletta a capanna, non verificabile nei materiali, verosimilmente con travetti in latero cemento ed interposti blocchi in laterizio, soletta collaborante gettate in opera, con superiore manto in tegole di cemento Gronde piane presenti nei due fronti liberi aggettanti di cm. 40 nella porzione verso strada e di circa 1 mt nel prospetto sul cortile interno, realizzate in latero cemento e intonacate al civile.
Lattonomie di canali e discendenti oltreché di scossaline e converse in acciaio
Condizioni: le gronde denotano in alcuni tratti l'intonaco ammalorato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

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

Tipologia: n° 2 portoncini a battente in legno impiallacciato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Infissi esterni serramenti (componente edilizia):

Tipologia: finestre e porte finestre in legno a battente color legno con vetro singolo e cassonetti interni in legno pitturato con tinta chiara
Protezioni esterne: tapparelle in legno color legno
Condizioni: le tapparelle sono in cattivo stato di conservazione con verniciature ammalorate e/o bruciate dal sole; si evidenzia il legno al vivo del materiale soprattutto nelle esposizioni all'esterno.
L'apertura a spinta delle tapparelle denota qualche difficoltà per l'usura dei telai in ferro
I cassonetti mancano in parte di ancoraggio nella pannellatura verticale interna.
Le porte finestre sul balcone di Nord-Ovest e su quello di Sud-Est non sono apribili per problemi alle serrature
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Infissi interni (componente edilizia):

Tipologia: porte a battente in legno tamburato, verniciato tinta legno con inserti in vetro
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Intonaci interni (componente edilizia):

Materiale: murature verticali finite con intonaco al civile per interni in tutti i locali di abitazione ad esclusione di buona parte delle superfici verticali dei bagni Gli ambienti sono tinteggiati, ad esclusione della camera verso Sud-Est dove le pareti sono rivestite in tappezzeria per quasi tutta altezza
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Plafoni (componente edilizia): Tutti i plafoni sono rivestiti: in parte con pannelli in cartongesso, in parte con decorazioni in gesso, in parte con pannelli in poliuretano
Condizioni: in soggiorno nell'angolo verso il disimpegno presenza di infiltrazione d'acqua con buona probabilità proveniente dalla soletta di copertura dello stabile
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Rivestimento superfici interne (componente edilizia):

Ubicazione: internamente nelle pareti dei bagni
Materiale: piastrelle in ceramica, di vecchia fattura, posate regolari per un'altezza di cm. 165 su tutte le pareti del bagno di Nord-Ovest; piastrelle in ceramica di recente collocazione, posate regolari per un'altezza di cm. 235 sul bagno di Nord-Est
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Pavimenti interni (componente edilizia):

I pavimenti degli interni variano di materiale. Troviamo il parquet nelle camere da letto esposte a Nord con listelli posati in parte regolari e in parte a squadra; piastrelle di marmo -a differente combinazione- nelle altre due camere, nell'ingresso-disimpegno e nel disimpegno; piastrelle di klinker quadrate posate in diagonale nel soggiorno-cucina; piastrelle in ceramica di forma quadrate, posate regolari, nel bagno di recente manutentato e piastrelle in klinker posate in diagonale nel bagno.

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 288/2024

Il pavimento dei balconi è realizzato con vecchie piastrelle di klinker posate regolari
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Zoccolini
(componente edilizia):

Presenza di zoccolini battiscopa in tutti gli ambienti interni (ad esclusione dei bagni), realizzati in parte con listelli in legno, in parte con piastrelle in ceramica, in parte con travertino, in parte in gres
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Soglie e davanzali
(componente edilizia):

Materiale: davanzali interni in lastre di marmo, davanzali esterni in travertino; soglie di porte finestre e delimitazione balconi in travertino. Tutte le finestre e porte finestre dispongono di bordatura in travertino
Condizioni: buona parte delle soglie a chiusura di balconi denotano le superfici con mufte di colore verde per problemi di ristagno di acqua
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Finiture balconi:

