

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE PRIMA CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 441/2023 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

ORGANA SPV S.r.l.
Rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A.
con avv. Buzzoni Giovanni

CONTRO

OMISSIS

debitore esecutato

Immobile in Comune di Vigevano – via Gambolina 47/45

Giudice dell'esecuzione Dott. Antonio Codega

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: geom. Giancarlo Carnevale Bonino
27025 Gambolò – Via Rovelleto, 13/A Tel/fax 0381 939177
e. mail : carnevale@carnevalegiancarlo.191.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Esecuzione immobiliare n. 441/2023

Esecutato: OMISSIS

Immobile in Vigevano – via Gambolina 47/45

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO E LASTRICO SOLARE (TERRAZZO) AL QUARTO PIANO + CANTINA E BOX AL PIANO INTERRATO:

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** - C.F.: ***** - le unità immobiliari sono site nel comune di Vigevano (PV) via Gambolina 47/45. Il civico 45 è per l'accesso ai garage il 47 alle unità immobiliari. Il complesso è denominato " **RESIDENZA ROSA** " l'appartamento è posto nella **palazzina 1** e contraddistinto con il numero interno A10 sito al piano terzo con sovrastante terrazzo (lastrico solare) di proprietà, mentre la cantina ed il garage al piano interrato. All'unità competono quote di comproprietà sui beni comuni non censibili. Millesimi di proprietà unità immobiliare 210.85/1000 - millesimi box 16.55/1000 e ascensore 286.54/1000. La palazzina è composta da tre piani fuori terra, oltre interrato e lastrico solare. **La superficie complessiva lorda: abitazione P3 mq. 176.29 – terrazzo P3 mq. 22.95 – balconi P3 mq. 62.49 – terrazzo P4 mq. 330 (circa) – cantina PS1 mq. 11.25 - garage PS1 mq. 41.73.**

Allo stato attuale l'unità abitativa in oggetto non è divisibile, come neppure il garage potrà essere venduto autonomamente essendo edificato con la legge 122/89.

Catasto Fabbricati, Comune di Vigevano, Foglio 49:

- map. 1040 sub. 12, via Gambolina 47 , piano S1-3-4 - cat. A/3, classe 6 vani 9 sup. catastale totale mq. 226 – R.C. €. 859,90;
- map. 1040 sub. 34, via Gambolina 47 , piano S1 - cat. C/6, classe 3 mq. 38 sup. catastale totale mq. 45 – R.C. €. 129,53;

2. REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE PIGNORATO

Con atto di compravendita a firma notaio Antonio Trotta del *****. n. ***** , registrato a ***** il ***** al n. **** serie ** e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** nn. ***** con il quale la società *****

con sede in ***** , via ***** ** c.f.: ***** vendeva al signor **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota intera 1/1 del diritto di proprietà , in separazione dei beni, i beni oggetto della presente procedura, in Vigevano censiti al foglio 49 map. 1040 sub. 12 e map. 1040 sub. 34;

3. **ISCRIZIONI**

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** il ***** ai nn. ***** scaturente da contratto di mutuo ipotecario fondiario a rogito notaio Averoldi Giovanni del ***** rep. n. ***** e registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** - a favore della **Banca Popolare di Vicenza SCPA**, con sede in Vicenza (VI) e domicilio ipotecario eletto in Vicenza, via Battaglione Framarin 18 - c.f.: 00204010243 per la complessiva somma di €. 330.000,00 a garanzia di un capitale di €. 220.000,00 al tasso del 5.4% per la durata di anni 10 a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** che grava sull'intero diritto di piena proprietà, sui beni oggetto della presente procedura;

3 a. **TRASCRIZIONI**

Atto giudiziario trascritto a ***** in data ***** n. ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di ***** ***** in data ***** al n. ***** di rep. - a favore di **Organa SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) c.f.: 05277610266 - a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** che grava sull'intero diritto di piena proprietà, sui beni oggetto della presente procedura;

4. **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11.04.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal signor ***** e ***** . In data ***** era stato stipulato un contratto d'affitto tra il signor **OMISSIS** ed il signor ***** , della durata di anni 4 con inizio il ***** e termine il ***** , alla scadenza lo stesso si intenderà rinnovato automaticamente. Ad oggi però stando all'Agenzia delle Entrate, risulta scaduto, non essendo mai stati richiesti rinnovi, pertanto allo stato attuale (data della perizia) risulta **LIBERO** a tutti gli effetti e non

opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appart. P3 acc. al 30% e 10%	193.16	€. 1.550,00	compresi	€. 299.398,00
Accessori P4 al 10%	33.00	€. 220,00	*****	€. 7.260,00
Garage PS1	41.73	€. 880,00	*****	€. 36.722,40

