

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE I CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. **0232/24** R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. e per essa IQERA ITALIA S.p.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

avverso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice delle Esecuzioni
Dott.ssa **Mariaelena Cunati**

ASTE
GIUDIZIARIE®

data di nomina per l'incarico: 08/07/2024
data del giuramento: 16/07/2024
data prossima udienza: 06/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- Lotto unico -

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Arch. Massimo Bruggi
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia N. 702
C.F. BRGMSM58H29L872P - P.Iva 01082600188
indirizzo: Vigevano Corso Togliatti N° 11 - Pavia
cellulare: 3396256967
email: mbruggi@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati
Perito:
1 di 12

ASTE
GIUDIZIARIE®



**Appartamento ad uso abitazione al piano secondo, terzo fuori terra, con cantina
al piano interrato del fabbricato condominiale
in Vigevano -Pv- Via San Giovanni n. 34
- Lotto unico -**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO
IMMOBILIARE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:**

A.1 Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, riferita all'appartamento ad uso abitazione di due locali oltre servizi con balcone, posta al piano secondo, terzo fuori terra, oltre a locale cantina al piano interrato del fabbricato condominiale, denominato "Condominio Silvia", in Comune di Vigevano -Pv- in Via San Giovanni n. 34.

L'edificio condominiale, di cinque piani di cui quattro fuori terra ed uno interrato, comprende complessivamente undici appartamenti per l'uso abitativo, oltre a quattro negozi, cinque autorimesse e tre depositi.

L'abitazione è formata da un ingresso, piccolo ripostiglio, due camere, una cucina ed un bagno, questi ultimi confinanti con un balcone posto sul lato nord della costruzione condominiale, oltre a locale cantina pertinenziale, posta al piano interrato a cui si arriva percorrendo la scala condominiale interna che collega tutti i piani dell'edificio: questo condominio è sprovvisto di impianto elevatore.

La superficie lorda dell'unità immobiliare in parola è di mq. **61,00¹**, il balcone misura mq. 4,00, l'altezza, all'interno dei locali dell'abitazione, misura mt. 3,00 mentre al piano interrato, il locale cantina pertinenziale ha superficie lorda complessiva pari a mq. **11,00²** ed altezza interna di mt. 2,40.

Compete a questa unità immobiliare la quota di comproprietà indivisa, riferita alle parti comuni condominiale, pari a 52,878/1000.

La proprietà immobiliare in esame, come indicata nell'atto di pignoramento, trascritto a Vigevano il 18/06/2024 al Reg. Gen. n. 5722 e Reg. Part. n. 4366, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Vigevano -Pv- Via San Giovanni n. 34, è iscritta con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 17 mapp. 2246 sub. 8 Via San Giovanni n 34 P2-S1 cat. A/3 cl. 3 vani 4, R.C. € 227,14.

Coerenze dell'appartamento al sub 8:

a nord: corte comune;

a est: altra proprietà al mapp. 1248;

a sud: Via San Giovanni e abitazione di altra proprietà;

a ovest: abitazione di altra proprietà e vano scala comune.

Coerenze della cantina al piano interrato:

a nord: corte corridoio comune;

a est: cantina di altra proprietà;

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taveme... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taveme... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

a sud: Via San Giovanni;

a ovest: ente comune.

Presso l'Agenzia del territorio di Pavia questo bene immobile è correttamente iscritto al NCEU del Comune di Vigevano con i seguenti identificativi:

- fg. 17 mapp. 2246 sub. 8 Via San Giovanni n 34 P2-S1 cat. A/3 cl. 3 vani 4, R.C. € 227,14.

Tale immobile è correttamente intestato all'attuale proprietario:

- Xxxxx Xxxx nato a Xxxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della piena, esclusiva quota di proprietà pari a 1000/1000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene immobile descritto al punto A.1, un appartamento al piano secondo, terzo fuori terra, con cantina al piano interrato, si trova all'interno di un edificio condominiale, denominato "Condomino Silvia", una costruzione di cinque piani, di cui uno interrato e quattro fuori terra, di forma irregolare, realizzato per due lati in fregio alle pubbliche strade, a sud la via San Giovanni e ad ovest la Via Oltrepò, parte del lato est è stato edificato in aderenza ad altro edificio residenziale mentre il lato nord affaccia sulla corte condominiale.

L'accesso pedonale avviene dalla porta di accesso che si trova al civico numero 34 della Via San Giovanni, quello carrabile si pratica dalla via Oltrepò al civico numero 2, da qui, attraversando la corte comune, si arriva all'ingresso di servizio del vano scala condominiale.

