TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

Sede legale:
Sede operativa:

N. Gen. Rep. **000071/24+264-24**

Giudice Dr. ssa Francesca Claris Appiani
Custode Giudiziario IVG Vigevano

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. MARCO BARCHERI
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3329
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 369
C.F. BRCMRC67B15G388Q- P.Iva 01575970189

con studio in Pavia (Pavia) P.zza Botta 1
telefono: 0382478993

email: barcherimarco@libero.it

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

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

Beni in Vigevano (Pavia) VIA MONDETTI 10/5
Lotto 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   - **A.** Abitazione in fabbricato bifamiliare sito in Vigevano (Pavia) VIA MONDETTI 10/5 in ragione di:
     - Piena proprietà per la quota di 500/1000
     - Piena proprietà per la quota di 500/1000

   Composto da INGRESSO
   CUCINA
   SALA
   CAMERA
   ANTIBAGNO E BAGNO
   2 CANTINE AL PIANO SEMINTERRATO
   CORTILE COMUNE posto al piano TERRA(RIALZATO) E SEMINTERRATO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **89**
   Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... foglio 19 mappale 3294 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 88, composto da vani vani 4,5, posto al piano T-S1, - rendita: €. 218,46.
   Coerenze:
   NORD: CORTE COMUNE E U.I PROPRIETA' DI TERZI
   EST: U.I SUB. 2
   SUD: CORTE COMUNE E VIA MONDETTI
   OVEST: CORTE COMUNE E U.I PROPRIETA' DI TERZI
   Note: DALLA PLANIMETRIA CATASTALE E' STATO RILEVATO CHE LA FINESTRA ANTIBAGNO RISULTA NON PRESENTE MA CHIUSA IN MURATURA COSI' DICASI PER LA FINESTRA CANTINA DEL PIANO SEMINTERRATO (VEDASI PLANIMETRIA ALLEGATA CON LE MODIFICHE RISCONTRATE IN COLORE ROSSO)
   DA ACCESSO AGLI ATTI E' STATA RECUPERATA PRATICA EDILIZIA 913/56 E SCIA 1242 DEL 2016 DAI DOCUMENTI DELLA SCIA DEL 2016 LA PRATICA RISULTA SOSPESA E ARCHIVIATA PER MANCATA PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA
   DOPO TALE DATA NON E' STATA RECUPERATA ALTRA PRATICA PER TANTO NON VI E' TRACCIA CHE LA PLANIMETRIA CATASTALE SIA CONFORME A QUANTO AUTORIZZATO

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
   ESEGUITO SOPRALLUOGO IN DATA 6/6/2024 per Sub 1 e 15/1/2025 per sub 2

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,300), ferrovia (3).

3. **STATO DI POSSESSO:**
   Occupato da esecutato in qualità di proprietario del bene

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 provv. d'assegnazione casa coniugale:* ***Nessuna***
     - *4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno***

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di [redacted] **SOCIETA' PER AZIONI CON SEDE IN ROMA CF. [redacted] PER LA QUOTA DI 1/1, contro ..... - DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA .....**, a firma di NOTAIO CATALANO GIANLUCA in data 08/07/2014 ai nn. 69783/18526 iscritto a VIGEVANO in data 14/07/2014 ai nn. 5218/609
importo ipoteca: €. 269.742,00
importo capitale: €. 179.825,60

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [redacted] CON SEDE IN ROMA CF. [redacted] PER LA QUOTA DI 1/1 contro ..... a firma di TRIBUNALE DI PAVIA in data 19/06/2024 ai nn. 5001 trascritto a VIGEVANO in data 11/07/2024 ai nn. 6564/4965

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: MANCANZA DI PRATICA CHE ATTESTI LA REGOLARITA' DELL OPERE regolarizzabili mediante COMPETENZE ESCLUSO ONERI DA VERSARE PER SANATORIA
COMPETENZE PRATICA IN SANATORIA ESCLUSO ONERI DA VERSARE AL COMUNE: 2.800,00 €
Oneri totali: 2.800,00 €

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE regolarizzabili mediante
VARIAZIONE CATASTALE: 650,00 €
Oneri totali: 650,00 €

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**0,00 €**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**0,00 €**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**0,00 €**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

..... proprietario dal 08/07/2014 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO CATALANO GIANLUCA in data 08/07/2014 ai nn. 69782/18525 trascritto a VIGEVANO in data 14/07/2014 ai nn. 5217/3890

