

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°. 195/2024 R.G.E.

CONDOMINIO SAN BERNARDINO

(Avv. Daniele Oberti)

- creditrice procedente -

CONTRO

- OMISSIS -

- debitore esecutato -

Immobile sito in Mortara(PV)

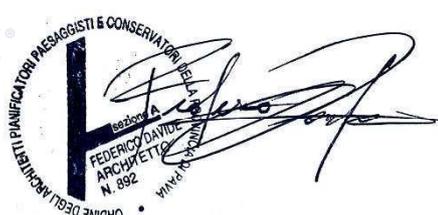
Viale Parini n.8

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesca Claris Appiani

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



Arch. Federico Davide
Corso Genova, 28
27029 Vigevano - PV
Tel/fax. +39 0381 325785
Mobile: +39 393 8336285
Pec: federico.ifestudio@pec.it



Sommario

| | |
|--|-----------|
| PREMESSA..... | 2 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA: | 2 |
| 2. DESCRIZIONE SOMMARIA..... | 4 |
| 3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:..... | 4 |
| 4. STATO DI POSSESSO..... | 5 |
| 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI..... | 5 |
| 6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE..... | 6 |
| 7. PRECEDENTI PROPRIETARI | 7 |
| 8. PRATICHE EDILIZIE | 8 |
| 9. DESCRIZIONE DEL BENE..... | 8 |
| 10. SPECIFICHE PROPRIETÁ: | 9 |
| 11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI | 11 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 12 |
| 13. PREZZO BASE D'ASTA | 13 |
| Allegati..... | 14 |
| RILIEVO FOTOGRAFICO..... | 15 |
| VALORI OMI | 18 |
| ESTRATTO PGT E NTA..... | 19 |
| VISURA IPOTECARIA..... | 23 |
| VISURE CATASTALI..... | 25 |
| PLANIMETRIE CATASTALI..... | 31 |
| ESTRATTO DI MAPPA | 33 |
| RIPARTO CONSUNTIVO E PREVENTIVO | 34 |

PREMESSA

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto arch. Federico Davide veniva nominato dal giudice dott. Francesca Claris Appiani per la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, cui faceva seguito il Verbale di Giuramento trasmesso in via telematica in data 17/11/2024.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il custode giudiziario nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, ha effettuato l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima in data 20/12/2024.

Dopo aver effettuato le misurazioni necessarie, verificato lo stato di usura e consistenza dei beni, completate le opportune verifiche presso l'Ufficio delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Vigevano, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Mortara (PV) e dopo aver esaminato il fascicolo e gli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:

| |
|--|
| BENE SITO NEL COMUNE DI MORTARA(PV) Lotto UNICO |
|--|

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE
(Quota di 1000/1000 proprietà - OMISSIS -) sita nel Comune di MORTARA(PV), in Viale Parini n.8.

La proprietà è costituita da appartamento sito al piano settimo di un fabbricato residenziale di tipo condominiale con ascensore sviluppato su un totale di dieci livelli fuori terra oltre ad un piano interrato, internamente così composto:

- ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, doppi servizi igienici, tre camere da letto, studio, balcone ed ampio terrazzo panoramico.

A completamento della proprietà è da considerarsi una cantina pertinenziale ubicata al piano interrato dell'edificio.

| | | |
|---|----|--------|
| La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a: | mq | 142,45 |
| La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a: | mq | 122,35 |
| La superficie dei balconi è pari a: | mq | 14,05 |
| La superficie del terrazzo è pari a: | mq | 108,00 |
| La superficie lorda della cantina è pari a: | mq | 8,95 |
| La superficie calpestabile della cantina è pari a: | mq | 6,65 |

Il tutto riportato in Catasto del comune di MORTARA(PV) come segue:

| Sez. | Foglio | Particella | Sub | Piano | Cat | Classe | Vani | Superficie mq | Rendita € | Indirizzo |
|------|--------|------------|-----|-------|-----|--------|------|------------------|--------------|----------------------|
| | 35 | 2 | 51 | 7-S1 | A/2 | 2 | 9 | 162 | 790,18 | VIALE MARIO PARINI 8 |

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE del 23/04/2009 Pratica n. PV0101364 in atti dal PV0101364 per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione.

