

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 360/2024 R.G. Esecuzioni immobiliari

PROMOSSA DA

OMISSIS

AVVOCATO OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

Eredità giacente

Curatore dell'eredità Avvocato OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dottor Alessandro Maiola

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

PERIZIA
FORMATO PRIVACY

**Bene immobile sito in Comune di Vigevano (PV)
Via Sacchetti n° 24**

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. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 360/2024

Bene immobile sito in Comune di Vigevano (PV)
Via Sacchetti n° 24
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota dell'intero di abitazione di corte posta al piano terreno con sedime pertinenziale esclusivo

con accesso dal più ampio complesso di Via Sacchetti n° 24,
di proprietà per l'intero della Signora OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS

-ESECUTATA-

Trattasi di abitazione, libera su due fronti, disposta al piano terreno, con sedime esclusivo indipendente.

L'immobile si trova all'interno del cortile, con accesso dal civico 24 di Via Sacchetti. In loco insistono una serie di fabbricati, in parte in aderenza gli uni agli altri, distribuiti prevalentemente su due piani, utilizzati allo scopo residenziale.

L'accesso alla proprietà avviene percorrendo l'androne sulla Via Sacchetti, oltre il quale si aprono le aree cortilizie interne, utilizzate per il transito carraio di carico e scarico merci, oltre che per il passaggio pedonale. L'immobile è stato ristrutturato nel 2017 con un intervento di manutenzione straordinaria, presente agli atti del Comune, che ha interessato tanto le parti edilizie quanto le impiantistiche.

Il complesso di appartenenza ha forma regolare, è distribuito in buona parte su due piani, e gli ingressi alle unità si perfezionano dal marciapiede prospettante il cortile. Nello specifico l'appartamento dispone degli accessi dal marciapiede sul cortile, mentre le restanti aperture si aprono sull'area esclusiva interna. Tutti gli ambienti utili sono aeroilluminati naturalmente con finestre e/o porte finestre. Al di sopra dell'appartamento è presente solo in parte un'altra abitazione, nella porzione ricompresa tra l'ingresso- zona notte- servizi, mentre la zona a giorno ha soletta di copertura indipendente.

L'unità si completa di ingresso-disimpegno, due camere da letto, cucina, soggiorno e doppi servizi; oltre che di ripostiglio con portichetto e di ripostiglio nel sottoscala, esterni all'abitazione ma con essa adiacenti, di piccolo ripostiglio indipendente a confine e di sedime pertinenziale esclusivo. Occupa una superficie lorda di mq. 76,50 per la porzione utile residenziale, di mq. 11,50 per gli accessori adiacenti all'abitazione, di mq. 1,50 per il ripostiglio in corpo staccato e mq. 120 di sedime esclusivo.

L'altezza interna degli ambienti varia da un'altezza costante di mt. 2,90 per buona parte della costruzione, ad una altezza di mt. 2,53 per il vano a cucina, e una altezza a falda inclinata con una minima di mt. 2,44 e una massima di mt. 3,40 per il soggiorno.

Gli accessori hanno una altezza di mt. 2,00 per il ripostiglio nel sottoscala e una altezza a falda inclinata da mt. 1,85 di minima a mt. 2,31 di massima nel portichetto con ripostiglio. Il piccolo ripostiglio indipendente ha altezza a capanna con minima di mt. 1,80 e massima di mt. 2,05.

L'area esclusiva, con caratteristiche esclusivamente pedonali, è completamente delimitata. Circonda su due fronti l'abitazione, sviluppandosi prevalentemente ad Est. Rappresenta quel che era un giardino, ora in abbandono, con aree di passaggio e marciapiedi.

Identificato in Catasto Comune di Vigevano:

Intestato alla ESECUTATA

Signora OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS

CASA AL PIANO TERRENO- POSTA ALL'INTERNO DI UN CORTILE -CON ACCESSORI E SEDIME ESCLUSIVO DISTINTA AL NCEU									
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE INFORMAZIONI
	52	3984	16	A/3	2	5,5	Totale Mq. 88 Tot escluso aree scoperte Mq. 79	Euro 267,01	Via Egidio Sacchetti n° 24 P.T

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 360/2024

Scheda ottenuta da:

Foglio 52 Mappale 3984 Subalterno 16

Scheda attuale agli atti presentata il 18 ottobre 2017,

Variazione nel classamento del 10 settembre 2018 Pratica n. PV0066750,

Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 18 ottobre 2017 Pratica n. PV0110084,

Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09 novembre 2015,

Variazione per bonifica di identificativo catastale del 24 marzo 2014 Pratica n. PV0034989,

Foglio 52 Mappale 528 Subalterno 2

Variazione nel classamento del 28 dicembre 2010 Pratica n. PV0328694

Variazione per ampliamento-frazionamento e fusione del 28 dicembre 2009 Pratica n. PV0330176

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

Coerenze a corpo da Nord, in senso orario:

Vano scala comune sul Mappale 3984, Altra U.I. di cui al Mppale 691, cortile di pertinenza al condominio di cui al Mappale 3274, Mappale 56 di Catasto Terreni di Altra Ditta, Alloggio e pertinenze di cui al Subalterno 1 di Altra Ditta