Balconi delimitati da ringhiera in ferro a semplice disegno, con ancoraggio sia alle murature perimetrali che alla soletta piana dei balconi stessi
Si riferisce a corpo unico

Isolamenti/coibentazioni
(componente edilizia):

Sul fronte Est della camera a Nord-Est presenza di interposto pannello isolante, il cui spessore non è verificabile
Si riferisce a corpo unico

Gas (impianto):

Impianto sottotraccia con riscaldamento di tipo centralizzato. Presenza di attacco gas cucina.
Il vano tecnico comune del locale caldaia è posto, in ambiente delimitato, al di sotto dell'androne carraio
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Termico (impianto):

Tipologia: Termosifoni con elementi in ghisa. Presenza di valvole di zona.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Idrico (impianto):

Tipologia: rete sottotraccia con tubazioni ad innesto sui montanti principali e derivazioni interne.
Alimentazione: rete pubblica comunale
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Sanitario (impianto):

Tipologia: rete sottotraccia con tubazioni in allaccio alle principali
Bagno a Nord-Est: i sanitari e le rubinetterie sono stati di recente sostituiti. Si compongono di wc con cassetta ad incasso, bidet, lavabo e doccia con box doccia in ceramica. I miscelatori sono cromati
Nel bagno a Nord-Ovest i sanitari e i miscelatori sono di vecchia fattura. Si completano di wc con cassetta esterna, bidet, lavabo e vasca. Miscelatori cromati
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Fognatura (impianto):

Tipologia: rete sottotraccia interrata con pozzetti e ispezioni a confluire nella rete condominiale posta all'interno del cortile e poi nella rete comunale pubblica previa decantazione in biologiche
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Elettrico (impianto):

Tipologia: impianto sottotraccia con due distinte linee per gli appartamenti (originati dalla fusione dei due alloggi di cui all'origine)
Presenza di n° 2 quadri salvavita
Alimentazione: contatore allacciato alla rete pubblica, collocato, in tutuno ai restanti, in apposita struttura lignea nell'androne comune al piano terreno. Il contatore è unico per l'appartamento ma le linee restano divise come da suddivisione degli appartamenti al nascere.
Presenza di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria collocato a cura e spese del locatario nel bagno posto a Nord-Est.
Presenza di scaldacqua del tipo misto in dotazione dell'unità, collocato nel bagno di Nord-Ovest
Presenza di lavatrice nel bagno di Nord-Est