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: Affaccio su Viale Parini.
- ad est: Affaccio su Via Rotondo
- a sud: Affaccio su corte comune
- ad ovest: Corpo scala comune, altra u.i.

1.2 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÁ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO AUTORIMESSA

(Quota di 1000/1000 proprietà - OMISSIS -) sita nel Comune di MORTARA(PV), in Via Silvio Santagostino n.13 (cat. Contrada di Rotondo n.8).

La proprietà è costituita da un'autorimessa ubicata al piano terra del fabbricato residenziale, con accesso carraio dalla Via Silvio Santagostino n.13 (cat. Contrada di Rotondo n.8). Il cespite è parte di un basso fabbricato indipendente complessivamente composto da 5 unità immobiliari ad uso autorimesse.

La superficie lorda complessiva dell'autorimessa è pari a: **mq 12,00**

La superficie calpestabile dell'autorimessa è pari a: **mq 10,00**

Il tutto riportato in Catasto del comune di MORTARA(PV) come segue:

| Sez. | Foglio | Particella | Sub | Piano | Cat | Classe | Vani | Superficie mq | Rendita € | Indirizzo |
|------|--------|------------|-----|-------|-----|--------|------|------------------|--------------|-----------------------|
| | 35 | 2 | 71 | T | C/6 | 3 | - | 10 | 30,99 | CONTRADA DI ROTONDO 8 |

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE del 15/09/2015 Pratica n. PV0120102 in atti dal 15/09/2015 per bonifica identificativo catastale.

Coerenze in contorno all'autorimessa, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: corte comune.
- ad est: altra u.i..
- a sud: accesso da pubblica via
- ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita, nello specifico, da un appartamento di tipo civile sito al piano settimo di un fabbricato condominiale con ascensore con accesso pedonale dal Viale Parini attraverso il civico n.8, e carraio dalla Via Contrada di Rotondo n.8, sviluppato su un totale di dieci livelli fuori terra con il piano terra adibito prevalentemente ad attività commerciali.

L'edificio risulta edificato su un lotto di forma trapezoidale censito al NCT al fg. 35 part. 2, confinante a Nord con altro foglio di mappa, ad Est con la Via Rotondo, a Sud con la part.100, ad Ovest con le particelle 350,1378, 1379.

L'unità residenziale in questione, nello specifico, presenta una distribuzione interna degli ambienti così composta:

ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, doppi servizi igienici, tre camere da letto, studio, balcone ed ampio terrazzo panoramico.

A completamento della proprietà è da considerarsi una cantina pertinenziale ubicata al piano interrato dell'edificio oltre ad un box auto in corpo staccato accessibile dalla via Silvio Santagostino n.13 (cat. Contrada di Rotondo n.8).

All'atto del sopralluogo l'intera proprietà oggetto di stima si presentava complessivamente in buone condizioni di manutenzione generale.

3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il lotto in cui risultano edificati i fabbricati in oggetto risulta inserito nel comune di Mortara(PV), piccolo comune della provincia di Pavia, in un contesto centrale a carattere residenziale il cui tessuto urbano è costituito in prevalenza da edifici plurifamiliari di tipo condominiale, in una zona ottimamente servita di attività commerciali di prima necessità e da mezzi di trasporto pubblici urbani e di collegamento con i comuni limitrofi.

A tale proposito si segnala la presenza di uffici postali e dei servizi di prima necessità entro un raggio di 200 m.