Valore complessivo del lotto: €. 343.380,40 (Euro
trecentoquarantatremilatrecentottanta/40)

Valore della quota di 1000/1000: €. **343.380,40** (Euro
trecentoquarantatremilatrecentottanta/40)

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, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **51.507,06**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 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 ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €. **3.500,00**

Spese per ripristino stato originario dei luoghi €. **6.500,00**

Riduzione forfettaria (10%) del valore di vendita calcolata

Su €. 281.873,34 €. 28.187,33

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **253.686,01**

6. CRITICITA' VARIE

Vedi stato di possesso.

Beni in VIGEVANO (PV)

LOTTO UNICO

A. PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 441/2023 in carico al G.E.

Dott. Antonio Codega:

Creditore

Parti	Procuratore delle parti
ORGANA SPV S.r.l. Rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A	con avv. Buzzoni Giovanni

Debitore

OMISSIS	
----------------	--

Il sottoscritto geom. Giancarlo Carnevale Bonino con studio in Gambolò – Via Rovelletto, 13/A, ed iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Pavia, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pavia

Premesso

- che in data 31.12.2023 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe
- che in data 01.09.2024 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe

- che in data 02.04.24 veniva chiesta una proroga dei termini per il deposito della relazione peritale;
- che in data 03.04.24 veniva accolta la richiesta di proroga del C.T.U.
- che il G.E. dott. Antonio Codega ha concesso termine al C.T.U. per il deposito della relazione peritale al 10.05.2024;
- che ha avvisato il debitore mediante IVG;
- **che in data 11.04.2024, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali con la presenza I.V.G. Vigevano;**

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO E LASTRICO SOLARE (TERRAZZO) AL QUARTO PIANO + CANTINA E BOX AL PIANO INTERRATO:

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** - C.F.: ***** - le unità immobiliari sono site nel comune di Vigevano (PV) via Gambolina 47/45. Il civico 45 è per l'accesso ai garage il 47 alle unità immobiliari. Il complesso è denominato " **RESIDENZA ROSA** " l'appartamento è posto nella **palazzina 1** e contraddistinto con il numero interno A10 sito al piano terzo con sovrastante terrazzo (lastrico solare) di proprietà, mentre la cantina ed il garage al piano interrato. All'unità competono quote di comproprietà sui beni comuni non censibili. Millesimi di proprietà unità immobiliare 210.85/1000 - millesimi box 16.55/1000 e ascensore 286.54/1000. La palazzina è composta da tre piani fuori terra, oltre interrato e lastrico solare. **La superficie complessiva lorda: abitazione P3 mq. 176.29 – terrazzo P3 mq. 22.95 – balconi P3 mq. 62.49 - terrazzo P4 mq. 330 (circa) – cantina PS1 mq. 11.25 - garage PS1 mq. 41.73.**

L'unità immobiliare è facente parte di un complesso residenziale composto da una palazzina plurifamiliare che si sviluppa su 3 piani fuori terra più cantinato e lastrico solare. Transitando in fregio a via Gambolina si accede alla palazzina mediante un accesso comune pedonale posto centralmente ed uno carraio più decentrato. All'interno del complesso sono presenti spazi a verde. All'interno dell'atrio d'ingresso, posto al piano terra sono presenti ascensore e scala di accesso agli appartamenti, alle

cantine e ai garage. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia, disimpegno notte, tre camere da letto e due bagni, ripostiglio oltre ad un terrazzo posto nel medesimo piano ed un ulteriore ampio terrazzo posto al quarto piano ed accessibile dal terrazzo posto al terzo, mediante una scala a chiocciola. Oltre ai due terrazzi l'unità dispone anche di un'ampia balconata che perimetra tutta l'unità immobiliare. Quest'ultima accessibile da vari locali.

Allo stato attuale l'unità abitativa in oggetto non è divisibile, come neppure il garage potrà essere venduto autonomamente essendo edificato con la legge 122/89.

Attualmente lo stabile è amministrato dallo **Studio Amministrazioni Immobiliari di Pedroncelli e Squillaci** con sede in Vigevano, via del Terraggio 15.

