



TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE GIUDIZIARIE



E.I. n. 314/2024 R.G.E.



ASTE GIUDIZIARIE
CONTRO



Giudice dell'Esecuzione **Dott. Erminio RIZZI**

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



Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*





CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: il sig.
..... dichiara di essere di stato civile libero.



- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 22/05/2006 ai n.ri 5670/1293
 - Trascrizione (pignoramento) del 26/07/2024 ai n.ri 7192/5456.



- Stato di possesso del bene: al momento del sopralluogo in data 27/01/2025 l'immobile era occupato da terzi con contratto non opponibile alla procedura. Giuridicamente libero.



- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:



- Stima	€ 63.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 9.450,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 400,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 53.150,00



- Criticità varie: nessuna.



Beni in VIGEVANO (PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (QUOTA DI 1/1 prop. **DELL'ESECUTATO**),

nel fabbricato condominiale denominato "Condominio Casa Valletta" in Vigevano (PV),

Via Valletta Fogliano n. 1 angolo corso Genova.

I beni sono costituiti da un appartamento al primo piano, inserito in un edificio di sei piani fuori terra con ascensore, distribuito con soggiorno con angolo cottura e balcone, ripostiglio, camera e bagno.

Superficie lorda dell'appartamento di circa mq. 44 (escluso balcone).

Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali del fabbricato a cui appartengono.

Il tutto riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Vigevano** come segue:

- **Foglio 52 mapp. 3910 sub. 47**, P.1-S1, via Valletta Fogliano n. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 3,

Superficie Catastale Totale mq. 45, RC € 170,43.

Intestazione catastale e reale dei beni:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Pavia **IDENTIFICA**

l'attuale proprietà:

- nato a il, C.F. -
proprietà per 1/1.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

Confini in linea di contorno ed in senso orario (rif. titolo di provenienza):

proprietà di terzi e corridoio comune, proprietà di terzi, via Valletta Fogliano, proprietà di



terzi.

Storia Catastale:

- **Foglio 52 mapp. 3910 sub. 47**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: Variazione del 12/08/2013 Pratica n. PV0107560 in atti dal 12/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 40698.1/2013), con cui è stata soppressa la particella al **fg. 52 mapp. 1723 sub. 47** e costituita l'attuale particella al fg. 52 mapp. 3910 sub. 47.

- **Foglio 52 mapp. 1723 sub. 47**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2007 Pratica n. PV0023438 in atti dal 26/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6517.1/2007).

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/01/2006 Pratica n. PV0011955 in atti dal 26/01/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2316.1/2006), con cui è stata soppressa la particella al **fg. 52 mapp. 1723 sub. 25** e costituita la particella al fg. 52 mapp. 1723 sub. 47 .

- **Foglio 52 mapp. 1723 sub. 25**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2005 Pratica n. PV0121382 in atti dal 28/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34153.1/2005).

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/07/2004 Pratica n. PV0135263 in atti dal 27/07/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22637.1/2004).

2. STATO DI POSSESSO

Nel sopralluogo effettuato in data **27/01/2025** si è accertato che l'appartamento è occupato da terzi con **contratto non opponibile alla procedura**.

L'attuale occupante dispone di contratto di locazione della durata di dodici mesi con decorrenza 02.12.2023 e scadenza al 01.12.2024, rinnovato automaticamente per pari



periodo. Tale contratto è risultato essere NON REGISTRATO, come da comunicazione dell' Agenzia delle Entrate [All. 12], in risposta alla mia istanza prot. N. 18258 del 3 febbraio 2025, che precisa quanto segue:

“... le comunico che, per l'immobile sopra riportato, da interrogazione al sistema dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità”.

Occupato con contratto non opponibile alla procedura.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data al **15 novembre 2024** con i Repertori aggiornati al **14/11/2024**.