Da un punto di vista statistico il Comune di Mortara, con 15.471¹ abitanti circa su una superficie territoriale di 51,20 km², è ottimamente collegato con i principali centri urbani in quanto posto alla distanza di 39,7 km circa da Pavia, di 65,9 km da Milano e di circa 25 km da Novara; i caselli autostradali più vicini sono quelli di Gropello Cairoli (A7 Autostrada dei Giovi) posto alla distanza di circa 26,6 Km e di Vercelli Est (A26 Autostrada dei Trafori) posto alla distanza di circa 31,6 Km.

¹ Dati ISTAT aggiornati al 01/01/2024

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20 Dicembre 2024, l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura, di conseguenza ai fini della eventuale vendita è da considerarsi libero.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **nessuna**

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

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

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

5.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale di Euro 20.526,01 (ventimilacinquecentoventisei virgola zero uno) iscritta a Vigevano in data 2 aprile 2019 al registro Particolare n. 382 e al Registro Generale n.2778

- a favore del Condominio San Bernardino con sede in Mortara via di Rotondo n.6/Viale Parini n.8 c.f.83000960183
- contro - OMISSIS - nato in Repubblica Popolare Cinese il 07/12/1958 c.f. **(OMISSI)**

gravante sugli immobili in oggetto.

5.2.2 Trascrizioni:

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 15 maggio 2024 ai nn. 4516/3479 rettificato con verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.11. di Vigevano in data 27 maggio 2024 al Registro Particolare n.3752 e al Registro Generale n.4909

- a favore del Condominio San Bernardino con sede in Mortara via di Rotondo n.6/Viale Parini n.8 c.f.83000960183
- contro - OMISSIS - nato in Repubblica Popolare Cinese il 07/12/1958 c.f. **(OMISSIS)**

gravante sugli immobili in oggetto.

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

5.3.1 Con riferimento al PGT del Comune di Mortara, ed in particolare dall'analisi del Piano delle Regole, l'immobile risulta inserito all'interno dei Tessuti residenziali Consolidati, e più

precisamente all'interno dei Tessuti Residenziali ad Alta Densità, il tutto regolamentato dagli artt. 25, 26, 27, 28 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato).

5.3.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di MORTARA è stato possibile ricavare i seguenti titoli edilizi:

- Immobile edificato a mezzo di Licenza Edilizia n.148 del 16/04/1967
- Successiva variante n.65 del 13/05/1968
- Successiva Licenza Edilizia n.4765 del 02/09/1976 protocollo, prat. n.109 e registro n.222 per lavori di modifiche interne

Successivamente non risultano agli atti ulteriori titoli edilizi.

Si precisa che, rispetto agli elaborati grafici allegati all'ultimo stato autorizzato, si evidenzia la seguente difformità:

- Demolizione della parete di separazione tra il locale ripostiglio e l'adiacente servizio igienico, che di fatto si presenta come un ambiente unico.

5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In seguito al sopralluogo effettuato ed esaminate le schede catastali si evidenzia la seguente difformità:

- Demolizione della parete di separazione tra il locale ripostiglio e l'adiacente servizio igienico, che di fatto si presenta come un ambiente unico.

Ai fini della regolarizzazione delle difformità indicate ai punti precedenti sono da considerarsi dei costi relativi ad opere murarie di ripristino allo stato autorizzato forfettariamente stimati in € 3.000,00

5.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di **MORTARA IDENTIFICA** l'attuale proprietà:

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di un edificio di tipo condominiale denominato Condominio San Bernardino. Per quanto riguarda la divisione in millesimi di proprietà, all'immobile competono un totale di 37 millesimi

Si elencano a seguito le spese di gestione relative all'immobile in oggetto, così suddivise:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione²: € 4.350,57

² Riferito al consuntivo relativo alla gestione 2023/2024 che va dal 01/06/2023 al 31/05/2024

| | |
|--|-------------------------|
| Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: | € 0,00 |
| Spese condominiali da deliberare: | € 4.250,00 ³ |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 9.638,83 ⁴ |
| Spese preventivate per la gestione 2024/2025: | € 4.401,00 ⁵ |
| Altre spese: | nessuna |
| Cause in corso: | nessuna nota |

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

ATTUALE PROPRIETÀ:

- OMISSIS -, nato in Repubblica Popolare Cinese il 07/12/1958, c.f. – OMISSIS - per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà.