La costruzione dell'edificio condominiale è iniziata nell'anno 1963 e terminata nell'anno 1964, in seguito al rilascio dei titoli abilitativi necessari: successivamente a tale data il fabbricato e le unità immobiliari in esame non hanno subito opere di modifica tali da mutare le destinazioni ad uso, le volumetrie o le superfici esistenti.

L'edificio condominiale, anche se di vecchia epoca di costruzione, attualmente presenta un buono stato di conservazione senza richiedere l'esecuzione di particolari opere per la manutenzione straordinaria: esternamente le pareti perimetrali sono state rivestite al piano terra con lastre di marmo, ai piani superiori in parte con mattoni a vista ed in parte con intonaco rifinito con tinteggiatura: l'immobile, pur non presentando particolari elementi architettonici è stata realizzata con le caratteristiche che conferiscono all'edificio un gradevole aspetto.

All'interno di questa costruzione ci sono complessivamente undici appartamenti per l'uso abitativo, oltre a quattro negozi, cinque autorimesse e tre depositi.

L'unità immobiliare residenziale che si descrive è composta da ingresso-disimpegno, piccolo ripostiglio, cucina, bagno, con finestre che aprono sul balcone posto sul lato nord dell'edificio con affaccio sulla corte comune, oltre a due camere, la superficie lorda dell'unità immobiliare in parola è di mq. **61,00³**, il balcone misura mq. 4,00, l'altezza, all'interno dei locali dell'abitazione, misura mt. 3,00 mentre al piano interrato, il locale cantina pertinenziale ha superficie lorda complessiva pari a mq. **11,00⁴** ed altezza interna di mt. 2,40.

Il bene immobile oggetto della presente relazione valutativa, come indicato nel pignoramento, è l'appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra), composto da

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati

Perito:

3 di 12

due locali oltre servizi, di forma irregolare, con un balcone e finestre che aprono tutte sul lato nord del condominio, oltre al vano cantina al piano interrato.

Come documentato nelle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente in data 26/09/2024 alla presenza del conduttore e del custode giudiziario nominato, lo scrivente ha accertato che tutte le stanze dell'unità immobiliare di cui si tratta erano completamente occupate da arredi ed effetti personali dell'affittuario che qui risiede con il proprio nucleo familiare.

Complessivamente i locali compresi nell'abitazione presentavano uno stato di conservazione sufficiente, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con interruttori e dispositivo salvavita, l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, con elementi riscaldanti costituiti da termosifoni in ghisa: per tali impianti, che all'epoca della loro realizzazione risultavano adeguati alle normative allora vigenti, necessita di una verifica della loro rispondenza alle prescrizioni attuali.

Le stanze all'interno dell'appartamento si trovano in sufficiente stato di conservazione con idonea illuminazione naturale e dotazioni necessarie così come richiesto dal Locale Regolamento d'Igiene, il servizio igienico è arredato con tutti gli elementi sanitari, funzionanti ed anch'essi in buono stato.

L'abitazione è correttamente rappresentata nella scheda catastale n. BB 0223772 allegata alla Denuncia di Accatastamento depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia in data 20/02/1964: i locali all'interno dell'unità immobiliare in parola, dell'abitazione al piano secondo e della cantina al piano interrato, sono precisamente rappresentati. Competono alla proprietà in esame la proporzionale quota di comproprietà su enti e parti comuni, pari 52,878/1000.

Si precisa che le parti comuni risultano essere, oltre a quanto già determinato per legge, anche il vano scala, il corridoio delle cantine, il locale caldaia condominiale, i pianerottoli di ciascun piano, le aree di manovra per l'accesso alle autorimesse e l'area di corte interna alla recinzione condominiale.

La zona in cui si trova l'edificio condominiale, che comprende l'unità immobiliare in parola, si trova nella zona residenziale, prima fascia esterna al centro storico cittadino, completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici con destinazione ad uso diverse, con sufficienti spazi per posteggi pubblici.

Nelle immediate vicinanze ci sono numerose attività commerciali, sia di piccola che di grande distribuzione, di servizio alla persona, farmacie, scuole e giardini pubblici, il fabbricato dista mt. 1000 dal centro storico del Comune di Vigevano.

Caratteristiche zona: territorio densamente edificato nel Comune di Vigevano in prossimità del centro storico, la Via San Giovanni è una strada di collegamento tra la circonvallazione interna e quella esterna (ex S.S. 494), caratterizzata da un intenso passaggio pedonale e veicolare, generato principalmente dal transito di autoveicoli privati e di automezzi per il trasporto di merci destinate alle attività commerciali presenti nella zona.