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

3.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*

3.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.*

3.1.3. *Convenzioni urbanistiche: nessuna.*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano il 22/05/2006 ai n.ri 5670/1293, per complessivi Euro 328.800,00 (capitale Euro 109.600,00 – durata 30 anni) a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di **atto di mutuo fondiario** del 02/05/2006 n.

231937/22773 di rep. notaio Maurizio Silocchi sede Milano, a carico di

nato a, C.F. Grava sull'unità immobiliare in

oggetto descritta con i precedenti identificativi catastali (fg. 52 mapp. 1723 sub. 47).

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 26/07/2024 ai n.ri 7192/5456, a seguito di verbale



di pignoramento immobiliare del 22/07/2024 n. 5232/2024 di rep. Tribunale di Pavia a

favore di

[REDACTED]

contro

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di E.I.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: con riferimento all'esercizio 01/08/2023 – 31/07/2024 risultano spese condominiali pari a € **951,37**.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: con riferimento all'esercizio ordinario "2023/2024" risulta un debito complessivo di € **5.497,58** (di cui € **4.546,21** per esercizi precedenti).

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: nessuna.

Altre spese: nessuna.

Riferimenti condominiali:

- appartamento A21
- millesimi di comproprietà 26,10.

Cause in corso: nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

Ulteriori informazioni: nel Quadro D della nota di trascrizione del titolo di provenienza viene segnalato quanto segue:

"si precisa che l'unità immobiliare in oggetto è sita in comune di Vigevano nello stabile condominiale denominato "Condominio Casa Valletta" sito in via Valletta Fogliano n. 1, angolo corso Genova. Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali individuati dall'art. 1117 Codice Civile, dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio attualmente vigente, ivi compresi il cortile comune, l'androne, l'ingresso condominiale, i terrazzini, i corridoi di accesso agli



appartamenti ed alle cantine, il vano scala, il vano scarico rifiuti ed il locale caldaia, salvo quanto precisato infra al punto 2d), distinti a catasto fabbricati al foglio 52, mappale 1723 sub. 42 (beni comuni non censibili). Inoltre la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è tenuto al pagamento delle spese di riscaldamento in ragione di 598,48/1000 (cinquecentonovantotto virgola quarantotto millesimi) in quanto l'impianto risulta essere in comproprietà con altro fabbricato condominiale adiacente, come risulta dalle scritture private in autentica notaio Scognamiglio del 2 marzo 2004 e 18 marzo 2004 di cui infra. L'accesso pedonale si pratica dalla via Valletta Fogliano; l'accesso carraio si pratica dal corso Genova transitando su parti comuni. In particolare parte acquirente si dichiara edotta dei patti ed obblighi contenuti nella scrittura privata in autentica notaio Angelo Pandolfi in data 19 novembre 1999, nn. 273430/19886 di rep., registrata a Vigevano il 9 dicembre 1999 al n. 631 e trascritta presso la conservatoria RR.II. di Vigevano in data 17 dicembre 1999 ai nn. 11144/7426 e precisamente:

a) poiché l'edificio contrassegnato con la lettera B nella planimetria allegata alla suddetta scrittura di proprietà delle signore, e o aventi causa è situato nel cortile interno e senza alcun accesso diretto alla strada, sul fondo contrassegnato nella medesima planimetria con la voce "SEDIME CASA A" già di pertinenza del fondo su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto grava servitù di passaggio carraio e pedonale a favore del fondo contrassegnato in planimetria con la voce "SEDIME CASA B", da esercitare attraverso il vano carraio sito in corso Genova n. 45/b largo metri 3,5 con pareti in muratura e pavimento in piastrelle di cemento. Tale vano è protetto da cancello di ferro a due ante elettrocomandate mediante due pistoni orizzontali e relative apparecchiature di sicurezza; il portello pedonale è inserito nell'anta di nord chiusa da meccanismo a pompa. le spese di manutenzione,



conservazione ed eventuale rifacimento delle opere riguardanti il cancello meccanizzato, il pavimento dell'androne carraio, così come il vano androne (es. tinteggiatura) saranno divise fra le proprietà nella misura di 1/5 (un quinto) a carico del fabbricato contrassegnato in planimetria con la lettera "A" (di cui fa parte l'unità in oggetto) e di 4/5 (quattro quinti) a carico del fabbricato contrassegnato con la lettera "B".