All'esecutato - OMISSIS - le unità immobiliari oggetto di stima sono pervenute, per la quota parte pari a 1000/1000 del diritto di piena proprietà, mediante Decreto di trasferimento del Tribunale di Pavia emesso in data 27/01/2016 n.60 repertorio, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano (PV) ai nn.727/530.

Le unità oggetto di stima prima dell'esecuzione del 2016 venivano ricomprese in un fondo patrimoniale mediante atto di costituzione patrimoniale stipulato tra i signori . – OMISSIS - nata a Milano in data 17/02/1969 c.f. . – OMISSIS - e . – OMISSIS - nato a Milano il 21/09/1958, atto sottoscritto in data 15/02/2011 n. rep. 65893/15778 a rogito del notaio dott. Gianluca Catalano, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 23/02/2011 ai nn.1830/1176

Alla sig.ra . – OMISSIS - le unità oggetto di esecuzione pervenivano, per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà dalla sig.ra . – OMISSIS -, nata a Milano il 10/08/1933 c.f. . – OMISSIS - mediante acquisto effettuato con atto di compravendita a rogito del notaio dott. Gianluca Catalano in data 08/05/2009 n. rep.62622/13752 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 15/05/2009 ai nn. 5242/3272

Alla sig.ra . – OMISSIS - le unità oggetto di esecuzione sono pervenute per titoli antecedenti il ventennio.

³ Voce di spesa relativa all'adeguamento del condominio alle normative antincendio al fine di ottenere il CPI

⁴ Dato ricavato dalla somma del debito maturato al 31/05/2024 per un importo pari ad € 6.222,83 cui vanno aggiunte le rate non sandate alla data della perizia, per un importo pari ad € 3.416,00

⁵ Riferita al periodo dal 01/06/2024 al 31/05/2025

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Pratiche edilizie e amministrative:

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di MORTARA è stato possibile ricavare i seguenti titoli edilizi:

- Immobile edificato a mezzo di Licenza Edilizia n.148 del 16/04//1967
- Successiva variante n.65 del 13/05/1968
- Successiva Licenza Edilizia n.4765 del 02/09/11976 protocollo, prat. n.109 e registro n.222 per lavori di modifiche interne

Successivamente non risultano agli atti ulteriori titoli edilizi.

9. DESCRIZIONE DEL BENE

9.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÁ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE
(Quota di 1000/1000 proprietà - OMISSIS -) sita nel Comune di MORTARA(PV), in Viale Parini n.8.

La proprietà è costituita da appartamento sito al piano settimo di un fabbricato residenziale di tipo condominiale con ascensore sviluppato su un totale di dieci livelli fuori terra oltre ad un piano interrato, internamente così composto:

- ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, doppi servizi igienici, tre camere da letto, studio, balcone ed ampio terrazzo panoramico.

A completamento della proprietà è da considerarsi una cantina pertinenziale ubicata al piano interrato dell'edificio.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a: **mq 142,45**

La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a: **mq 122,35**

La superficie dei balconi è pari a: **mq 14,05**

La superficie del terrazzo è pari a: **mq 108,00**

La superficie lorda della cantina è pari a: **mq 8,95**

La superficie calpestabile della cantina è pari a: **mq 6,65**

Il tutto riportato in Catasto del comune di MORTARA (PV) come segue:

| Sez. | Foglio | Particella | Sub | Piano | Cat | Classe | Vani | Superficie mq | Rendita € | Indirizzo |
|------|--------|------------|-----|-------|-----|--------|------|---------------|-----------|----------------------|
| | 35 | 2 | 51 | 7-S1 | A/2 | 2 | 9 | 162 | 790,18 | VIALE MARIO PARINI 8 |

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE del 23/04/2009 Pratica n. PV0101364 in atti dal PV0101364 per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione.