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario dal 05/03/2009 al 08/07/2014 in forza di atto di donazione a firma di NOTAIO LUIGI LIGORI in data 05/03/2009 ai nn. 188537/14223 trascritto a VIGEVANO in data 13/03/2009 ai nn. 2674/1662

[redacted] proprietario dal 18/03/1981 al 05/03/2009 in forza di denuncia di successione con atto in data 18/03/1981 ai nn. 1752/1356

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 913/56 per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICIO AD USO ABITAZIONE intestata a [redacted] PRATICA EDILIZIA presentata in data 27/09/1956- n. prot. 21552 rilasciata in data 12/11/1956
P.E. n. 1242/2016 per lavori di MODIFICHE INTERNE E FUSIONE DELLE DUE UNITA'IMMOBILIARI intestata a ..... SCIA presentata in data 20/12/2019- n. prot. 74603 SOSPENSIONE E ARCHIVIAZIONE PRATICA PER MANCATA PRODUZIONE DEI DOCUMENTI RICHIESTI

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

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

[redacted]

Descrizione **Abitazione in fabbricato bifamiliare** di cui al punto **A** (LOTTO 001)

Abitazione in fabbricato bifamiliare sito in Vigevano (Pavia) VIA MONDETTI 10/5 in ragione di:
- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da INGRESSO
CUCINA
SALA
CAMERA
ANTIBAGNO E BAGNO
2 CANTINE AL PIANO SEMINTERRATO
CORTILE COMUNE posto al piano TERRA(RIALZATO) E SEMINTERRATO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **89**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... foglio 19 mappale 3294 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 88, composto da vani vani 4,5, posto al piano T-S1, - rendita: €. 218,46.
Coerenze:
NORD: CORTE COMUNE E U.I PROPRIETA' DI TERZI
EST: U.I SUB. 2
SUD: CORTE COMUNE E VIA MONDETTI
OVEST: CORTE COMUNE E U.I PROPRIETA' DI TERZI
Note: DALLA PLANIMETRIA CATASTALE E' STATO RILEVATO CHE LA FINESTRA ANTIBAGNO RISULTA NON PRESENTE MA CHIUSA IN MURATURA COSI' DICASI PER LA FINESTRA CANTINA DEL PIANO SEMINTERRATO (VEDASI PLANIMETRIA ALLEGATA CON LE MODIFICHE RISCONTRATE IN COLORE ROSSO)
DA ACCESSO AGLI ATTI E' STATA RECUPERATA PRATICA EDILIZIA 913/56 E SCIA 1242 DEL 2016
DAI DOCUMENTI DELLA SCIA DEL 2016 LA PRATICA RISULTA SOSPESA E ARCHIVIATA PER MANCATA PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA
DOPO TALE DATA NON E' STATA RECUPARATA ALTRA PRATICA PER TANTO NON VI E' TRACCIA CHE LA PLANIMETRIA CATASTALE SIA CONFORME A QUANTO AUTORIZZATO
L'edificio è stato costruito nel 1956.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa CM 300.

Destinazione urbanistica:
Nello strumento urbanisticoPGT vigente: l'immobile è identificato nella zona CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTO APERTO A MEDIO -BASSA DENSITA'
Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
CANTINA	Sup. reale lorda	66,00	0,25	16,50
BALCONE	Sup. reale lorda	7,50	0,33	2,50
	Sup. reale lorda	**143,50**		[redacted] **89,00**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali: [redacted]
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: scarse.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
[redacted]ti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetri semplici, p[redacted]zione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

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

Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Rivestimento:	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti. Note: BAGNO DOTATO DI LAV-VATER-BIDET-VASCA

Impianti:

Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da verificare.
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona.
Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di PAVIA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di VIGEVANO, ufficio tecnico di VIGEVANO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: VIGEVANO, BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI - BORSINO IMMOBILIARE.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione in fabbricato bifamiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

NEL VALORE AL MQ E' STATO TENUTO CONTO LA PRESENZA DEL CORTILE
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ABITAZIONE	70,00	650,00 €	45.500,00 €
CANTINA	16,50	650,00 €	10.725,00 €
BALCONE	2,50	650,00 €	1.628,25 €
	89,00		**57.853,25 €**

- Valore corpo: **57.853,25 €**
- Valore accessori: **0,00 €**
- Valore complessivo intero: **57.853,25 €**
- Valore complessivo diritto e quota: **57.853,25 €**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**abitazione in fabbricato bifamiliare**	89	57.853,25 €	**57.853,25 €**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