b) Poiché lo scarico fognario del palazzo contrassegnato con "B" per raggiungere la fognatura comunale in corso Genova, si inserisce nella fognatura del palazzo contrassegnato con "A" per un tratto di circa metri 10 (dieci) sul confine di nord dello stesso, al piano cantina, con tubazione in pvc pesante del diametro di circa centimetri sedici, le spese di eventuali opere di manutenzione o rifacimento del tratto di fognatura in comune fra i due fabbricati dovranno essere suddivise in parti uguali per le due proprietà.



c) La rampa di accesso alle autorimesse site nel piano cantinato contrassegnato con "B" insiste in parte sul sedime del fabbricato contrassegnato con "A", sul quale pertanto grava servitù passiva di passaggio carraio a favore del piano cantinato del palazzo "B"



relativamente alla prima parte dello scivolo, il tutto identificato nella planimetria allegata alla suddetta scrittura in autentica notaio Pandolfi con colorazione rossa e contrassegnato con il n. 3. Lo stato dei luoghi di tale rampa non potrà essere arbitrariamente mutato



delledificio "B" così come le spese di manutenzione di detta rampa ed una eventuale responsabilità civile per infortuni che dovessero avvenire su di essa, sono a totale carico del del fabbricato "B".



d) La centrale termica, unica per gli edifici "A" e "B" è sita nel locale caldaia, adiacente al piano cantinato del palazzo "A" con accesso indipendente dall'esterno. L'impianto comprendente la caldaia, il bruciatore, le pompe, tutte le apparecchiature di sicurezza e di regolazione dell'impianto, compreso il serbatoio del gasolio interrato nel cortile antistante la centrale termica, sono di proprietà comune. Le spese di riparazione, manutenzione ed





eventuale sostituzione di tutte queste apparecchiature, così come le necessarie opere in muratura, saranno da suddividere in parti uguali fra i due fabbricati.

e) Le spese di ripartizione, manutenzione delle tubazioni che dipartono dalla centrale termica ed attraversano il piano cantinato del fabbricato "A", alimentando gli impianti di riscaldamento del fabbricato "B" saranno a carico delle proprietà di quest'ultimo.

f) Ciascuna proprietà dei fondi "A" e "B" nell'ambito del terreno di sua proprietà può predisporre dei posti auto che deciderà autonomamente di far utilizzare, con i tempi e modi da definire, dai condomini di ciascun fabbricato. Inoltre la parte acquirente si dichiara edotta del fatto che il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è gravato da servitù di passo pedonale per l'accesso, l'utilizzo, l'ispezione e la manutenzione di fossa settica e del contatore Enel costituita con scrittura privata in autentica notaio Scognamiglio di Milano in data 2 marzo 2004, nn. 64995/8166 di rep., registrata a Milano 4 il 17 marzo 2004 al n. 1564 e trascritta a Vigevano in data 30 marzo 2004 ai nn. 3135/1902 e con scrittura privata in autentica stesso notaio in data 18 marzo 2004, nn. 65044/8208 di rep., registrata a Milano 4 il 25 marzo 2004 al n. 1757 e trascritta a Vigevano in data 8 aprile 2004 ai nn. 3493/2130, scritture cui si fa ampio riferimento anche per quanto riguarda accordi in ordine al funzionamento ed alla manutenzione dell'impianto di riscaldamento.