Principali distanze dai centri urbani: Milano (Km. 33), Novara (Km. 21), Pavia (Km. 29).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A4 Mi-To (Km. 19), autostrada A7 Mi-Ge (km. 20), autostrada A26 To-Pc (Km. 38), Stazione Ferroviaria Mi-Al (Km. 0,7), Aeroporto Milano Linate (Km. 37), aeroporto Milano Malpensa (Km. 35).

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati

Perito:
4 di 12

Nelle vicinanze della costruzione descritta, ci sono molti servizi alla persona e negozi di vicinato: nell'immediato circondario ci sono negozi al dettaglio (buono), farmacia (buono), ufficio postale e banche (buono), scuola dell'infanzia e primaria (buono), scuola secondaria (buono), parchi e giardini (buono).

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni
Appartamento al piano secondo - terzo fuori terra					
Ingresso-disimpegno	7,50	1	7,50	Interna	Sufficienti
Ripostiglio	1,00	1	1,00	Interna	Sufficienti
Bagno	5,30	1	5,30	Nord	Sufficienti
Cucina	6,60	1	6,60	Nord	Sufficienti
Camera 1	15,50	1	15,50	Nord	Sufficienti
Camera 2	17,80	1	17,80	Sud	Sufficienti
Balcone lato nord	10,00	0,2	2,00	Nord	Sufficienti
Totale	63,70		55,70		
Piano seminterrato					
Cantina	9,50	0,5	4,75	Sud	Sufficienti
Totale	9,50		4,75		

Caratteristiche descrittive:

Edificio condominiale denominato "Condominio Silvia"

Fondazioni (struttura):	tipologia: in c.a., non accertata.
Strutture verticali (struttura):	materiale: struttura portante con pilastri e travi in c.a. muratura di tamponamento, condizioni: sufficienti
Travi (struttura):	materiale: in c.a., condizioni: sufficienti
Solai (struttura):	tipologia: solaio in struttura mista ferro e cls, condizioni: sufficienti
Copertura (struttura):	tipologia: a falde in pendenza, condizioni: sufficienti
Gronda (struttura):	tipologia: in c.a., condizioni: sufficienti
Manto di copertura (componente edilizia):	materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: muratura, rivestimento: in parte con mattoni "a vista", in parte con intonaco con tinteggiatura, condizioni: sufficienti
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente con vetri semplici, materiale: legno, condizioni: sufficienti
Protezione infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: tapparelle in legno, condizioni: sufficienti
Impianti elevatori o servizio scala (componente edilizia):	nessuno.
Rifinitura pareti atrio e vano scala (componente edilizia):	tipologia: intonaco civile con tinteggiatura di rifinitura, condizioni: sufficienti.

Appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) al sub 8.

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati

Perito:
5 di 12

Porta d'ingresso
dell'abitazione

(componente edilizia):

Pavimentazioni interne

(componente edilizia):

Porte interne

all'abitazione

(componente edilizia):

Rifinitura delle pareti

interne (componente

edilizia):

Soffitto (componente

edilizia)

Rifinitura del soffitto

(componente edilizia):

Impianto sanitario

(componente edilizia)

Impianto elettrico

(componente edilizia):

Impianto di riscaldamento

(componente edilizia):

Impianto di scarico delle

acque (componente

edilizia):

Allacciamento

acquedotto

(componente edilizia):

Cantina al piano interrato al sub B.

Rifinitura delle pareti

interne (componente

edilizia):

Pavimentazioni interne

(componente edilizia):

Soffitto (componente

edilizia)

Infissi interni (componente

edilizia):

tipologia: ad una sola ante a battente, materiale: telaio metallico con pannello in legno, condizioni: sufficienti.

tipologia: pavimento con piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

tipologia: ante a battente con legno, condizioni: sufficienti.

tipologia: intonaco di tipo civile; condizioni: sufficienti

tipologia: solaio piano in c.a.; condizioni: sufficienti.

tipologia: intonaco di tipo civile; condizioni: sufficienti

tipologia: ad incasso con lavandino, w.c., bidet e doccia; condizioni: sufficienti

tipologia: sottotraccia con interruttori incassati nella muratura, condizioni: da accertare la conformità alle disposizioni di legge.

