
TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 321/2023 R.G.E.

Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.
(Avv. Paolo Calderaro)

- creditrice procedente –

CONTRO

- OMISSIS -

- debitore esecutato –

**Immobile sito in Vigevano – Frazione Morsella (PV)
Viale Cimitero n.1 (cat. Via Morsella n.62)**

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesco Rocca

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



Tecnico Incaricato:
Arch. Federico Davide
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	3
3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:.....	4
4. STATO DI POSSESSO	5
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	7
7. PRECEDENTI PROPRIETARI	7
8. PRATICHE EDILIZIE	8
9. DESCRIZIONE DEL BENE.....	9
10. SPECIFICHE PROPRIETÁ:.....	10
11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
12.1 Criteri di stima	12
12.2 Fonti di informazione.....	12
12.3 Valutazione delle superfici	12
12.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
12.5 Prezzo base d'asta	13
Allegati.....	14
RGE 321/2023 RILIEVO FOTOGRAFICO.....	15
RGE 321/2023 VALORI OMI.....	18
RGE 321/2023 ESTRATTO PGT E NTA	19
RGE 321/2023 PLANIMETRIE CATASTALI.....	21
RGE 321/2023 ESTRATTO DI MAPPA	22

PREMESSA

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto arch. Federico Davide veniva nominato dal giudice dott. Francesco Rocca 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 17/11/2023.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il custode nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, ha proceduto ad effettuare l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima in data 20/01/2024 provvedendo a visionare i locali, ad effettuare le misurazioni necessarie e verificare lo stato di usura e consistenza dei beni. Complesse successivamente le opportune verifiche presso l'Ufficio delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Vigevano, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vigevano (PV) e dopo aver esaminato il fascicolo e gli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:

<p style="text-align: center;">BENE SITO NEL COMUNE DI VIGEVANO (PV) – frazione Morsella Lotto UNICO</p>

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 intestata a - OMISSIS -) sita nel Comune di Vigevano (PV), frazione Morsella, in Viale Cimitero n.1 (cat. Via Morsella n.62).

La proprietà è costituita da porzione immobiliare a destinazione d'uso residenziale sviluppata su due livelli collegati da due scale interne, composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e servizio igienico (in parte ricavato nel locale catastalmente identificato come ripostiglio) al piano terra e da disimpegno, servizio igienico e tre camere al piano primo.

A completamento della proprietà è da considerarsi un rustico posto frontalmente all'abitazione composto da locale di sgombero, legnaia e piccolo servizio igienico al piano terra e da locale ad uso cascina al piano primo. I due livelli non sono collegati internamente, ed è possibile raggiungere la cascina al piano primo attraverso una scala esterna.

L'intera proprietà è caratterizzata dalla presenza di una corte interna parzialmente pavimentata, con accesso pedonale e carraio dal Viale Cimitero al civico n.1

- La superficie lorda complessiva dei locali ad uso residenziale è pari a: **mq 160,30**
- La superficie calpestabile dei locali ad uso residenziale è pari a: **mq 119,85**
- La superficie lorda complessiva dei locali accessori è pari a: **mq 91,85**
- La superficie calpestabile dei locali accessori è pari a: **mq 81,25**
- La superficie della corte di pertinenza è pari a: **mq 114,45**

Il tutto riportato in Catasto come segue:

Comune di Vigevano (PV), foglio 60 particella 143 sub – graffato con la particella 243, piano T/1 – Via Morsella, 62, cat. A/4, cl. 2, vani 8 - superficie mq 192, R.C. € 264,43.

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- Variazione del 26/01/2009 in atti dal 26/01/2009 per FUSIONE

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

- a nord: Via Morsella.
- ad est: Viale Cimitero.
- a sud: particella 142.
- ad ovest: particella 109.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita, nello specifico, da un fabbricato indipendente con annessa area ad uso esclusivo sviluppato su due livelli fuori terra collegati da scala interna, con annesso rustico indipendente posto in adiacenza all'unità residenziale.

L'accesso alla proprietà avviene dal Viale Cimitero al civico n.1, attraverso un cancello in ferro lavorato che immette in una corte parzialmente pavimentata.

Il fabbricato residenziale si sviluppa su da due livelli collegati da due scale interne, e risulta internamente composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e servizio igienico (in parte ricavato nel locale catastalmente identificato come ripostiglio) al piano terra e da disimpegno, servizio igienico e tre camere al piano primo.