Inoltre la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del contenuto della servitù di sosta, parcheggio, e ricovero cicli e motocicli nonché servitù di passaggio pedonale e con cicli e motocicli a favore del condominio di cui fa parte l'unità compravenduta ed a carico del box al mappale 1721 sub. 21 del foglio 52 costituita con scrittura in autentica notaio Scognamiglio del 2 marzo 2004 sopraccitata, il tutto come meglio indicato nella stessa."

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di



Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Vigevano, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE:

a tutto il **14/11/2024** l'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà del sig.
 nato a il, C.F., in forza di **atto di compravendita** del 2 maggio 2006 n. 231936/22772 di rep. Notaio Maurizio Silocchi di Milano, registrato a Milano 4 il 19/05/2006 al n. 7904 Serie 1T e trascritto a Vigevano il 22/05/2006 ai n.ri 5669/3370, contro la sig.ra nata a il, C.F. L'unità immobiliare all'epoca era descritta con i precedenti identificativi catastali: fg. 52 mapp. 1723 sub. 47 (ex sub. 25).

Valore dichiarato Euro 74.000,00.

NOTE:

- ai fini della L. n. 151/75, il sig. dichiara di essere di stato civile libero.

PERVENUTI:

Alla sig.ra l'immobile è pervenuto in forza del combinato disposto dei seguenti titoli:

- dichiarazione di successione ab intestato [REDACTED] deceduto in data Denuncia di successione registrata a Vigevano il 16/10/1948 al n. 54 Vol. 285, ivi trascritta il 30/12/1948 n.ro 3179 part.;

- atto di compravendita e divisione del 16/09/1961 n. 14121/404 di rep. notaio Pietro Tornamè di Vigevano, registrato a Vigevano il 19/09/1961 al n. 484 vol. 163, ivi trascritto in data 23/09/1961 ai n.ri 4698/3756.

7. PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

Con riferimento al **P.G.T. vigente** del Comune di Vigevano [stralcio in allegati] il fabbricato risulta inserito nella “Città Consolidata – Tessuto aperto a medio-alta densità” regolamentato dall’articolo 32 delle N.A. del Piano delle Regole.

Il Tessuto aperto a medio-alta densità comprende parti di città costruite nella seconda metà del XX secolo; in tale tessuto scompaiono gli isolati chiusi e gli edifici si dispongono liberamente nelle loro aree di pertinenza secondo regole derivate dalla cultura del movimento moderno; la funzione prevalente è quella residenziale, mentre si riduce la presenza di attività produttive.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Il fabbricato è stato costruito in base ai seguenti provvedimenti edilizi [All. 9]:

- “Autorizzazione per l’esecuzione di lavori edili” n. 27018 di P.G. e 1499/61 di P.T., rilasciata in data 20/12/1961, per “costruzione di casa ad uso abitazione” e successiva variante n. 23875 di P.G. e 1499/61 di P.T., rilasciata in data 19/09/1962, relativa “alla modifica di progetto approvato in data 20 Dic. 1961”. Fine lavori accertata in data 22 ottobre 1962. Dichiarazione di abitabilità N. 1328 del 24 aprile 1963.

L’appartamento in oggetto ha assunto l’attuale consistenza a seguito dei seguenti interventi edilizi [All. 10]:

- Denuncia Inizio Attività prot. N. 1092/05 in data 30 settembre 2005 e successiva Variante prot. N. 1092/05 VAR in data 19 dicembre 2005 per l’esecuzione delle seguenti opere edilizie: “modifiche interne e formazione di n. 2 unità immobiliari, consistenti in demolizione e ricostruzione di tavolati con adeguamento degli impianti tecnologici e sostituzione dei portoncini di ingresso del tipo blindato”.