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

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**8.677,99 €**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**3.450,00 €**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA DIVISIBILE

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	**49.175,26 €**
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	**45.725,26 €**

Relazione lotto 001 creata in data 17/01/2025
Codice documento: E102-24-000071-001

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

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

Beni in Vigevano (Pavia) VIA MONDETTI 10/5
Lotto 002

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Abitazione in fabbricato bifamiliare sito in Vigevano (Pavia) VIA MONDETTI 10/5 in ragione di:
- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da INGRESSO/CUCINA/SOGGIORNO
CAMERA
BAGNO
CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO
CORTILE COMUNE posto al piano TERRA(RIALZATO) E SEMINTERRATO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **86**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... foglio 19 mappale 3294 subalterno 2, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 86, composto da vani vani 4, posto al piano T-S1, - rendita: €. 194,19.
Coerenze:
NORD: CORTE COMUNE E U.I PROPRIETA' DI TERZI
EST: MAPP 2896
SUD: CORTE COMUNE E VIA MONDETTI
OVEST: U.I SUB 1
Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE NON CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.
DALLA PLANIMETRIA CATASTALE E' STATO RILEVATO CHE LA PORTA ESTERNA DEL BAGNO RISULTA NON PRESENTE MA CHIUSA IN MURATURA, LA PARETE INTERNA DIVISORIA E' STATA DEMOLITA, COSI' DICASI PER LA PARETE DELLA CANTINA DEL PIANO SEMINTERRATO (VEDASI PLANIMETRIA ALLEGATA CON LE MODIFICHE RISCONTRATE IN COLORE ROSSO)
DA ACCESSO AGLI ATTI E' STATA RECUPERATA PRATICA EDILIZIA 913/56 E SCIA 1242 DEL 2016
DAI DOCUMENTI DELLA SCIA DEL 2016 LA PRATICA RISULTA SOSPESA E ARCHIVIATA PER MANCATA PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA
DOPO TALE DATA NON E' STATA RECUPERATA ALTRA PRATICA PER TANTO NON VI E' TRACCIA CHE LA PLANIMETRIA CATASTALE SIA CONFORME A QUANTO AUTORIZZATO
IL BAGNO E' PRIVO DI ANTIBAGNO

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

ESEGUITO SOPRALLUOGO IN DATA 6/6/2024 per Sub 1 e 15/1/2025 per sub 2

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente) [redacted] la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,300), ferrovia (3).

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato da esecutato in qualità di proprietario del bene

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***

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

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di [redacted] **PER LA QUOTA DI 1/1, contro ..... - DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA .....**, a firma di NOTAIO CATALANO GIANLUCA in data 08/07/2014 ai nn. 69783/18526 iscritto a VIGEVANO in data 14/07/2014 ai nn. 5218/609
importo ipoteca: €. 269.742,00
importo capitale: €. 179.825,60

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [redacted] PER LA QUOTA DI 1/1 contro ..... a firma di TRIBUNALE DI PAVIA in data 19/06/2024 ai nn. 5001 trascritto a VIGEVANO in data 11/07/2024 ai nn. 6564/4965

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: MANCANZA DI PRATICA CHE ATTESTI LA REGOLARITA' DELL OPERE regolarizzabili mediante COMPETENZE ESCLUSO ONERI DA VERSARE PER SANATORIA
COMPETENZE PRATICA IN SANATORIA ESCLUSO ONERI DA VERSARE AL COMUNE: 2.800,00 €
Oneri totali: 2.800,00 €

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE regolarizzabili mediante
VARIAZIONE CATASTALE: 650,00 €
Oneri totali: 650,00 €

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**0,00 €**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**0,00 €**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**0,00 €**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

..... proprietario dal 08/07/2014 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO CATALANO GIANLUCA in data 08/07/2014 ai nn. 69782/18525 trascritto a VIGEVANO in data 14/07/2014 ai nn. 5217/3890

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario dal 05/03/2009 al 08/07/2014 in forza di atto di donazione a firma di NOTAIO LUIGI LIGORI in data 05/03/2009 ai nn. 188537/14223 trascritto a VIGEVANO in data 13/03/2009 ai nn. 2674/1662

[redacted] proprietario dal 18/03/1981 al 05/03/2009 in forza di denuncia di successione con atto in data 18/03/1981 ai nn. 1752/1356