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: Affaccio su Viale Parini.
- ad est: Affaccio su Via Rotondo
- a sud: Affaccio su corte comune
- ad ovest: Corpo scala comune, altra u.i.

9.2 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÁ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO AUTORIMESSA
(Quota di 1000/1000 proprietà - OMISSIS -) sita nel Comune di MORTARA(PV), in Via Silvio Santagostino n.13 (cat. Contrada di Rotondo n.8).

La proprietà è costituita da un'autorimessa ubicata al piano terra del fabbricato residenziale, con accesso carraio dalla Via Silvio Santagostino n.13 (cat. Contrada di Rotondo n.8). Il cespite è parte di un basso fabbricato indipendente complessivamente composto da 5 unità immobiliari ad uso autorimesse.

La superficie lorda complessiva dell'autorimessa è pari a: **mq 12,00**

La superficie calpestabile dell'autorimessa è pari a: **mq 10,00**

Il tutto riportato in Catasto del comune di MORTARA (PV) come segue:

| Sez. | Foglio | Particella | Sub | Piano | Cat | Classe | Vani | Superficie mq | Rendita € | Indirizzo |
|------|-----------|------------|-----------|----------|------------|----------|----------|------------------|--------------|----------------------------------|
| | 35 | 2 | 71 | T | C/6 | 3 | - | 10 | 30,99 | CONTRADA DI ROTONDO 8 |

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE del 15/09/2015 Pratica n. PV0120102 in atti dal 15/09/2015 per bonifica identificativo catastale.

Coerenze in contorno all'autorimessa, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: corte comune.
- ad est: altra u.i..
- a sud: accesso da pubblica via
- ad ovest: altra u.i.

10. SPECIFICHE PROPRIETÁ:

Si procede al calcolo delle superfici nette di ogni subalterno in considerazione dell'esposizione dei locali ed in relazione dello stato di conservazione interno rilevato in sede di sopralluogo:

10.1 – Abitazione (sub.51)

| <i>Destinazione</i> | <i>Sup. Pavimento mq</i> | <i>Esposizione</i> | <i>Condizione</i> |
|----------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|
| Piano settimo | | | |
| Ingresso | 13,70 | - | Discrete |
| Soggiorno | 24,75 | Nord | Buone |
| Cucina | 12,15 | Sud | Buone |
| Camera 1 | 9,55 | Sud | Buone |
| Studio | 8,35 | Nord | Buone |
| Disimpegno | 7,30 | - | Buone |
| Camera 2 | 18,25 | Nord-Est | Buone |

| | | | |
|---------------------------|-------|-----------|-------------|
| Camera 3 | 12,05 | Sud-Ovest | Buone |
| Servizio igienico 1 | 8,40 | Nord | Discrete |
| Servizio igienico 2 | 7,85 | Nord-Est | Mediocri |
| Piano Seminterrato | | | |
| Cantina | 6,65 | - | Sufficienti |

- Altezza interna dei locali residenziali: cm 300.

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/98.

| Abitazione e accessori | | | | | |
|-------------------------------|-----------|--------------|-------------------------|------------------------|--|
| Destinazione d'uso | N. | Piano | Sup.Lorda mq | Ragguglio % | Superficie Commerciale mq |
| Abitazione | 1 | 7 | 142,45 | 100 | 142,45 |
| Balconi | 2 | 7 | 14,05 | 30 | 4,22 |
| Terrazzo | 1 | 7 | 25,00 | 30 | 7,50 |
| Terrazzo (quota eccedente) | 0 | 7 | 83,00 | 10 | 8,30 |
| Cantina | 1 | S1 | 8,95 | 10 | 0,90 |
| Totale mq | | | | | 163,36 |

10.2 Autorimessa (sub.71)

| <i>Destinazione</i> | <i>Sup. Pavimento mq</i> | <i>Esposizione</i> | <i>Condizione</i> |
|---------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|
| Piano terra | | | |
| Autorimessa | 10,00 | Sud-Est | Sufficienti |

- Altezza interna dei locali residenziali: cm 225.