tipologia: centralizzato, funzionante con caldaia a gas metano; elementi riscaldanti: termosifoni in ghisa con valvole per la contabilizzazione dei consumi; condizioni: sufficienti

tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: fognatura comunale, condizioni: sufficienti.

tipologia: non accertato, condizioni: sufficienti.

tipologia: intonaco di tipo rustico; condizioni: sufficienti.

tipologia: con soletta in cls; condizioni: sufficienti.

tipologia: solaio piano in c.a.; condizioni: sufficienti.

tipologia: ad un'anta a battente, materiale: metallo, condizioni: sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente alla presenza del nominato custode giudiziario, l'appartamento era occupato dal Sig. Russo Corrado, nato a Siracusa -Sr- il 22/01/1985 c.f.: RSS CRD 85A22 I754S in forza del contratto di locazione per il comodato d'uso gratuito, sottoscritto con il proprietario in data 08/03/2012 registrato a Vigevano in data 08/03/2012 al n. 771 Serie 3.

Allo stato attuale l'appartamento si trova in buono stato di conservazione buono, con impianto elettrico e di riscaldamento funzionanti, elementi sanitari in normale stato di conservazione.

I locali all'interno dell'abitazione in esame, completamente arredati da mobili ed effetti personali del conduttore presentavano le caratteristiche richieste per l'agibilità, con finestre di idonea dimensione e caratteristiche che rispettano le prescrizioni normative del locale Regolamento d'igiene.

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati

Perito:

6 di 12

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**

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

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

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

4.3.1. Iscrizioni

- 4.3.1.1. Concessione volontaria di ipoteca a garanzia di atto di mutuo fondiario a firma della Dott. XXXXXXX XXXXXXXXX, Notaio di Mortara, in data 29/07/2010, a suo Rep. n. 5944 e Racc. n. 4503, registrato a Mortara il 05/08/2010 al n. 2096 Serie 1T, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- Sezione Distaccata di Vigevano in data 06/08/2010 al Reg. Gen. n. 8534 e Reg. Part. 1939, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma -Rm-, c.f.: 09339391006, per un valore di € 180.000,00 (Euro centoottantamila/00) a garanzia di un capitale versato per € 90.000,00 (Euro novantamila/00), oltre interessi e spese.

L'ipoteca è trascritta sull'intera quota di proprietà, intestata per 1000/1000 al Sig. XXXX XXXX nato a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX ed è riferita all'immobile iscritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Vigevano -Pv- Via San Giovanni n. 34 con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 17 mapp. 796 sub. 8 Via San Giovanni n 34 P2-S1 cat. A/3 cl. 3 vani 4, R.C. € 227,14.

Successivamente per Variazione del 25/02/2014 Pratica n. PV0023764 in atti dal 25/02/2014 per "Bonifica identificativo catastale" n. 10280.1/2014, tale particella catastale ha assunto gli attuali numeri identificativi:

- fg. 17 mapp. 2246 sub. 8 Via San Giovanni n 34 P2-S1 cat. A/3 cl. 3 vani 4, R.C. € 227,14.

4.3.2. Trascrizioni

- 4.3.2.1. Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziaro -Verbale di pignoramento immobili- in data 25/04/2024 Rep. n. 4165 a firma dell'Ufficiale Giudiziaro del Tribunale di Pavia -Pv- a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma -Rm- c.f.: 09339391600, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- Sezione Distaccata di Vigevano in data 18/06/2024 al Reg. Gen. n. 5722 e Reg. Part. n. 4366.

Il pignoramento è trascritto sul diritto della piena ed esclusiva quota di proprietà,

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati

Perito:
7 di 12

pari a 1000/1000, intestata a Xxxx Xxxx nato a XXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.:
XXX XXX XXXXX XXXXX ed è riferito all'immobile in Comune di Vigevano Via San
Giovanni n. 34, iscritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al
N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 17 mapp. 2246 sub. 8 Via San Giovanni n 34 P2-S1 cat. A/3 cl. 3 vani 4,
R.C. € 227,14.

4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. Conformità edilizia: **difformità**.

In seguito al sopralluogo effettuato in località, esaminata la consistenza e le
caratteristiche dell'immobile ed in particolare la disposizione dei locali all'interno
dell'abitazione, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del
Comune Vigevano, vista la rappresentazione grafica contenuta nella scheda
catastale n. BB 0223772, unita alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di
Pavia in data 20/02/1965, per l'abitazione al piano secondo e la cantina al piano
interrato, lo scrivente osserva che all'interno dell'abitazione è stata realizzata una
parete per la formazione di un piccolo ripostiglio, senza il necessario titolo
abilitativo.