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Vigevano, Foglio 49:

- map. 1040 sub. 12, via Gambolina 47 , piano S1-3-4 - cat. A/3, classe 6 vani 9 sup. catastale totale mq. 226 - R.C. €. 859,90 - variazione toponomastica del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- map. 1040 sub. 34, via Gambolina 47 , piano S1 - cat. C/6, classe 3 mq. 38 sup. catastale totale mq. 45 - R.C. €. 129,53 - variazione toponomastica del 07.03.2017 pratica n. PV0025216 in atti dal 07.03.2017 - variazione toponomastica d'ufficio (n. 7254.1/2017);

Coerenze appartamento: **NORD** salto su parti comuni; **EST** parti comuni e propr. terzi; **SUD** salto su parti comuni; **OVEST** salto su parti comuni;

Coerenze cantina: **NORD** terrapieno e parti comuni; **EST** proprietà terzi; **SUD** parti comuni e proprietà terzi; **OVEST** parti comuni;

Coerenze lastrico solare: da tutti lati salto su parti comuni;

Coerenze garage: **NORD** parti comuni; **EST** propr. terzi; **SUD** parti comuni; **OVEST** parti comuni;

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE PER L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI:

cronistoria dei beni oggetto della presente procedura.

Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

ABITAZIONE

- foglio 49 mappale 504 (via Gambolina) Cat. F/1– consistenza mq. 2047 demolizione totale del 30.04.1993 in atti dal 11.01.1999 (n. 364.1/1993);
- foglio 49 mappale 504 sub. 12 (via Gambolina) Cat. A/3 – piano S1-3-4 - classe 6 vani 8,5 – R.C. €. 1.572.500 - €. 812,13 – variazione del 30.04.1993 in atti dal 11.01.1999 – class. Prog Fin. 98 (n. 364.2/1993);
- foglio 49 mappale 504 sub. 12 (via Gambolina 47) Cat. A/3 – piano S1-3-4 - classe 6 vani 9 – R.C. €. 859,90 – variazione del 22.09.2005 – Pratica n. PV0144014 in atti dal 22.09.2005 Amp. per Sopraelevazione – VTO (n. 48295.1/2005);
- foglio 49 mappale 504 sub. 12 (via Gambolina 47)) Cat. A/3 – piano S1-3-4 - classe 6 vani 9 – R.C. €. 859,90 – variazione nel classamento del 22.09.2006 pratica n. PV0162014 in atti dal 22.09.2006 – variazione di classamento (n. 56373.1/2006);
- foglio 49 mappale 1040 sub. 12 (via Gambolina 47) Cat. A/3 – piano S1-3-4 - classe 6 vani 9 – R.C. €. 859,90 – variazione modifica identificativo del 01.02.2007 pratica n. PV0027932 in atti dal 01.02.2007 – variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 7644.13/2007);
- foglio 49 mappale 1040 sub. 12 (via Gambolina 47) Cat. A/3 – piano S1-3-4 - classe 6 vani 9 – superficie catastale totale mq. 226 - R.C. €. 859,90 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

GARAGE

- foglio49 mappale 504 (via Gambolina) Cat. F/1– consistenza mq. 2047 demolizione totale del 30.04.1993 in atti dal 11.01.1999 (n. 364.1/1993);
- foglio 49 mappale 504 sub. 34 (via Gambolina) Cat. C/6 – piano S1- classe 3 mq. 38 – R.C. €. 250.800 - €. 129,53 – variazione del 30.04.1993 in atti dal 11.01.1999 – class. Prog Fin. 98 (n. 364.2/1993);
- foglio 49 mappale 1040 sub. 34 (via Gambolina) Cat. C/6 – piano S1 - classe 3 mq. 38 – R.C. €. 129,53 – variazione per modifica identificativo

- del 01.02.2007 – Pratica n. PV0027932 in atti dal 01.02.2007 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 7666.35/2007);
- foglio 49 mappale 1040 sub. 34 (via Gambolina) Cat. C/6 – piano S1 - classe 3 mq. 38 superficie catastale totale mq. 45 – R.C. €. 129,53 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - foglio 49 mappale 1040 sub. 34 (via Gambolina 47) Cat. C/6 – piano S1 - classe 3 mq. 38 superficie catastale totale mq. 45 – R.C. €. 129,53 – variazione toponomastica del 07.03.2017 Pratica n. PV0025216 in atti dal 07.03.2017 – variazione toponomastica d’ufficio (n. 7254.1/2017);

2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA:

Qui di seguito verrà fatta una descrizione dettagliata dell’unità oggetto della presente procedura, della disposizione, dei materiali utilizzati e di eventuali irregolarità edilizie:

Le unità oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, sono inserite in un complesso di tipo residenziale.