Parti comuni. L'immobile, in tuttuno ad una serie di altri fabbricati, è raggiungibile dall'androne carraio al civico 24 di Via Sacchetti. E' posto all'interno di un cortile, per il quale, da verifiche effettuate in loco con i proprietari dei fabbricati circostanti, non sono emerse la presenza di situazioni condominiali. Resta da precisare che:

- l'androne è delimitato da un cancello in ferro a tutta altezza apribile sia a livello carrio che pedonale,
- il cortile è pavimentato in parte con autobloccanti e in parte con asfalto, e, sul medesimo, insistono interrate le reti private delle urbanizzazioni,
- il ripostiglio nel sottoscala adiacente l'ingresso è ricavato nella rampa che conduce alle unità superiori di Altra Ditta,
- il marciapiede dove insiste l'ingresso all'appartamento serve anche l'ingresso all'unità adiacente di Altrui Ditta e il vano scala che porta al Piano Primo (dove insistono altre Unità Immobiliari),

pertanto, nel caso servissero riparazioni e/o lavorazioni, le ripartizioni delle spese dovranno essere suddivise tra le parti secondo il buon senso e le disposizioni sino ad ora praticate.

Sul fabbricato insistono anche servitù passive, apparenti e non, esercitate negli anni, in forza di titoli e possesso quali, tra le evidenti, lo scarico delle acque meteoriche dei canali a corredo della soletta di copertura della porzione di fabbricato su due piani e lo scarico delle acque scure dei bagni e cucina ricavati nell'appartamento dell'immobile al piano primo di Altra Proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità interessata dalla procedura si trova all'interno del complesso al civico 24 di Via Sacchetti, caratterizzato da un insieme di costruzioni di vecchia data, in parte recuperate con interventi edilizi. Ricade in Tessuto chiuso ad alta densità della Città Consolidata normato dall'Art. 31 Na del PDR.

Nei tessuti della Città Consolidata, 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.

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.

E' un ambito misto con prevalenza di edifici residenziali a due piani-tre fuori terra, collocati a cortina lungo l'assetto stradale e negli sviluppi interni. In loco si evidenziano anche immobili di pregio, immobili e complessi speciali ed edifici storici. Proseguendo sulla Via Sacchetti verso La Piazza Calzolari d'Italia, si trovano alcune strutture per attività sanitarie e socio-assistenziali, scolastiche, e il grande spazio a verde del Parco Parri

La costruzione è in area semicentrale, all'interno dell'ambito tra Corso Torino e Viale dei Mille ad Ovest della cittadina, a circa 500 mt. dal centro storico.

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 360/2024

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 pinacoteche. E' ben fornita di strutture ed infrastrutture soprattutto negli sviluppi cittadini. A livello urbanistico è una città medievale, costruita a raggiera con viottoli e piazzette, delimitata da un anello di circonvallazione esterna, di recente completamento. Il comune di Vigevano confina con i comuni di Abbiategrasso (MI), Bereguardo, Besate (MI), Borgo San Siro, Cassolnovo, Cilavegna, Gambolò, Gravellona Lomellina, Morimondo (MI), Mortara, Motta Visconti (MI) e Parona.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, avvenuto nella mattina del 4 aprile 2025, alla presenza del Funzionario dell'IVG, 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 rappresentava la residenza dell'esecutata, deceduta in Cassolnovo in data 11 giugno 2021.

In loco permangono tuttora alcuni effetti personali della proprietà, arredi e/o parti di essi, ed elettrodomestici in genere.

L'accesso è avvenuto in modo forzoso mediante fabbro che ha aperto la porta blindata dell'ingresso principale e la porta del ripostiglio nel sottoscala.

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: **nell'atto di compravendita intercorso tra la Signora ESECUTATA -Acquirente- [REDACTED] Venditore- si è concordato che il Venditore avesse l'utilizzo gratuito del piccolo vano a ripostiglio nel sottoscala sua vita natural durante.**

4.1.5 Varie: **l'immobile in oggetto rappresenta l'eredità giacente della Signora ESECUTATA deceduta in Cassolnovo il 11 giugno 2021.**

A seguito di rinuncia dell'eredità:

- di cui al Registro Successioni del Tribunale di Pavia R.G. 182/2024 V.G. del 18 gennaio 2024, da parte dei Signori OMISSIS e OMISSIS, giusto atto formalizzato dal Funzionario del Tribunale di Pavia in data 18 gennaio 2024 cron. Repertorio n° 119/2024, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia il 19 gennaio 2024 al n° 247, serie 1T;

- di cui al Registro Successioni del Tribunale di Pavia R.G. 3451/2024 V.G. del 26 luglio 2024, da parte dei Signori OMISSIS e OMISSIS, giusto atto a rogito Notaio Pandolfi del 17 giugno 2024 Repertorio n° 72898/28830, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia il 18 giugno 2024 al n° 9675, serie 1T;

e di richiesta formalizzata al Registro delle Successioni del Tribunale di Pavia R.G. 1749/2024 V.G. del 17 aprile 2024 promossa dalla Banca titolare del credito, Mediobanca Premier S.P.A., di nomina di un Curatore

il Tribunale ha nominato l'Avvocato OMISSIS quale Curatore dell'Eredità giacente della Signora ESECUTATA, giusto decreto di nomina del 23 aprile 2024, n° cron. 4173/2024 e giuramento del 3 maggio 2024 n° cron. 4758/2024.