Per tale opera è possibile richiedere una sanatoria edilizia al Comune di
Vigevano, ed effettuare ad una nuova iscrizione catastale al NCEU, mediante
presentazione di una pratica DOCFA da presentarsi all'Agenzia delle Entrate.

Presso il medesimo Ufficio Tecnico, per gli immobili di cui si tratta, non ci sono
procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti
proprietari.

4.4.2. Conformità urbanistico: **nessuna difformità**.

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Vigevano, in base
alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, approvato con
Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 08/02/2010, con variante al P.G.T.
vigente approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 57 del 10.11.2014,
pubblicata sul BURL serie n. 53 del 31/12/2014, la zona in si trova l'immobile in
parola è compresa nella "Città consolidata", nel tessuto definito come "Tessuto
aperto a medio bassa densità", con le prescrizioni contenute nel Titolo III Capo III
all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.

Per questa zona, le norme urbanistiche ammettono la funzione residenziale per
l'unità immobiliare di cui si tratta.

In questo ambito, con esclusione dalle aree assoggettate, sono ammessi gli
interventi diretti con diverse possibilità edificatorie, con applicazione dei
parametri urbanistici indicati.

4.4.3. Conformità catastale: **difformità**.

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio della
Provincia di Pavia, la proprietà in esame, che consiste in un appartamento per

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati

Perito:
8 di 12

l'uso abitativo con locali al piano secondo, balcone, con cantina al piano interrato, iscritti in seguito alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Pavia in data 20/02/1965, lo scrivente, rilevato le difformità descritte al precedente punto 4.4.1, afferma che è necessario procedere alla presentazione di una nuova Variazione catastale per aggiornare lo stato di fatto dell'appartamento con la rappresentazione grafica nella scheda catastale.

La particella in esame è attualmente iscritta al N.C.E.U. del Comune di Vigevano con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 17 mapp. 2246 sub. 8 Via San Giovanni n 34 P2-S1 cat. A/3 cl. 3 vani 4, R.C. € 227,14.

Tale immobile è correttamente intestato all'attuale proprietario:

- Xxxxx Xxxxx nato a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della piena, esclusiva quota di proprietà pari a 1000/1000.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiale scadute ed insolute alla data della perizia:	€	15.500,00
Spese ordinarie per la gestione annuale dell'immobile:	€	2.500,00
Atti ablativi della P.A.:		nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario del bene immobile al NCEU fg 17 mapp.li 796 sub 8

6.1.1 Xxxxx Xxxxx nato a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della piena, esclusiva quota di proprietà pari a 1000/1000, dal 29/07/2010 alla data odierna.

Con atto pubblico di compravendita redatto dal Dott. XXXXXXX XXXXXXXXX, Notaio in Mortara -Pv-, in data 29/07/2010, al proprio Rep. n. 5943 e Racc. 4502, registrato a Mortara in data 05/08/2010 al n. 2095 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio di Vigevano - in data 06/08/2010 al Reg. Gen. 8532 e Reg. Part. 5340, il Sig. Xxxxx Xxxxx nato a XXXXXXX il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/4 e Sig.ra XXXXXXX Xxxx, nata a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 3/4 ed insieme per l'intero, vendevano al Sig. Xxxxx Xxxxx, celibe, l'abitazione in Comune di Vigevano, Via San Giovanni n. 34, iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Pavia - Sezione Territorio - al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

- fg. 17 mapp. 796 sub. 8 Via San Giovanni n 34 P2-S1 cat. A/3 cl. 3 vani 4, R.C. € 227,14.

Successivamente per Variazione del 25/02/2014 Pratica n. PV0023764 in atti dal 25/02/2014 per "Bonifica identificativo catastale" n.10280.1/2014, tale particella catastale ha assunto gli attuali numeri identificativi:

- fg. 17 mapp. 2246 sub. 8 Via San Giovanni n 34 P2-S1 cat. A/3 cl. 3 vani 4, R.C. € 227,14.