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 913/56 per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICIO AD USO ABITAZIONE intestata a [redacted] PRATICA EDILIZIA presentata in data 27/09/1956- n. prot. 21552 rilasciata in data 12/11/1956

P.E. n. 1242/2016 per lavori di MODIFICHE INTERNE E FUSIONE DELLE DUE UNITA'IMMOBILIARI intestata a ..... SCIA presentata in data 20/12/2019- n. prot. 74603 SOSPENSIONE E ARCHIVIAZIONE PRATICA PER MANCATA PRODUZIONE DEI DOCUMENTI RICHIESTI

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

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

promossa da [redacted]

Descrizione **Abitazione in fabbricato bifamiliare** di cui al punto **A** (LOTTO ∞ 2)

Abitazione in fabbricato bifamiliare sito in Vigevano (Pavia) VIA MONDETTI 10/5 in ragione di:
- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da INGRESSO/CUCINA/SOGGIORNO
CAMERA
BAGNO
CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO
CORTILE COMUNE posto al piano TERRA(RIALZATO) E SEMINTERRATO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **86**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a …….. foglio 19 mappale 3294 subalterno 2, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 86, composto da vani vani 4, posto al piano T-S1, - rendita: €. 194,19.
Coerenze:
NORD: CORTE COMUNE E U.I PROPRIETA' DI TERZI
EST: MAPP 2896
SUD: CORTE COMUNE E VIA MONDETTI
OVEST: U.I SUB 1
Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE NON CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.
DALLA PLANIMETRIA CATASTALE E' STATO RILEVATO CHE LA PORTA ESTERNA DEL BAGNO RISULTA NON PRESENTE MA CHIUSA IN MURATURA, LA PARETE INTERNA DIVISORIA E' STATA DEMOLITA, COSI' DICASI PER LA PARETE DELLA CANTINA DEL PIANO SEMINTERRATO (VEDASI PLANIMETRIA ALLEGATA CON LE MODIFICHE RISCONTRATE IN COLORE ROSSO)
DA ACCESSO AGLI ATTI E' STATA RECUPERATA PRATICA EDILIZIA 913/56 E SCIA 1242 DEL 2016
DAI DOCUMENTI DELLA SCIA DEL 2016 LA PRATICA RISULTA SOSPESA E ARCHIVIATA PER MANCATA PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA
DOPO TALE DATA NON E' STATA RECUPARATA ALTRA PRATICA PER TANTO NON VI E' TRACCIA CHE LA PLANIMETRIA CATASTALE SIA CONFORME A QUANTO AUTORIZZATO
IL BAGNO E' PRIVO DI ANTIBAGNO
L'edificio è stato costruito nel 1956.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa CM 300.

Destinazione urbanistica:
Nello strumento urbanisticoPGT vigente: l'immobile è identificato nella zona CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTO APERTO A MEDIO -BASSA DENSITA'
Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	Sup. reale lorda	67,00	1,00	67,00
CANTINA	Sup. reale lorda	67,00	0,25	16,75
BALCONE	Sup. reale lorda	7,50	0,33	2,50
	Sup. reale lorda	**141,50**		**86,25**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: scarse.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetri semplici, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato tipo cieco, condizioni: scarse.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

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

[redacted]

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Note: BAGNO DOTATO DI LAV-VATER-BIDET-DOCCIA

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da verificare.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona.
Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di PAVIA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di VIGEVANO, ufficio tecnico di VIGEVANO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: VIGEVANO, BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI - BORSINO IMMOBILIARE.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione in fabbricato bifamiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

NEL VALORE AL MQ E' STATO TENUTO CONTO LA PRESENZA DEL CORTILE
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ABITAZIONE	67,00	650,00 €	43.550,00 €
CANTINA	16,75	650,00 €	10.887,50 €
BALCONE	2,50	650,00 €	1.625,33 €
	86,25		**56.062,83 €**

- Valore corpo: **56.062,83 €**
- Valore accessori: **0,00 €**
- Valore complessivo intero: **56.062,83 €**
- Valore complessivo diritto e quota: **56.062,83 €**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**abitazione in fabbricato bifamiliare**	86	56.062,83 €	**56.062,83 €**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **8.409,42 €**

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**3.450,00 €**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA DIVISIBILE

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	**47.653,40 €**
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	**44.203,40 €**

Relazione lotto 002 creata in data 17/01/2025
Codice documento: E102-24-000071-002

il perito
Geom, MARCO BARCHERI

Firmato Da: BARCHERI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 139a41

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

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