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 360/2024

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

4.2.1.

Ipoteca volontaria: l'immobile identificato al Foglio 52 Mappale 3984 Subalterno 16 è interessato dall'ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo per la somma complessiva di Euro 75.000,00 e capitale di Euro 50.000,00 per la durata di anni 15, iscritta con atto del Notaio Franzo Roberto del 25 novembre 2016 Numero Repertorio 633/558, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 1 dicembre 2016 ai n° 9584/1400

a favore di

OMISSIS

con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS

contro

ESECUTATA OMISSIS -debitore ipotecario-

e

OMISSIS -debitore non datore di ipoteca-

4.2.2

Pignoramento: l'immobile identificato al Foglio 52 Mappale 3984 Subalterno 16 è interessato dal verbale di pignoramento in forza di atto giudiziario notificato dal Tribunale di Pavia in data 30 luglio 2024 Repertorio n° 6104, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 23 settembre 2024 ai n° 8482/6407,

a favore di OMISSIS

con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS

rappresentata dallo Studio OMISSIS con sede in OMISSIS Via OMISSIS

contro

ESECUTATA OMISSIS

EREDITA' GIACENTE

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio, catastale e varie

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il più ampio fabbricato comprendente l'unità interessata dalla procedura è stato costruito antecedentemente il 1 settembre 1967. Negli anni si sono avvicendate una serie di pratiche edilizie, con relative pratiche catastali finalizzate ad una nuova ridistribuzione dello spazio, secondo le esigenze del vivere quotidiano.

L'abitazione in oggetto è stata acquistata dalla esecutata con la precisazione in atti "interamente da ristrutturare", tanto è, che nel 2017 viene inoltrata una pratica SCIA per modifica dei tavolati interni..

La pratica di riferimento è la 926/2017 Protocollo n° 58621 registrata sul portale telematico SUE del Comune di Vigevano in data 6 ottobre 2017, con lavori dichiarati ultimati il 13 ottobre 2017.

Il confronto tra la situazione di progetto indicata negli elaborati agli atti del Comune e quanto rilevato ha evidenziato alcune incongruenze, quali l'assenza della spalletta a delimitazione del ripostiglio sul portichetto (lato interno) e soprattutto le differenti dimensioni delle aperture dei serramenti. Quest'ultima situazione causa il mancato soddisfacimento dei requisiti di aerilluminazione naturale nella camera matrimoniale, posta ad angolo del caseggiato.

Regolarizzazione edilizia- urbanistica:

Non necessaria.

Per le modifiche rilevate nel ripostiglio adiacente la tettoia non è necessario inoltrare la pratiche di regolarizzazione in quanto è ininfluente dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Mentre per le dimensioni dei serramenti, riportate negli elaborati agli atti della SCIA con dimensioni differenti (rispetto alle esistenti in loco) ma tali da soddisfare i requisiti di legge, non serve inoltrare alcuna pratica ma bisogna realizzare materialmente le lavorazioni necessarie che permettano di riportare (come da disegno) le dimensioni dei serramenti allo stato dichiarato. Nonostante siano indicati diverse le dimensioni di più serramenti, ritengo necessario l'adattamento della sola finestra sulla camera matrimoniale perchè è l'unica mancante dei corretti rapporti RAI.

4.3.2 Conformità Catastale

La scheda catastale riporta le differenze di spalletta indicata sopra nel ripostiglio attiguo alla tettoia e dichiara l'altezza diversa del piccolo ripostiglio indipendente a confine. Di fatto la minima è di mt. 1,80 e la massima di mt. 2,05, conseguendo un'altezza media di mt. 1,92 contro i mt. 2,55 dichiarati.

Le modifiche non comportano variazioni tali da influire sulla conformità della planimetri agli atti.

Regolarizzazione catastale:

Non necessaria.

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 360/2024

4.3.3 Varie

Lavorazioni Edilizie

-**RAI:** per avere il corretto rapporto aeroilluminante nei vani di abitazione, in particolare nella camera matrimoniale, è necessario sostituire il serramento attualmente in essere con altro delle dimensioni indicate agli atti -mt. 1,20 x 1,80-

La quantificazione dell'intervento edilizio da attuarsi sommariamente tramite la rimozione del serramento esistente, la demolizione di porzione della muratura (per allargare le attuali dimensioni), la fornitura e posa in opera di n° 2 architravi, le rifiniture delle spallette e degli intonaci circostanti, interni ed esterni, l'adattamento dei davanzali interni ed esterni e la fornitura con posa in opera del nuovo pacchetto completo del serramento è previsto in **Euro 1600 circa**.