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 288/2024

Presenza di lavastoglie in cucina
Condizioni: non verificabili. Il boiler presente nel bagno a Nord-Ovest non ha funzionamento continuativo nel corso dell'anno
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Citofonico (impianto): Tipologia: impianto sottotraccia con presenza di apparecchio citofonico nel vano di ingresso
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Telefonico (im pianto): Tipologia: Predisposizione rete sottotraccia impianto
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Antenna (componente edilizia): Tipologia: impianto TV terrestre
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Climatizzazione-Condizionamento (componente edilizia): Presenza di n° 2 splinter, di cui uno a pompa di calore nel disimpegno, a parete, con macchina di alimentazione posta sulla superficie verticale della muratura verso balcone di Nord-Est, collegata alla rete elettrica di alimentazione. Serve sia alla produzione di aria calda che fredda. Il passaggio delle tubazioni nel bagno è con canalina esterna. L'altro, per la sola produzione di aria fredda, è collocato a parete nella camera di Nord-Ovest, con macchina sul relativo balcone
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Scala condominiale (componente edilizia): Vano scala di collegamento tra i piani della struttura in cemento.
Muratura di sostegno, non verificabile, presumibilmente in cemento.
I gradini, tanto nelle alzate che nelle pedate, e i pianerottoli sono rivestiti per l'intero in marmo. Presenza di zoccolino in marmo. Ringhiere di protezione in ferro a semplice disegno con ricavo di superiore corrimano.
Superfici intoncate e tinteggiate al civile, sia nelle esposizioni orizzontali che verticali che inclinate, complete di pittura lavabile per circa 1,80 mt..
Sui due pianerottoli ammezzati si aprono 4 finestre in legno e vetro, apribili, prive di protezione esterna, con bordature in travertino
Impianto di illuminazione con accensione a tempo
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Parti comuni (componente edilizia): Atrio di ingresso sul quale si apre il corpo scale, finito al civile con pavimento in lastre di marmo; le murature sono intoncate e tinteggiate. L'accesso pedonale all'atrio comune condominiale avviene dalla porta in alluminio e vetro a doppia anta con apertura a comando elettrico, completa di bordature esterne in travertino
Androne carraio coperto accessibile dal cancello carraio a doppio battente, con apertura manuale. Il porticato è finito al rustico con vecchi ed ammalorati intonaci, pavimentazione in battuto di cemento. Presenza di punti luce.
Contatori per energia elettrica privati e generale e cassette della posta inseriti lungo parete perimetrale dell'androne carraio. Presenza di vano tecnico indipendente contenente il locale caldaia.
Cortile interno in minima parte in battuto di cemento, altrove in asfalto.
All'interno del cortile insistono le urbanizzazioni del Condominio con presenza delle reti di approvvigionamento e smaltimento.
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Parti comuni esterne (componente edilizia): La facciata principale dello stabile è, quasi interamente, rivestita con piastrelle di klinker, ad esclusione della parte a ridosso del piano stradale rivestita con zoccolatura in marmo. Le porzioni contenenti le rientranze dei balconi sul fronte principale sono intoncate e tinteggiate al civile.
Sulla facciata principale si inserisce la pulsantiera dei citofoni.
L'androne carraio e il prospetto all'interno del cortile sono intonacati. Il primo con intonaco di vecchia fattura con evidenti problemi di umidità nelle superfici basse, e presenza di varie cavillature. Il secondo con intonaco al civile, privo di particolare manutenzione, rappezzato, in parte. La porzione dello zoccolo è con intonaco bucciato, in parte mancante per problemi di umidità
Tutte le aperture di finestre e porte finestre sono bordate con lastre di travertino
I sottobalconi e le gronde sono intonacati e tinteggiate al civile.
Gli intonaci dei sottobalconi sono ammalorati, con parti anche mancanti

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 288/2024

Si riferisce limitatamente a corpo unico

Delimitazione lotto
(componente edilizia):

Il cortile della palazzina è delimitato dal contesto locale dalle murature dei fabbricati circostanti
Si riferisce limitatamente a corpo unico

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il metodo di stima utilizzato è il sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie ottenuta. Il carattere comparativo della stima consiste nella relazione tra caratteristiche e valori noti con quelli individuati per i beni oggetto di compravendita. Nel caso specifico **trattandosi di vendita forzata**, si assume come parametro di riferimento il valore ottenuto comparando:

- i dati riportati dall'Agenzia del Territorio con l'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2024 I semestre
- i dati dei Borsini Immobiliari relativi 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 430,00 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 SECONDO (OLTRE ALLE RELATIVE DOTAZIONI CONDOMINIALI) | 190,25 mq. | € 430,00 | € 81.807,50 |
| Totale complessivo | | | € 81.807,50 |

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----- **€ 81.807,50**

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
€ 12.271,12

Oneri notariali e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

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

nessuna

Abbattimento economico pari al 5% per presenza di contratto di affitto opponibile alla procedura/o

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 288/2024

in tutti quei casi in cui si necessita di un abbattimento del valore proposto per presenza di vincolo

€ 4.090,38

nessuno

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute nell'ultimo biennio, calcolate al 28 gennaio 2025

€ 7.692,15

Spese tecniche- edilizie

nessuna

Spese per smaltimento mobili ed arredi in genere

nessuna

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

Valore dell'immobile intero nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni di cui sopra € 57.753,85 (cinquantasettemilasettecentocinquantatreuro,85 centesimi).

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

Rivanazzano Terme li, 28 gennaio 2025

**Il perito estimatore
Geom. Loretta Rossi**