7.3. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia-Catastale:

Nel sopralluogo in data **27 gennaio 2025** si è accertata la sostanziale conformità dello stato dei luoghi rispetto ai progetti ed alla scheda catastale depositata; si rileva unicamente inesattezza in visura, nell'indirizzo viene segnalato "Piano S1-1" anziché solo "Piano 1", da regolarizzarsi con semplice istanza (in marca da bollo), con un costo stimato, compilazione e presentazione istanza da parte di un tecnico, spese e accessori di legge compresi, di € **400,00.**

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

Il fabbricato, posto ad angolo tra il corso Genova e la via Valletta Fogliano, con accesso pedonale in fregio a via Valletta Fogliano, s'inserisce nella zona semiperiferica del comune di Vigevano, in un tipico contesto di edilizia residenziale risalente alla metà del secolo scorso. Il traffico di zona, considerato altresì che il corso Genova è una primaria arteria di collegamento con i centri limitrofi, è sostenuto e la dotazione di posteggi in strada è scarsa.

La zona dispone delle reti tecnologiche principali (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognaria); il centro cittadino, identificabile con Piazza Ducale, dista circa 1,4 Km.; la stazione ferroviaria, linea Mortara Milano, dista circa 1,1 km.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Vigevano, comune lombardo della Pianura Padana di circa 63.000 abitanti, interamente compreso nel Parco naturale lombardo della Valle del Ticino, sorge nella Lomellina nord-orientale, sulla sponda destra del fiume Ticino, che lo separa dalla provincia di Milano, e alla sinistra dei torrenti Agogna e Terdoppio.

Sufficientemente collegato con i principali centri della Lomellina, del Novarese e del Milanese con un servizio pubblico di autobus e ferroviario, dista circa 35 km da Pavia, capoluogo di provincia, 36 km dal centro di Milano, 27 km da Novara, 14 km da Mortara e

12 km da Abbiategrasso.

I caselli autostradali più vicini sono quelli di Gropello Cairoli (MI-GE), Km. 20; Novara est (MI-TO), Km. 27 e Casale Monferrato nord, Km. 37 (GE-Gravellona Toce).

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di appartamento al primo piano (con ascensore) di un fabbricato condominiale di sei piani fuori terra denominato "Condominio Casa Valletta", sito in Vigevano, via Valletta Fogliano n. 1 angolo corso Genova.

L'accesso al vano scala comune è posto in fregio a via Valletta Fogliano.

Il fabbricato è stato edificato nella prima metà degli anni '60 e attualmente evidenzia un involucro decisamente carente a livello di prestazioni energetiche, oltreché manto di copertura in laste ondulate di fibrocemento a base di amianto (Eternit/Fibronit).

L'appartamento, che non dispone di autorimessa e/o posto auto esclusivo, è distribuito con soggiorno con angolo cottura e balcone, ripostiglio, camera e bagno; per una superficie lorda di circa mq. 44 (escluso balcone).

I locali, grazie all'intervento di ristrutturazione eseguito nel 2005, presentano un discreto livello di finiture e impianti, con l'avvertenza che l'alloggio non dispone di gas metano (bombola gas sul balcone per usi domestici – acqua calda sanitaria con boiler elettrico).

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. pratica edilizia):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.1	soggiorno	17,33	sud	discreto
P.1	ripostiglio	1,10	interno	discreto
P.1	camera	13,54	sud	discreto
P.1	bagno	3,53	sud	discreto

✓ Altezza locali: cm. 298/300

✓ Superficie netta calpestabile:

mq. 35,50



- | | |
|--|------------------|
| ✓ Superficie balcone, circa: | mq. 2,00 |
| ✓ Superficie lorda appartamento, circa: | mq. 44,00 |
| ✓ Superficie Commerciale Complessiva: | mq. 45,00 |

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

Nel caso specifico si è ritenuto di ragguagliare il balcone al 50%.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): *nessuno*.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 27.01.2025

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: falde inclinate con manto in laste ondulate di fibrocemento a base di amianto (**Eternit/Fibronit**); gronde in cemento – necessita di rifacimento, non ancora deliberato, con smaltimento del manto in fibrocemento con amianto.

Fondazioni: in c.a.