- **SMALTIMENTO:** nell'angolo Nord- Est del terreno risultano giacenti una serie di lastre in cemento amianto, apparentemente anche in cattivo stato di conservazione, di difficile quantificazione a livello di metratura.

E' necessario inoltrare la pratica di smaltimento, partendo dalla segnalazione del ritrovamento al Comune o all'Azienda Sanitaria Locale o al Nucleo Ecologico e Tutela Ambientale dei Carabinieri; a seguito della quale interverrà l'Ente preposto della Regione Lombardia per fare gli accertamenti necessari e per finire sarà possibile commissionare una Ditta per lo smaltimento effettivo

Il costo previsto dell'intervento stimato è di **Euro 2500 circa**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il bene pignorato è inserito in un più ampio contesto comprendente la comproprietà e l'uso su cose e parti comuni – tra cui l'androne, il cortile e il marciapiede antistante gli ingressi e il corpo scala-.

Non esiste alcun Regolamento di Condominio piuttosto che Tabelle Millesimali. Nello specifico la gestione delle eventuali spese relative agli accessi comuni dalla Via Sacchetti, al cortile interno, ai marciapiedi di ingresso, al sottoscala, alle reti impiantistiche e quantaltro, dovranno essere suddivise tra le parti interessate, come sino ad ora praticato.

Nessuna causa in corso

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari immobili:

OMISSIS ESECUTATA nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS proprietaria per la quota dell'intero a seguito di atto di acquisto redatto dal Notaio Ligori Luigi in data 10 settembre 2015 Repertorio n° 193745 Raccolta n° 17604, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 18 settembre 2015 Repertorio n° 6794 Raccolta n° 4753 da OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS

A OMISSIS, l'immobile identificato all'epoca al Foglio 52 Mappale 528 Subalterno 2 è pervenuto in forza di atto di divisione a stralcio redatto dal Notaio Sampietro Pietro Remo del 17 marzo 2012 Repertorio 64295/30900, registrato presso l'Ufficio del Registro di Codogno in data 11 aprile 2012 al n° 673 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 11 aprile 2012 al n° 3120/2270

da comproprietà con OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS

e

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS

a OMISSIS e OMISSIS la loro quota di comproprietà pari ad 1/8 cad.uno sull'immobile ricompreso nel più ampio complesso identificato all'epoca al Fg. 52 Mappali 528, 914 Subalterni 4-5-6-7-8-9 e 916 è pervenuta per successione in morte di OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS deceduta il 22 settembre 1990 con eredità devoluta per legge con denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Vigevano il 22 novembre 1990 n° 6 Vol. 533, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il 3 ottobre 1992 al n° 7539/5501. L'accettazione tacita dell'eredità in morte della signora OMISSIS a favore degli eredi Signori OMISSIS e OMISSIS- nascente da atto del Notaio Notaio Sampietro Pietro Remo del 17 marzo 2012- è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 25 novembre 2024 al n° 10733/7975;

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 360/2024

a OMISSIS la quota di comproprietà pari a 3/4 in piena proprietà sull'immobile ricompreso nel più ampio complesso identificato all'epoca al Fg. 52 Mappali 528, 914 Subalterni 4-5-6-7-8-9 e 916 è pervenuta:

per la quota di 2/4 per successione in morte di OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS deceduta il 3 ottobre 2001 con eredità devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Padova Cesare in data 21 febbraio 2002 rep. n° 5541/1718 registrato a Mortara il giorno 11 marzo 2002 al n° 115 serie 1 e dichiarazione di successione inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate di Vigevano in data 2 aprile 2002 al n° 51 Vol. 619 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il 21 aprile 2005 ai n° 3960/2477.

L'accettazione tacita dell'eredità in morte della signora OMISSIS a favore dell'erede Signor OMISSIS-nascente da atto del Notaio Notaio Sampietro Pietro Remo del 17 marzo 2012- è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 23 settembre 2015 ai n° 6892/4825 in rettifica alla formalità precedente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 11 aprile 2012 ai n° 3120/2270;

per la quota di 1/4 (gravata da usufrutto uxorio) per successione in morte di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS deceduto il OMISSIS con eredità devoluta per legge, con denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Vigevano al n° 38 Vol. 370, trascritta in data 12 maggio 1966 ai n° 2744/2072.

L'accettazione tacita dell'eredità in morte del Signor OMISSIS a favore dell'erede Signor OMISSIS -nascente da atto del Notaio Notaio Sampietro Pietro Remo del 17 marzo 2012- è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 25 novembre 2024 ai n° 10734/7976.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso originale di cui fa parte anche l'unità interessata dalla procedura è stato edificato in epoca antecedente il primo settembre 1967, in tuttuno ad un insieme di case ed accessori, pressochè rimasti tali negli ingombri ma modificati nelle disposizioni e nelle composizioni, con una serie di interventi edilizi e catastali, alcuni anche di epoca remota.