Il rustico è composto da locale di sgombero, legnaia e servizio igienico al piano terra e da cascina al piano primo. Il livello superiore è accessibile esclusivamente da una scala esterna. All'atto del sopralluogo l'intera proprietà oggetto di stima si presentava complessivamente in mediocri condizioni di manutenzione generale: l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaia e radiatori risulta dismesso, ed internamente è possibile verificare la presenza di porzioni di muratura perimetrale ammalorate o con fenomeni di umidità da risalita con conseguente polverizzazione degli strati superficiali di intonaco, il tutto verosimilmente accentuato dalla mancanza di una ordinaria opera di manutenzione e di pronta risoluzione delle problematiche evidenziate.

I rustici si presentano privi di impianti, ed i solai intermedi nonché la copertura completamente in assito ligneo risultano caratterizzati da diffusi degradi causati, anche in questo caso, dalla totale assenza della più elementare delle opere di manutenzione ordinaria cui va a sommarsi

un posticcio sistema di smaltimento delle acque meteoriche con pluviali inidonei e in prevalenza dismessi.

Esternamente la muratura perimetrale si presenta in parte scrostata e priva di intonaco con i mattoni a faccia vista ed in parte caratterizzata da porzioni dove si denotano tracce di intonaco grezzo a testimonianza di interventi posticci di rifacimento del prospetto. Tutte queste evidenze sono state considerate ai fini dell'attribuzione del giudizio di stima.

3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

I beni oggetto di stima sono ubicati presso la località Morsella, frazione di Vigevano (PV), comune della provincia di Pavia della superficie territoriale di 81,36 km² e della densità di 766,78 ab./km² ¹ dal quale dista circa 17,5 km.

I beni oggetto di stima risultano inseriti in un contesto suburbano a carattere prevalentemente residenziale scarsamente servito da attività commerciali di prima necessità e da mezzi di trasporto pubblici urbani e di collegamento con i comuni limitrofi,

I principali servizi tra cui scuole, ospedali, centri commerciali, parchi e strutture sportive infatti sono da ricercarsi presso Vigevano, rispetto al quale la frazione Morsella rappresenta un paese satellite.

La città di Vigevano è ben collegata tramite rete ferroviaria alla vicina Milano, vero punto di sviluppo economico e distante circa 35 km, ad altre città lombarde come Pavia e Lodi, ma anche a centri nevralgici nel piemontese come la città di Novara, dal quale dista complessivamente 28,4 km.

Questo comune in provincia di Pavia, della superficie territoriale di 81,36 km² e della densità di 766,78 ab./km², è situato al confine tra Lombardia e Piemonte ed offre una posizione logistica strategica grazie alla presenza di infrastrutture autostradali quali il casello di Gropello Cairoli sull'A7, posto alla distanza di 24 chilometri, o al casello di Bereguardo – Pavia Nord, sempre sulla A7, posto a circa 35 chilometri.

Da un punto di vista storico Vigevano, centro industriale di rilievo nazionale, è nota per essere stata a lungo uno dei principali centri di produzione di scarpe nel mondo. Nel 1866 vi sorse il primo calzaturificio a modello industriale, aprendo una stagione che nel secolo successivo avrebbe portato il capoluogo lomellino a produrre decine di milioni di scarpe esportate in tutto il mondo, guadagnandosi l'appellativo di "capitale della scarpa".

Ancora oggi il Museo internazionale della calzatura, ospitato nei locali del Castello Sforzesco, conserva le testimonianze di un periodo cruciale della storia industriale italiana. Il comune è il secondo della provincia per numero di abitanti dopo il capoluogo e primo per superficie, compreso interamente nel parco naturale lombardo della Valle del Ticino.

¹ Dati ISTAT aggiornati al 01/01/2023

Particolare menzione merita la Piazza Ducale, una vasta piazza in stile rinascimentale la cui costruzione iniziò nel 1492 per volere di Ludovico il Moro come anticamera del Castello e ultimata nel 1494, caratterizzata da portici arcuati, pavimentazione con ciottoli e lastre di serizzo risalenti alla metà dell'Ottocento e splendidi affreschi sforzeschi come motivi decorativi pittorici in stile rinascimentale.

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dal debitore esecutato e dai familiari.

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 volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 01-02-2006 al n. 933 del registro generale e al n. 197 del registro particolare, di Euro 158.000,00, a rogito del Notaio Catalano Gianluca del 25-01-2006, rep. 52437,

- a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma C.F. 00651990582 a fronte di un capitale di Euro 79.000,00, durata 30 anni,
- a carico di - omissis - nata a Vigevano il 24-08-1971 C.F. - omissis -, titolare della piena proprietà.