Solai: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamento in opera con getto integrativo di cls – integro.

Strutture verticali: in c.a. con tamponamenti in doppio tavolato/murature portanti da cm. 30 – integre, compatibilmente con la vetustà del fabbricato .

Pareti esterne: intonacate a civile, facciate su strada prevalentemente rivestite



con tessere ceramiche; testate laterali intonacate a civile e tinteggiate – ampie porzioni di intonaci ammalorate.

Scala condominiale: atrio al piano rialzato protetto da portoncino a vetri con telaio in ferro; scala condominiale a rampe parallele in c.a., correttamente dimensionate e protette da ringhiera metallica; pedata, alzata e zoccolini in pietra naturale.



Ascensore:

presente.

Rete fognaria:

fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

Impianti comuni:

funzionanti, certificazioni parti comuni non verificabili.



➤ **Componenti Edilizie alloggio**

Portoncino d'ingresso:

portoncino blindato – adeguato.

Infissi esterni:

serramenti in legno con doppi vetri, protetti da tapparelle in pvc – sufficienti.

Soglie e davanzali:

in pietra naturale – adeguati.



Porte interne:

a battente in legno tamburato, complete di ferramenta e maniglia (porta scorrevole tipo Scigno in bagno) – discrete.



Pavimenti interni:

ceramica cm. 33x33 con zoccolini abbinati; ceramica cm. 20x20 in bagno – discreti.

Rivestimenti interni:

cucina: lato elettrodomestici; *bagno:* ceramica cm. 20x20 h. cm. 200 – discreti.



Balcone:

solaio aggettante con pavimento in ceramica antigeliva cm. 10x20 e parapetto metallico (frontalino ammaccato) – discreta fruibilità (frontalini e intradosso necessitano di manutenzione).



Plafoni:

intonacati e tinteggiati – sufficienti.



Tramezzature interne:

in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati a civile e





tinteggiati – sufficienti.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: impianto citofonico sottotraccia, con pulsantiera esterna e apparecchio ricevente all'ingresso – funzionamento non verificabile.

Elettrico: impianto interno sottotraccia con prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V; *impianto tv:* antenna centralizzata - conformità non verificabile.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* lavello zona angolo cottura; *bagno* con attacco lavabo, sanitari e doccia - funzionamento non verificabile.

Telefonico: _____

Termico: centralizzato con radiatori dotati di contabilizzazione del calore (bagno sprovvisto di radiatore) – bombola gas sul balcone per usi domestici - *acqua calda:* boiler elettrico – funzionamento e certificazioni non verificabili.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata. Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e raggugliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di



riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione, come da prassi usuale negli atti di passaggio di proprietà, è da intendersi a **corpo e non a misura**. Ogni dato relativo alle superfici è inserito ai soli fini descrittivi.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio Tecnico/Archivio Storico di: Vigevano -PV-.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio (OMI 1_2024) + Borsino Immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Appartamento al P.1 (fg. 52 mapp. 3910 sub. 47)	mq. 45,00	a corpo	compresi	EURO 63.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 63.000,00** (Euro sessantatremila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 63.000,00** (Euro sessantatremila/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto all'asta:

€ 9.450,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **comprese**

Decurtazione per lo stato di possesso: **nessuna**



Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	comprese
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 400,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:

€ 53.150,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 14 febbraio 2025

il C.T.U. *Dott. Arch. Roberto Barrese*



ALLEGATI:

1. Copia relazione senza nomi
2. Documentazione Fotografica
3. Ispezione Ipotecaria (agg. 14.11.2024)
4. Atto di Provenienza
5. Estratto di Mappa
6. Visura catastale storica
7. Scheda catastale
8. Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari (Vigevano 1-2024)
9. Pratica Edilizia PT 1499/61 con abitabilità
10. DIA del 2005 con Variante
11. Stralcio di P.G.T. con N.A.
12. Comunicazione AdE