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/98.

| Autorimessa | | | | | |
|--------------------|----|-------|-----------------|-----------------|---------------------------------|
| Destinazione d'uso | N. | Piano | Sup.Lorda mq | Ragguaglio % | Superficie Commerciale mq |
| Autorimessa | 1 | T | 12,00 | 100 | 12 |
| Totale mq | | | | | 12,00 |

11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

| | |
|-----------------------------|---|
| <i>Copertura:</i> | A falde in muratura – discrete condizioni. |
| <i>Fondazioni:</i> | in c.a. – non rilevabili. |
| <i>Scala:</i> | in calcestruzzo di cemento armato con alzata e pedata in serizzo – buone condizioni |
| <i>Ascensore:</i> | Presenti n.2 cabine – discrete condizioni |
| <i>Solai:</i> | solai in latero-cemento – discrete condizioni. |
| <i>Strutture verticali:</i> | Calcestruzzo di cemento armato – discrete condizioni. |
| <i>Pareti esterne:</i> | in muratura tradizionale con intonaco civile e tinteggiatura - discrete condizioni. |
| <i>Manto di copertura:</i> | tegole in cotto. |

Componenti Edilizie

| | |
|------------------------------|---|
| <i>Accessi:</i> | Accesso pedonale dal Viale Parini al civico n.8 e carraio dalla Via Silvio Santagostino n.13 (cat. Contrada di Rotondo n.8) |
| <i>Infissi esterni:</i> | in legno con vetri singoli. Porta d'ingresso blindata – discrete condizioni. |
| <i>Soglie e davanzali:</i> | in serizzo – buone condizioni. |
| <i>Porte interne:</i> | porte in tamburato a battente vetrato – discrete condizioni |
| <i>Pavimenti interni:</i> | in gres porcellanato, marmo e parquet nella zona notte – buone condizioni. |
| <i>Rivestimenti interni:</i> | in ceramica nella cucina e nel servizio igienico – buone condizioni. |
| <i>Balconi:</i> | balcone pavimentato in klinker e parapetto in muratura di mattoni e ferro – sufficienti condizioni. |
| <i>Plafoni:</i> | intonacati e tinteggiati – buone condizioni. |
| <i>Tramazzature interne:</i> | in mattoni forati in laterizio spess. cm 10 intonacate a civile e tinteggiatura – buone condizioni. |

Box:

Box singolo con basculante in lamiera zincata ed apertura manuale – buone condizioni.

Caratteristiche Impianti

Campanello:

Citofono di ingresso – funzionante.

Elettrico:

sottotraccia, prese e punti luce in numero più che adeguato
- *tensione di rete:* 220 V – a norma, *impianto tv:* impianto interno sottotraccia – funzionalità non verificabile

Idrico:

sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* lavello cucina; *bagno:* lavabo, vasca da bagno, wc., bidet e attacco lavatrice, – funzionante presente

Telefonico:

Termico:

centralizzato con corpi radianti in ghisa e contabilizzatore dei consumi – funzionante

Climatizzazione:

non presente.

Rete fognaria:

fossa biologica collegata alla rete fognaria comunale.

Impianto di allarme

non presente

La disposizione dei locali, l'arieggiamento e la fruibilità dell'alloggio, sono da considerarsi buoni. Lo stato di conservazione generale è da definirsi buono.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale calcolata.