5.2.2 *Trascrizioni:*

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 10-03-2023 al n. 2338 del registro generale e al n. 1605 del registro particolare, Tribunale di Pavia — Unep di Pavia del 27-01-2023, rep. 541,

- a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma C.F. 09339391006,
- a carico di - omissis - - omissis - nata a Vigevano il 24-08-1971 C.F. - omissis -, titolare della piena proprietà.

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 14-08-2023 al n. 8287 del registro generale e al n. 6018 del registro particolare, Tribunale di Pavia — Unep di Pavia del 20-07-2023, rep. 4771,

- a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma cf. 09339391006,
- a carico di - omissis - - omissis - nata a Vigevano il 24-08-1971 C.F. - omissis -, titolare della piena proprietà

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

5.3.1 Con riferimento al PGT del Comune di Vigevano, ed in particolare dall'analisi del Piano delle Regole, l'edificio risulta inserito all'interno del tessuto della Città Consolidata, e nello specifico, rientrando nella categoria del Tessuto Aperto a bassa densità, il tutto regolamentato dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato).

5.3.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

L'immobile oggetto di stima è stato edificato così per come si presenta ad oggi, a seguito di ricerche effettuate corredate da interviste effettuate in situ, intorno agli anni 1960 c.a.

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa presso il Comune di Vigevano a mezzo PEC in data 15/02/2024 n. prot. 2024/12654, è stato possibile recuperare soltanto il seguente titolo autorizzativo:

- Autorizzazione n.366/86 PT e 19419 PG del 07/07/1986 a seguito di domanda presentata in data 21/04/1986 n.19419 e relativo ad opere di revisione di tetti e intonacatura pareti esterne.

Avendo le tavole grafiche allegate al titolo edilizio soltanto una funzione non particolarmente definita ma piuttosto schematica degli immobili interessati, anche in funzione della tipologia di lavorazione autorizzata, non risulta possibile verificare la regolarità urbanistica dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo dal confronto con quanto reperito a seguito di accesso agli atti.

Il giudizio sulla regolarità, di conseguenza, viene effettuato sulla base delle planimetrie catastali con considerazioni trattate al punto successivo.

5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In seguito al sopralluogo effettuato ed esaminate le schede catastali si rilevano le seguenti difformità:

- Al piano terra nella porzione residenziale è stata murata la porta di collegamento tra l'ingresso ed il locale adiacente; inoltre in corrispondenza del ripostiglio sottoscala è stato ricavato un servizio igienico ampliato nella direzione della camera, e reso più regolare mediante la parziale demolizione di una porzione di muratura

- Al piano primo è stato ricavato un servizio igienico mediante divisori in forati, e realizzata una forometria a pavimento che ha permesso di collegare internamente il piano superiore con quello inferiore attraverso una seconda scala in ferro e legno.

Vista la natura delle difformità rilevate e la loro peculiarità è necessario, ai fini della regolarizzazione, che venga predisposta una apposita indagine strutturale volta a verificare l'ammissibilità degli interventi effettuati sul solaio e sulla muratura portante, e successivamente procedere con la regolarizzazione mediante pratica in accertamento di conformità.

Il costo per gli oneri di regolarizzazione in tal senso, nell'ipotesi che l'indagine strutturale dia esito positivo, è da considerarsi stimabile in complessivi € 7.000,00, ai quali vanno aggiunti ulteriori € 500,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale, per un totale complessivo di € 7.500,00.

Qualora le indagini strutturali dovessero indirizzare verso una più complessa opera di consolidamento statico, i costi – non esprimibili in questa sede – naturalmente possono lievitare sensibilmente.

5.3.3 Intestazione:

L'intestazione presso l'U.T.E. di **Vigevano** IDENTIFICA l'attuale proprietà.

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: **€ 0,00**
Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:
 **€ 0,00**
Spese condominiali da deliberare:..... **€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**
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 riferiti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

ATTUALE PROPRIETÀ:

- omissis - Nata a Vigevano (PV) il 24/08/1971, Codice fiscale - omissis - per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà.