Nello specifico l'appartamento è stato acquistato nel 2015 dall'esecutata con la dicitura "interamente da ristrutturare" e di seguito mantenuto tanto nella distribuzione interna dello spazio quanto nelle finiture e, per quanto visibile, anche nell'impiantistica (anche se nella comunicazione di fine lavori agli atti non risulta alcun certificato di conformità degli impianti) con l'inoltro della SCIA registrata al n° 926/2017 Protocollo n° 58621 del portale telematico SUE del Comune di Vigevano in data 6 ottobre 2017. A seguire l'ultimazione dei lavori del 13 ottobre 2017.

DESCRIZIONE

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà di casa al piano terreno, posta all'interno del cortile con accesso dal civico 24 di Via Sacchetti, completa di accessori e sedime
appartenente per l'intero della Signora ESECUTATA OMISSIS

Trattasi di immobile a destinazione abitativa identificato presso il N.C.E.U. di Vigevano al Foglio 52 Mappale 3984 Subalterno 16 Categoria A/3 Classe 2 vani 5,5 R.C. Euro 267,01 Via Egidio Sacchetti n° 24 P.Terreno.

Si trova in aderenza ad altre unità immobiliari sul fronte Ovest e su buona parte del lato di Nord. Nei prospetti liberi di Est e Sud si apre sul terreno di proprietà, fermo restando gli ingressi posti a Nord verso il marciapiede.

Gli immobili circostanti, disposti a cortina lungo l'assetto stradale, sono rappresentati da costruzioni miste con edifici datati, in buona parte ristrutturati, disposti a due/tre piani fuori terra, oltre che palazzine abitative degli anni '50- '60 ed alcune, anche, di recente trasformazione, con edilizia moderna.

L'area è facilmente raggiungibile, di comodo accesso, con marciapiedi ed aree pedonali.

Il contesto, inserito in prossimità di una delle maggiori strade della città, è dotato di strutture pubbliche e private, di strutture commerciali e di servizio, e di attività terziarie in genere.

Il fabbricato di appartenenza dell'unità rappresenta una semplice costruzione, essenziale nei prospetti, con aperture allineate tra i piani, ed aggetti in sequenza, soprattutto nel prospetto rivolto sull'ingresso. Le facciate interne sono meno ordinate, con la presenza di porzioni di superfici a tetti sfalcati, adattati alle modifiche realizzate nel corso dei tempi.

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 360/2024

La ristrutturazione dell'unità ha riguardato prevalentemente gli interni, tralasciando in buona parte le murature esterne, se non la porzione ricompresa tra il bagno e il porticato dove si evidenziano intonaci piuttosto recenti. Anche la soletta di copertura della zona a giorno, dove non esistono fabbricati superiori, è sicuramente contemporanea alla ultima sistemazione.

Gli ambienti interni, tanto nelle superfici verticali che orizzontali, denotano, pesantemente, la presenza di umidità. La casa è chiusa, non riscaldata ed arieggiata da parecchi mesi. Troviamo intonaci sgretolati, in parte sino al vivo della muratura, pitture gonfiate e con macchie scure. Su più punti dei plafoni si evidenziano superfici annerite: dalla specifica localizzazione potrebbero essere infiltrazioni d'acqua dalla soletta di proprietà posta al di sopra della cucina. La caldaia, collocata nel bagno di servizio, dispone di tubazione a vista che corre lungo la parete per poi sfociare all'esterno senza opportuna canalizzazione in canna fumaria.

Il ripostiglio nel sottoscala risente dei problemi di umidità riportati per gli ambienti interni; così anche le murature esterne, sia nella parete di ingresso sia nei prospetti sul terreno pertinenziale.

Il ripostiglio esterno a ridosso del muro di confine è un vecchio manufatto al rustico, privo di finiture ed impianti, trascurato da anni.

L'area esterna, risente come per gli interni, del lungo abbandono: in essa insistono rovi e sterpaglie; ma, considerata nella sua totalità, riveste un ruolo importante nella valutazione.

L'abitazione si completa di ingresso-disimpegno, due camere da letto, doppi servizi, cucina e soggiorno, di accessori indipendenti (portichetto esterno con piccolo ripostiglio annesso, ripostiglio nel sottoscala, ripostiglio a confine) e sedime esclusivo.

Particolari pregi: la posizione dell'immobile è interessante in quanto è inserita vicino al centro e al contempo, ha una propria indipendenza con le potenzialità dell'area esclusiva.