12.2 Fonti di informazione

Ufficio tecnico erariale di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio tecnico del Comune di Mortara.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

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

12.3 Valutazione delle superfici

| Immobile | Sup. comm. | Valore sup./mq | Valore Totale |
|----------------------------|------------|----------------|---------------|
| Abitazione | 142,45 | 800,00 € | 113.960,00 € |
| Balconi | 4,22 | 800,00 € | 3.372,00 € |
| Terrazzo | 7,50 | 800,00 € | 6.000,00 € |
| Terrazzo (quota eccedente) | 8,30 | 800,00 € | 6.640,00 € |
| Cantina | 0,90 | 800,00 € | 716,00 € |
| Autorimessa | 12,00 | 800,00 € | 9.600,00 € |

| | |
|---|---------------------|
| Totale valore commerciale della quota di 100/100 | € 140.288,00 |
| Totale valore commerciale della quota di 100/100 arrotondato | € 140.300,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|--------------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese: | € 21.045,00 |
| Decurtazione per lo stato di possesso: | € 0,00 |
| Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso | € 0,00 |
| Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: | € 0,00 |
| 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: | € 3.000,00 |

13. PREZZO BASE D'ASTA

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

| | |
|--|----------------------|
| Valore di mercato del lotto: | € 140.300,00 |
| A dedurre adeguamenti e correzioni di stima: | - € 24.045,00 |
| Totale: | € 116.255,00 |

| | |
|--|---------------------|
| TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO:..... | € 116.300,00 |
|--|---------------------|

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

Vigevano, li 11/01/2025

il C.T.U.

Arch. Davide Federico

Allegati

- Documentazione fotografica
- Stralcio valori OMI
- Stralcio P.G.T. e N.T.A.
- Visura ipotecaria
- Visura N.C.E.U.
- Copia schede catastali

- Copia EDM
- Accesso agli atti
- Estratto situazione condominiale
- Riparto consuntivo e preventivo

Vigevano, lì 11/01/2025

il C.T.U.

Arch. Davide Federico



Oggetto: Relazione di Stima Tribunale di Vigevano –

RGE 195/2024 Condominio San Bernardino / (omissis)

Integrazioni e precisazioni

Vigevano, 04/03/2025

In risposta ai quesiti di approfondimento trasmessi a mezzo pec del 12/02/2025 e successive, il sottoscritto Arch. Federico Davide, in qualità di CTU nominato dal G.d.E. dott. Francesca Claris Appiani nella procedura in oggetto, dichiara quanto segue:

- Le coerenze della cantina sono le seguenti: da nord in senso orario:
 - o Nord: terrapieno
 - o Est: altra u.i.
 - o Sud: corridoio comune
 - o Ovest: altra u.i.
- Per quanto riguarda la regolarizzazione della difformità riscontrata, si ritiene che non vi siano alternative alla messa in pristino. La demolizione della parete originariamente configurata come antibagno ha infatti compromesso il rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dal D.M. n. 190 del 5 luglio 1975, secondo cui i servizi igienici non possono avere accesso diretto ai locali della cucina o del soggiorno, come avviene nel nostro caso. Il ripristino della parete consentirebbe quindi di riportare l'immobile in conformità con tali requisiti, regolarizzandolo anche dal punto di vista urbanistico.
- Per quanto concerne l'accesso al box auto, esso avviene dalla Via Silvio Santagostino n.13 (catastalmente indicata in Contrada di Rotondo n.8).
- Non risultano millesimi associati all'autorimessa, come da tabella a consuntivo ed a preventivo allegate.
- Non è stato possibile recuperare il regolamento condominiale

Si allegano inoltre i seguenti file:

- Copia della perizia con omissis per la privacy
- Copia della fattura emessa al condominio San Bernardino con evidenza di pagamento

— OMISSIS —

Resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si rendesse necessario in merito, e colgo l'occasione per porgere cordiali saluti

Federico Davide

Stampa professionale: ORDINE DEGLI ARCHITETTI, INGEGNERI, PERITI, GEOMETRI, AGGIUNTI, PIAZZAGGIISTI E CONSERVATORI DELLA PROV. DI VIGEVANO, SEZIONE A, FEDERICO DAVIDE, ARCHITETTO, N. 892, VIA M. S. GIOVANNI, 10, 21100 VIGEVANO (PV).