- Alla sig.ra - OMISSIS - l'immobile oggetto di stima è pervenuto dalla sig.ra - omissis - nata Vigevano il 02-01-1958 titolare della quota di 1/2 di piena proprietà e da - omissis - nata a Vigevano il 07-10-1955 titolare della quota di ½ di piena proprietà , per atto di compravendita, Notaio Catalano Gianluca del 25-01-2006, rep.52436 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 01-02-2006 al n. 931 del registro generale e al n. 545 del registro particolare
- Alle sig.re - omissis - e - omissis - l'immobile oggetto di stima indicato in nota al F1.60 pila 243 è pervenuto da ultimo per divisione con atto del notaio Battaglia Domenico del 11-07-2005, rep. 66756, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 27-07-2005 al n. 9523 del registro generale e al n. 5485 del registro particolare, condividenti - omissis - , - omissis - e - omissis - nato a Vigevano il 03-11-1946.
- Detto immobile era pervenuto a - omissis - e - omissis - sopra generalizzate, per la quota di 3/6 ciascuno per successione in morte di - omissis - nata a Vigevano il 08-04-1927 e deceduta il 03-09-1989 titolare della quota di 1/2 di piena proprietà come da denuncia di successione n. 10 vol. 527 trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 22-07-1992 al n. 6191 del registro generale e al n. 4537 del registro particolare. Eredità devoluta per legge.
- Detto immobile era pervenuto a - omissis - e - omissis - e a - omissis - sopra generalizzati , per la quota di 2/6 ciascuno per successione in morte di - omissis - nata a Vigevano il 12-11-1918 e deceduta il 28-05-2004, come da denuncia di successione n. 82 vol.637, trascritta l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 12-09-2005 al n. 10848 del registro generale e al n. 6406 del registro particolare. Eredità devoluta per testamento del Notaio Battaglia registrato a Vigevano il 24-06-2004 serie 1 n. 001027. Si rileva atto di accettazione tacita di eredita' del notaio Catalano Gianluca del 25-01-2006, rep, 52 4 3 6 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 01-02-2006 al n. 932 del registro generale e al n. 546 del registro particolare. con il quale - omissis - e - omissis - accettavano l'eredità di - omissis -.

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Pratiche edilizie e amministrative:

L'immobile oggetto di stima è stato edificato così per come si presenta ad oggi, a seguito di ricerche effettuate corredate da interviste effettuate in situ, intorno agli anni 1960 c.a.

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa presso il Comune di Vigevano a mezzo PEC in data 15/02/2024 n. prot. 2024/12654, è stato possibile recuperare soltanto il seguente titolo autorizzativo:

- Autorizzazione n.366/86 PT e 19419 PG del 07/07/1986 a seguito di domanda presentata in data 21/04/1986 n.19419 e relativo ad opere di revisione di tetti e intonacatura pareti esterne.

9. DESCRIZIONE DEL BENE

9.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÁ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota di 1000/1000 proprietà intestata a - OMISSIS -) sita nel Comune di Vigevano (PV), frazione Morsella, in Viale Cimitero n.1 (cat. Via Morsella n.62)..

La proprietà è costituita da porzione immobiliare a destinazione d'uso residenziale sviluppata su due livelli collegati da due scale interne, composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e servizio igienico (in parte ricavato nel locale catastalmente identificato come ripostiglio) al piano terra e da disimpegno, servizio igienico e tre camere al piano primo.

A completamento della proprietà è da considerarsi un rustico posto frontalmente all'abitazione composto da locale di sgombero, legnaia e piccolo servizio igienico al piano terra e da locale ad uso cascina al piano primo. I due livelli non sono collegati internamente, ed è possibile raggiungere la cascina al piano primo attraverso una scala esterna.

L'intera proprietà è caratterizzata dalla presenza di una corte interna parzialmente pavimentata, con accesso pedonale e carraio dal Viale Cimitero al civico n.1

- La superficie lorda complessiva dei locali ad uso residenziale è pari a: **mq 160,30**
- La superficie calpestabile dei locali ad uso residenziale è pari a: **mq 119,85**
- La superficie lorda complessiva dei locali accessori è pari a: **mq 91,85**
- La superficie calpestabile dei locali accessori è pari a: **mq 81,25**
- La superficie della corte di pertinenza è pari a: **mq 114,45**

Il tutto riportato in Catasto come segue:

Comune di Vigevano (PV), foglio 60 particella 143 sub – graffato con la particella 243, piano T/1 – Via Morsella, 62, cat. A/4, cl. 2, vani 8 - superficie mq 192, R.C. € 264,43.

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- Variazione del 26/01/2009 in atti dal 26/01/2009 per FUSIONE

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

- a nord: Via Morsella.
- ad est: Viale Cimitero.
- a sud: particella 142.

- ad ovest: particella 109.