VANO	SUPERFICIE NETTA	COEFF. AGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	ESPOSIZIONE E/O PART.CARATT.	MANUTENZIONE E/O APPETIBILITA'
ingresso- disimpegno	7,19	1,00	9,14	cieco	sufficiente
letto	10,41	1,00	12,72	Sud	sufficiente
bagno	5,39	1,00	6,76	Sud	buono
letto	16,33	1,00	20,29	Sud	sufficiente
bagno servizio	3,15	1,00	4,38	Est	sufficiente
cucina	9,08	1,00	11,41	Est	sufficiente
soggiorno	9,11	1,00	11,80	Est	sufficiente
portichetto	4,08	0,33	4,22	Est	in parte al rustico
ripostiglio attiguo al portichetto	1,27	0,33	1,50	Est	in parte al rustico
ripostiglio corpo staccato	1,05	0,25	1,50	Sud	in abbandono
ripostiglio sottoscala	4,34	0,33	5,78	cieco	in parte al rustico
terreno esclusivo	120	0,10	12,00	Nord-Est-Sud	in abbandono

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 360/2024

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
A CASA AL PIANO TERRENO- POSTA ALL'INTERNO DI UN CORTILE -CON ACCESSORI E SEDIME ESCLUSIVO					
Abitazione	76,50	1	76,50	Est/Sud	Sufficienti per Presenza di umidità e infiltrazioni
Accessori principali	11,50	0,33	3,80	Cieco/Est	Sufficienti
Accessorio in corpo staccato	1,50	0,25	0,37	Sud	Al rustico Privo di manutenzione
Terreno esclusivo	120,00	0,10	12,00	Nord/Est/Sud	Incolto In abbandono
Totale complessivo	<u>209,5</u>		<u>92,67</u>		

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne ed esterne

- Fondazioni (struttura): Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente in laterizio di mattone pieno
Si riferisce limitatamente a corpo unico
- Strutture verticali (struttura): Materiale-tipologia: murature portante in mattoni pieni a vista.
Condizioni: presenza di umidità lungo le pareti esterne ed interne con distacco parziale e a tratti dell'intonaco su alcune superfici e annerimento dello stesso.
All'interno si evidenziano pesanti porzioni di intonaco sfiorito
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Solaio (struttura): Materiale-tipologia: soletta piana in putrelle e tavelloni presente ovunque ad eccezione del soggiorno e del porticato con ripostiglio annesso esterni dove la soletta è rappresentata dalla falda inclinata del tetto
Condizioni: presenza di macchie in alcuni tratti della soletta della cucina per probabili infiltrazioni d'acqua, proveniente dalla falda del tetto soprastante
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Murature e pareti divisorie: Tipologia: non verificabili, presumibilmente in laterizio di mattone pieno per la muratura perimetrale e da divisorio e in forati per le delimitazioni interne.
Condizioni: presenza di umidità lungo le pareti con distacco parziale e a tratti dell'intonaco su alcune superfici con annerimento e sfiorimento dello stesso.
Si evidenzia una cavallatura nella muratura a ridosso della finestra nella camera da letto a confine
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Copertura (struttura e rivestimento): Tipologia: soletta a padiglione per la parte dell'unità con soprastante altro immobile -ad esclusione della copertura del bagno di servizio- realizzata in legno e manto in tegole di cotto; nel bagno di servizio la copertura è con falda unica a due livelli, presumibilmente in legno, con manto in lastre di ondulo.
La soletta di proprietà esclusiva, compresa tra il soggiorno e il portichetto con annesso ripostiglio a chiudere in gronda, è a vista, ad una sola falda, realizzata con travi, travetti ed assito, trattati e verniciati tinta legno. La profondità della gronda è pari alla profondità del portichetto. Il manto è in tegole di cotto.
La copertura di proprietà esclusiva al di sopra della cucina sino alla chiusura in gronda è in legno, a capanna, con elementi a vista nella porzione della gronda trattati e verniciati al naturale. Il manto è in tegole di cotto.
Le lattonerie sono prevalentemente in lamiera preverniciata colore testa di moro negli sviluppi orizzontali, nelle converse e nelle scossaline mentre i discendenti

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 360/2024

sono in buona parte in pvc
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Infissi interni (componente edilizia):

Tipologia: porte con apertura a battente, ovunque, in legno tamburato, tinta legno ad eccezione della porta sul bagno principale dotata di apertura a scorrevole
Condizioni: la porta sulla camera da letto a confine presenta stipiti graffiati con asportazione della verniciatura
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

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

Tipologia: portoncino a battente in legno, del tipo blindato, con inserto in vetro a semicerchio, completo di pannello liscio nella esposizione interna e ad inserti lavorato nella parte esterna.
La porta nel ripostiglio del sottoscala è a battente, in pvc, tinta legno
Condizioni: entrambe le porta sono state manomesse dal fabbro per consentire l'accesso forzoso ai fini del sopralluogo
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Infissi esterni serramenti (componente edilizia):

Tipologia: finestre e porta finestra, in pvc tinta legno, con aperture in parte a battente e vasistass in parte solo a battente, complete di vetro doppio, del tipo oscurante per il bagno di servizio
I serramenti delle camere da letto hanno le tapparelle di protezione in pvc, il cassonetto interno è in legno.
Il serramento della cucina dispone di persiana ad anta in pvc tinta legno.
Il bagno principale è dotato di inferriata esterna
Condizioni: la corda della tapparella della camera a confine è rotta
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Intonaci interni (componente edilizia):