6.2 Precedenti proprietari del bene immobile al NCEU fg 17 mapp.li 796 sub 8

6.2.1 *Xxxxx XXXXXXX nato a XXXXXXX il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di $\frac{1}{4}$ e Sig.ra XXXXXXX XXX, nata a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di $\frac{1}{4}$, insieme dell'intera proprietà dal 03/04/1881.*

Per successione legittima del Sig. XXXX XXXXXXX, nato a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX deceduto in data XX/XX/XXXX, già titolare della quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, ai Sigg. XXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXX è pervenuta la quota indivisa pari a $\frac{1}{4}$ ciascuno, come risulta dalla denuncia di successione registrata a Vigevano il 18/05/1991 al n. 66 volume 536 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Pavia - Servizio di Pubblicità immobiliare di Vigevano in data 03/03/1993 al Reg. Gen. n. 1473 e Reg. Part n. 1156, dell'immobile residenziale iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Pavia - Sezione Territorio - al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

- fg. 17 mapp. 769 sub. 8 Via San Giovanni n 34 P2-S1 cat. A/3 cl. 3 vani 4, R.C. L. 440.000.

Successivamente per Variazione del 25/02/2014 Pratica n. PV0023764 in atti dal 25/02/2014 per "Bonifica identificativo catastale" n. 10280.1/2014, tale particella catastale ha assunto gli attuali numeri identificativi:

- fg. 17 mapp. 2246 sub. 8 Via San Giovanni n 34 P2-S1 cat. A/3 cl. 3 vani 4, R.C. € 227,14.

6.2.2 *Sig. XXXX XXXXXXX, nato a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX e Sig.ra XXXXXXX XXX, nata a XXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX comproprietari per pari quota indivisa ed insieme titolari della piena ed esclusiva proprietà pari a 1000/1000, dal 09/08/1965 al 03/04/1991.*

Per titoli anteriori il 01/01/2004.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'immobile in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, in Comune di Vigevano -Pv- Via San Giovanni n. 34, dettagliatamente un appartamento al piano secondo con cantina al piano interrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio Silvia", che è stato edificato nell'anno 1963. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano -Pv-, con riferimento a questa costruzione sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Richiesta di autorizzazione, registrata al P.G. 9544, per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione da realizzarsi in Via San Giovanni di quattro piani fuori terra, con negozi, posti auto e box al piano terra, cantine al piano interrato, e abitazioni al piano primo, secondo e terzo.
- Autorizzazione rilasciata in data 17/07/1963 per la costruzione del fabbricato condominiale richiesto con istanza registrata al P.G. n. 9544 e P.T. n. 393/63
- Domanda per ottenere l'autorizzazione relativa alle modifiche interne, in Variante al progetto sopra indicato, presentata in data 25/09/1964 registrata al

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati

Perito:
10 di 12

Prot.n. 29653.

- Rilascio di Autorizzazione, per modifiche al progetto n. 393/63 di P.T., rilasciata in data 08/10/1964 registrata al P.G. n. 22653.
- Pratica edilizia, presentata in data 22/07/1963 registrata al P.G. n. 20335, per costruzione d edificio in Via San Giovanni
- Autorizzazione rilasciata in data 08/08/1963 e registrata al P.T. n. 970/63.
- Istanza per variante ai lavori licenziati per la costruzione di edificio residenziale in Vigevano Via San Giovanni, presentata in data 22/07/1964.
- Autorizzazione, rilasciata in data 03/08/1964, per la modifica dei lavori già licenziati con il provvedimento al P.G. n. 20335 e P.T. n. 970/63.

Presso lo stesso Ufficio Tecnico comunale non ci sono procedimenti amministrativi a carico dell'attuale o dei precedenti proprietari.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile qui descritto, lo scrivente determina quanto segue.

Il bene immobile di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le qualità presenti all'esterno dell'edificio ed all'interno dei locali. La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono l'unità immobiliare qui descritta, a cui sono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla destinazione dei locali ed alle titolo di proprietà degli stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Pavia, che inserisce il bene immobile in parola in zona omogenea C1, tra circoscrizione interna ed esterna, e microzona catastale 2.

8.3. Valutazioni delle superfici Immobile

	Superf. Lorda ragguagliata	Valore €/mq.	Valore complessivo
A.1 Appartamento al piano secondo con cantina al piano interrato.	68,00	900,00	€ 61.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi non rilevati € 9.180,00

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati

Perito:
11 di 12

al momento del sopralluogo.

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese condominiali scadute € 15.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia o catastale: € 2.500,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'intera, piena ed esclusiva proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 49.520,00

Pavia, 09 gennaio 2025

Il Perito

Allegati:

- Estratto mappa satellitare.
- Estratto mappa NCT.
- Visura catastale NCEU dell'abitazione.
- Planimetria catastale dell'abitazione.
- Fotografie.
- Contratto di locazione.

Giudice Dott.ssa Mariacelena Cunati

Perito:
12 di 12