10. SPECIFICHE PROPRIETÀ:

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

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Pavimento mq</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizione</i>
Piano terra			
Ingresso	1,45	Sud	Scarse
Soggiorno	14,20	Sud	Scarse
Cucina	13,25	Nord	Scarse
Camera 1	14,15	Nord	Scarse
Camera 2	14,80	Sud	Scarse
Ripostiglio	2,35	Nord	Scarse
Corte esclusiva	114,45	-	Mediocri
Piano primo			
Camera 1	28,75	Nord-Sud	Mediocri
Camera 2	12,00	Nord	Mediocri
Camera 3	17,70	Sud	Mediocri
Disimpegno	1,20	Nord	Sufficienti

10.2 – Fabbricato accessorio

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Pavimento mq</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizione</i>
Piano terra			
Locale di sgombero	20,15	Est-Ovest	Pessime
Legnaia	38,1	Nord	Pessime
W.C.	1,85	Nord	Pessime
Piano primo			
Cascina	21,15	Ovest	Pessime

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/368.

Abitazione e accessori					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguglio %	Superficie Commerciale mq
Abitazione	1	T/1	160,30	100	160,30
Fabbricato accessorio	1	T	67,35	25	16,84
Cascina	1	1	24,50	15	3,68
Cortile	1	T	114,45	10	11,45
Totale mq					192,26

11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali dell'edificio residenziale

<i>Copertura:</i>	A falde in ordito ligneo – mediocri condizioni.
<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Scala:</i>	Presente con struttura in muratura e pedata in muratura
<i>Ascensore:</i>	Non presente
<i>Solai:</i>	solai in latero-cemento – discrete condizioni.
<i>Strutture verticali:</i>	muratura in mattoni – discrete condizioni.
<i>Pareti esterne:</i>	in muratura tradizionale con intonaco civile e tinteggiatura - sufficienti condizioni.
<i>Manto di copertura:</i>	tegole in cotto.

Componenti Edilizie

<i>Accessi:</i>	Accesso principale dal Viale del Cimitero al civico n.1
<i>Infissi esterni:</i>	in legno con vetri singoli e portoncino di ingresso non blindato in alluminio e vetro – discrete condizioni.
<i>Soglie e davanzali:</i>	in serizzo – discrete condizioni.
<i>Porte interne:</i>	in legno con anta a battente vetrato – scarse condizioni
<i>Pavimenti interni:</i>	in gres porcellanato – scarse condizioni.
<i>Rivestimenti interni:</i>	in ceramica nella cucina – discrete condizioni.
<i>Balconi:</i>	non presenti
<i>Plafoni:</i>	intonacati e tinteggiati – sufficienti condizioni.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati in laterizio spess. cm 10 intonacate a civile e tinteggiatura – discrete condizioni.
<i>Box:</i>	Non presente.

Caratteristiche Impianti

<i>Campanello:</i>	Non presente sistema citofonico o campanello.
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia, con porzioni realizzate artigianalmente, prese e punti luce in numero sufficiente - <i>tensione di rete:</i> 220 V – a norma, <i>impianto tv:</i> impianto interno sottotraccia – funzionante ma non a norma.
<i>Idrico:</i>	sottotraccia - <i>rete di distribuzione:</i> tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati:</i> lavello cucina; <i>bagno:</i> lavabo, box doccia, wc., bidet e attacco lavatrice, – funzionante.
<i>Telefonico:</i>	non presente

Termico: presente impianto per riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori in ghisa – non funzionante.

Climatizzazione: non presente.

Rete fognaria: Fossa biologica presente nei pressi del fabbricato ispezionabile dal giardino di pertinenza.

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

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 Vigevano (PV).

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	160,30	500,00 €	80.150,00 €
Fabbricato accessorio	16,84	500,00 €	8.418,75 €
Cascina	3,68	500,00 €	1.837,50 €
Cortile	11,45	500,00 €	5.722,50 €
Totale valore commerciale			€ 96.128,75
Totale valore commerciale della quota di 100/100			€ 96.128,75
Totale valore commerciale della quota di 100/100 arrotondato			€ 96.100,00

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:	€ 14.415,00
Spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	€ 7.500,00

12.5 Prezzo base d'asta

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

Valore di mercato del lotto:	€ 96.100,00
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima:	€ 21.915,00
Totale:	€ 74.185,00

TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO:..... € 74.200,00
--

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, lì 28/01/2024

il C.T.U.

Arch. Davide Federico