Materiale: murature verticali ed orizzontali finite ovunque con intonaco al civile per interni e superiore tinta, ad esclusione della parete attrezzata della cucina e dei bagni, dove il rivestimento è per la maggiore in piastrelle. Nel soggiorno e nel portichetto con annesso ripostiglio le finiture della soletta si identificano con la falda inclinata del tetto, realizzata a vista in legno.
Il ripostiglio nel sottoscala presenta la superficie verticale intonacata e tinteggiata di vecchia fattura, e superfici orizzontali ricavate nella struttura dei gradini del vano scala.
Condizioni: presenza massiccia di umidità a tratti sugli intonaci delle murature, tanto nella parte bassa, verso il pavimento, quanto nelle porzioni in elevazione
Si evidenzia una cavillatura nella muratura a fianco della finestra nella camera da letto a confine
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Rivestimento superfici interne (componente edilizia):

Ubicazione: internamente nelle pareti dei bagni e nell'angolo attrezzato della cucina
Materiale: piastrelle in ceramica posate regolari, collocate nella porzione compresa tra il piano di lavoro e i pensili nella cucina; per un'altezza di circa 2 mt. nel bagno di servizio e un'altezza di mt. 2,30 nel bagno principale
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Pavimenti interni (componente edilizia):

Ubicazione: tutti i vani
Materiale: piastrelle di ceramica posate con fuga e in diagonale ovunque, ad esclusione dei servizi dove la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, di differenti dimensioni, tra un bagno e l'altro, posate regolari
Il ripostiglio nel sottoscala è pavimentato con piastrelloni in gres, posati regolari
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Zoccolini (componente edilizia):

Ubicazione residenza: tutti i vani ad esclusione dei servizi
Materiale: zoccolini in ceramica
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Soglie e davanzali (componente edilizia):

Ubicazione: su tutte le aperture
Materiale: davanzali interni ed esterni in parte in marmo, in parte in serizzo, in parte in cemento (letto a confine). Le soglie di ingresso alle porte dell'abitazione e del ripostiglio nel sottoscala sono in serizzo
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Elementi in ferro

Presenza di inferriata da protezione nella sola finestra del bagno principale

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 360/2024

(componente edilizia):

Si riferisce limitatamente a corpo unico

Riscaldamento (impianto):

Impianto sottotraccia con funzionamento autonomo, ottenuto con termo in alluminio in tutti i locali di abitazione, ad esclusione dei bagni e della cucina dove si trovano i tubolari scaldasalviette, alimentati a gas. La caldaia murale è posta nel bagno di servizio
Presenza di n° 2 tubi della caldaia che corrono a vista lungo il bagno di servizio per poi aggiersi a parete nella muratura esterna
Entrambe le canalizzazioni sono prive di torrette di esalazione
Contatore gas collocato in nicchia sulla parete di ingresso, in tutuno ad altri 3 contatori
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Idrico (impianto):

Tipologia: rete sottotraccia con impianto indipendente
Alimentazione: rete pubblica comunale
Presenza di lavello da esterno, in ceramica, contro la parete ad angolo nel portichetto
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Sanitario (impianto):

Tipologia: rete sottotraccia con impianto indipendente
I sanitari del bagno principale, composti da doccia, wc e bidet sono in gres porcellanato mentre il lavandino è in plastica. Il box doccia è in plexiglass. Il water è con cassetta interna. I miscelatori sono cromati
Il bagno di servizio si completa di wc in gres con cassetta interna e di lavatoio in plastica. I miscelatori sono cromati
Nel bagno di servizio insiste lo scarico per la lavatrice
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente: a corpo unico

Fognatura (impianto):

Tipologia: impianto sottotraccia a confluire nella rete posta all'interno del terreno di proprietà, per poi, presumibilmente, immettersi, in tutuno ad altri scarichi del complesso edificato, nella tubazione inserita nel cortile -a sfociare sulla rete pubblica sulla strada
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Elettrico (impianto):

Tipologia: impianto sottotraccia
Presenza di termostato
Presenza di attacchi per lavatrice nel bagno di servizio e per lavastoviglie nell'angolo attrezzato della cucina
L'area di ingresso è illuminata con lampada a muro
Il locale ripostiglio nel sottoscala è dotato di punto luce e punto presa così come il portichetto esterno
Alimentazione: contatore collocato in cucina nella parte laterale all'ingresso
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Citofonico (impianto):

Tipologia: impianto sottotraccia con presenza di apparecchio citofonico a parete posto a lato dell'ingresso. All'esterno, nell'androne sulla Via Sacchetti si trova la pulsantiera comune
A fianco della porta di ingresso si trova il pulsante per suoneria
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Telefonico (impianto):

Tipologia: non verificabile
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Antenna
(componente edilizia):

Tipologia: non verificabile
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a corpo unico

Finiture esterne, abitazione e accessori:
(componente edilizia):

Le murature esterne del fabbricato sono completamente intoncate al civile in parte anche tinteggiate. Parte dell'intonaco è contemporaneo alla ristrutturazione della casa, altro risulta datato.
Gli ingressi al fabbricato e al ripostiglio nel sottoscala risultano inseriti nella

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 360/2024

zona scala - che conduce al piano superiore - e come tali coperti.
Il ripostiglio ricavato nel portichetto esterno è con struttura verticale in mattoni pieni, intonacata e tinteggiata.
La parte inferiore della muratura perimetrale, con vista ad Est, si completa di zoccolo di altezza di cm. 60 circa, realizzato in bugnato di cemento e di superiore piastrella in klinker di altezza pari a cm. 15 circa. Il prospetto di ingresso è bordato con il solo zoccolino in klinker.
I marciapiedi che circondano i lati liberi della casa sono in piastrelle di klinker di forma rettangolare, posate regolari, bordate anche con cordolo in cemento nel solo fronte verso il terreno. Il passaggio che conduce all'interno del giardino è in semplice battuto di cemento.
Il ripostiglio in corpo staccato è rappresentato da una vecchia costruzione in mattoni pieni misti a forati, priva di finiture, di infissi e di impianti, completa di una precaria pavimentazione in battuto di cemento e di copertura a capanna con lastre in semirigido sostenute da listelli di legno.
Condizioni: presenza di umidità lungo tutte le pareti perimetrali esterne, con evidenti segni di distacco di alcune porzioni di intonaco, anche fino al vivo della muratura in parte delle superfici.
Sulla muratura fronte ingresso insistono a vista una serie di tubazioni, in parte di compendio all'unità interessata, in parte delle unità adiacenti di Altrui Ditta.
Si riferisce limitatamente a corpo unico.

Terreno esclusivo
(componente edilizia):

Il sedime esclusivo è prevalentemente con terra, ad esclusione dell'area dei passaggi di marciapiedi e camminamenti interni.
Sul fronte Nord è delimitato da muro e pilastri in mattone pieno, di vecchia fattura, con superiore gocciolatoio in tegole di laterizio per un'altezza complessiva di circa cm. 200; a Est solo muro in mattoni pieni con scossalina in lamiera, di altezza pari a circa cm 300; a Sud insiste un muro in magrone di cemento per una profondità di circa mt. 8,50 avente altezza di circa cm. 170 e poi, verso il prospetto del fabbricato, il confine è definito con rete metallica. La chiusura ad angolo con l'altrui proprietà è con muretto intonacato e tinteggiato.
Con buona probabilità il cortile è provvisto di rete interrata di illuminazione, per la quale non si hanno dati certi, se non la presenza di un lampioncino divelto.
Condizioni: le condizioni del muro di Nord denotano, la mancanza assoluta di manutenzione soprattutto nel precario gocciolatoio con elementi di tegole mancanti.
All'interno del cortile si è trovato, divelto, un lampioncino di illuminazione.
Il terreno risulta in abbandono e incolto da anni, con la presenza di rovi e sterpaglie.
Nell'angolo Nord- Est risultano ammassate una serie di lastre in cemento amianto, apparentemente anche in cattivo stato di conservazione, per le quali è necessario praticare la bonifica
Si riferisce limitatamente a corpo unico.

Accessi comuni
(componente edilizia):

L'accesso all'immobile avviene percorrendo l'androne sulla via Sacchetti dove si trova il cancello in ferro, a semplice disegno, con caratteristiche di passaggio sia pedonale che carraio. L'androne è una struttura coperta, essenziale, in muratura intonacata e tinteggiata, ricompresa in più ampio edificio a due piani fuori terra. La pavimentazione dell'area cortilizia è prevalentemente in asfalto e autobloccanti e in minima parte è con un'aiuola a verde. Sul cortile si aprono le aree esclusive dei marciapiedi antistanti gli immobili edificati, differenziate rispetto ai passaggi comuni per i soli materiali di rivestimento.
All'interno del cortile si evidenziano una serie di pozzetti e ispezioni, in quanto, con buona probabilità rappresentano le sottostanti urbanizzazioni. L'area è delimitata completamente dalle costruzioni circostanti.
L'ingresso all'immobile avviene dal marciapiede di uso comune con l'unità soprastante e con il vano scala. L'area è pavimentata con piastrelle di klinker e finita al civile.
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:

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 360/2024

- i dati riportati dall'Agenzia del Territorio con l'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2024
- i dati dei Borsini Immobiliari relativi agli anni 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

I valori medi di riferimento ottenuti sono il prezzo a mq. di superficie commerciale.

Euro 900,00 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			
CASA AL PIANO TERRENO			
POSTA ALL'INTERNO DI UN CORTILE			
CON ACCESSORI E SEDIME ESCLUSIVO	92,67 mq.	€ 900,00	€ 83.403,00
Totale complessivo			€ 83.403,00

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----- € 83.403,00

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
€ 12.510,45

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

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:

nessuna

Spese per lavorazioni edili:

€ 1.600,00

Spese relative allo smantellamento delle lastre in cemento amianto

€ 2.500,00

nessuna

Spese per smaltimento mobili ed arredi in genere

€ 1.300,00

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 360/2024

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 € 65.492,55
(sessantacinquemilaquattrocentonovantadueeuro,55centesimi)**

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

Rivanazzano Terme li, 11 aprile 2025

**Il perito estimatore
Geom. Loretta Rossi**



Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 360/2024

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**