L’appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, è inserito in un complesso residenziale che risale ai primi anni 90; lo stesso è posto in fregio a via Gambolina con accesso pedonale e carraio dalla medesima via. I locali internamente presentano un buon livello di finitura, di manutenzione e conservazione, sufficiente l’esterno di tutto il complesso; l’unità immobiliare è dotata d’impianto di riscaldamento autonomo, centralizzato il consumo dell’acqua, sono presenti nei vari ambienti termo arredi. La caldaia atta al funzionamento di riscaldamento e acqua calda è posta nella lavanderia. Centralizzato il consumo di acqua e luce delle parti comuni. Il portoncino d’ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno e protetti da tapparelle motorizzate, sono presenti anche delle inferiate di sicurezza. Le porte interne sono cieche e laccate (tipo Lualdi), è presente il raffrescamento nei vari ambienti. L’appartamento è dotato di sistema d’allarme, filodiffusione, vasca idromassaggio. Alcuni pavimenti sono in legno, altri in marmo ed i restanti in gres porcellanato. I solai sono in latero cemento. Tutte le murature interne risultano intonacate e tinteggiate. Il condominio è dotato di ascensore che comunica tutti i piani compreso la parte cantina, attualmente l’ascensore per motivi di sicurezza si ferma al piano secondo e solo mediante una chiave riservata all’unità del terzo piano, procede a quest’ultimo. Tutte le unità sono dotate di citofono. La cantina

ed il garage hanno una pavimentazione in battuto di cemento, i divisori sono stati creati in c.a. come pure la muratura perimetrale. I solai sono in predal. Sia la porta della cantina che del garage è in lamiera.

Non si sono riscontrate irregolarità edilizie per cantina e garage, mentre per l'abitazione sono state modificate alcune misure interne degli ambienti, ma non aumentandone le superfici perimetrali, tali interventi potrebbero essere recuperati con una pratica in sanatoria. Costi presunti compreso oblazione, tecnico e catasto €. **3.500,00**. Il terrazzo ove è posta la scala di accesso al lastrico solare, è stato chiuso con delle vetrate, tali lavori sono stati eseguiti senza nessuna autorizzazione e pertanto dovranno essere rimosse e ripristinare lo stato originario dei luoghi (costi presunti €. **1.500,00**), inoltre non è ben chiara la posizione della scala a chiocciola rispetto ai progetti depositati, ma in ogni caso è posta all'interno della sagoma dell'unità immobiliare. La balconata posta al piano terzo, è conforme alle tavole progettuali, ma risulta di dimensioni inferiori alle schede catastali e pertanto sarà necessario ripresentare una nuova scheda aggiornata. Mentre sul terrazzo (lastrico solare) si sono rilevate delle difformità quali: la costruzione di un gazebo(mq. 16), bullonato al pavimento ed, oltre a una piccola struttura in legno ma in precarie condizioni, nonché la costruzione di una struttura utilizzata come forno in muratura (mq. 12). La stessa era stata vietata originariamente con il primo progetto e pertanto tali strutture dovranno essere rimosse, ripristinando lo stato originario dei luoghi. Non è stato possibile rilevare esattamente il terrazzo a causa della presenza di materiali ingombranti. Le pavimentazioni del terrazzo sono in piastrelloni di cemento. Costi presunti per il ripristino dei luoghi €. **5.000,00**.

DESCIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO OVE E' POSTA L'UNITA' OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA.

L'unità è posta al piano terzo, oltre alla cantina e garage che sono posti al piano seminterrato di un complesso composto da palazzina plurifamiliare. All'interno del complesso vi sono ampi spazi a verde condominiali e privati, con vialetti sia pedonali che carrai con un ampio scivolo che permette di accedere al corsello dei garage. La pavimentazione esterna prevalente è in mattonelle tipo record ed i alcuni punti in battuto di cemento. Cordoli in c.a. che delimitano i passaggi dall'area al verde. Si accede all'unità transitando da un vano comune posto al piano terra/rialzato, ove sono presenti le scale di accesso sia alle

unità abitative che alla cantina e garage. La pavimentazione del vano d'ingresso comune è in marmo come pure le scale di servizio. La porta di accesso è in alluminio con ampie vetrate. La struttura portante del condominio è per la maggior parte in c.a.. La copertura è composta da una struttura in c.a, come pure il frontalino ed i parapetti dei balconi/terrazzi. La lattoneria è in rame e pvc. I balconi hanno parapetti in c.a., Parte della recinzione che delimita il complesso è in c.a, con sovrastanti ringhiere in orso-gril. Lo scivolo di accesso e uscita ai garage ha una pavimentazione in mattonelle tipo record, mentre il corsello coperto di accesso ai garage in cemento. il complesso non è dotato di portineria.

Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona periferica del Comune di Vigevano, l'area su cui insiste il complesso condominiale è classificato come " Tessuto a impianto unitario - art. 34 NA del PdR "; il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali con immobili plurifamiliari in fregio alla via e limitrofe, vi sono alcuni negozi e centri commerciali; il traffico è particolarmente sostenuto, sono presenti diversi spazi per parcheggio. I principali servizi, quali stazione ferroviaria, linea autobus e strade provinciali sono facilmente raggiungibili.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Vigevano è ben collegata con i principali centri della Lomellina, del Milanese e Novarese, con servizi pubblici di autobus e ferroviari); i caselli autostradali più vicini sono quelli di Gropello Cairoli (Milano - Genova) Km. 25; Milano con un grande raccordo autostradale a Km. 30.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11.04.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal signor ***** e ***** . In data ***** era stato stipulato un contratto d'affitto tra il signor **OMISSIS** ed il signor ***** , della durata di anni 4 con inizio il ***** e termine il ***** , alla scadenza lo stesso si intenderà rinnovato automaticamente. Ad oggi però stando all'Agenzia delle Entrate, risulta scaduto, non essendo mai stati richiesti rinnovi, pertanto allo stato attuale (data della perizia) risulta **LIBERO** a tutti gli effetti e non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di Vigevano. Tale accertamento è avvenuto il giorno 15.03.2024 con i Repertori aggiornati al 15.03.2024.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti d'obbligo: atto di vincolo ai sensi dell'art. 9 della legge 24.03.1989 n. 122, la superficie adibita a parcheggio di cui al predetto complesso edilizio, alle rispettive unità immobiliari ad uso abitativo, con la precisazione che solo quanto individuato con le lettere F, G, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, X, Z, W è abbinato ad unità abitative comprese nel complesso in oggetto, con atto del ***** n. ***** reg. a ***** il ***** e ivi trascritto ***** ai nn. ***** a firma del notaio Antonio Trotta.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** il ***** ai nn. ***** scaturente da contratto di mutuo ipotecario fondiario a rogito notaio Averoldi Giovanni del ***** rep. n. ***** e registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** - a favore della **Banca Popolare di Vicenza SCPA**, con sede in Vicenza (VI) e domicilio ipotecario eletto in Vicenza, via Battaglione Framarin 18 - c.f.: 00204010243 per la complessiva somma di €. 330.000,00 a garanzia di un capitale di €. 220.000,00 al tasso del 5.4% per la durata di anni 10 a carico di **OMISSIS** nato a ***** (** il ***** c.f.: ***** che grava sull'intero diritto di piena proprietà, sui beni oggetto della presente procedura;

4.2.2. Pignoramento

- Atto giudiziario trascritto a ***** in data ***** n. ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di ***** in data ***** al n. ***** di rep. - a favore di **Organa SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) c.f.: 05277610266 - a carico di **OMISSIS** nato a ***** (** il ***** c.f.: ***** che

grava sull'intero diritto di piena proprietà, sui beni oggetto della presente procedura;

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizie e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

L'epoca di costruzione del complesso risale al 1991, e varianti risalgono agli anni 1992/94. Non è stato recuperato il certificato di agibilità. Si sono riscontrate difformità edilizie con lo stato attuale dei luoghi (dimensione ambienti) non sono emerse ulteriori richieste edilizie. (vedi punto 2)

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Le schede catastali **IDENTIFICANO** l'attuale distribuzione interna dell'unità abitativa, della cantina e del garage, difformi alcuni balconi ed il lastrico solare.

4.3.3. Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia **IDENTIFICA** l'attuale proprietà.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese di acqua, luce e gas, che variano a seconda dei consumi annuali di gestione, per questa tipologia d'immobile.*

Spese condominiali straordinarie alla data della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: sentito preventivamente l'amministratore Studio Squillaci geom. Giuseppe e Pedroncelli geom. Michela, risulta a carico dell'esecutato e dell'inquilino un debito di **€. 5.538,67** (a carico esecutato **€. 1.334,26** e a carico inquilino **€. 4.204,41**) riguardanti la gestione 2023/2024;

Altre spese: nessuna.

Cause in corso: nessuna;

Servitù attive e passive con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato e dell'intero complesso che sono da intendersi di proprietà condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

5.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi del D.G.R. 3868 del 17.07.2015 in merito alla Certificazione Energetica degli edifici (punto 3 lettera b) non vi è più l'obbligo di allegare l'Attestato di Prestazione Energetica per le Procedure Esecutive.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

- Prima del ventennio con atto a firma del notaio Antonio Trotta del ***** n. ***** e registrato a ***** il ***** al n. *** ed ivi trascritto ***** ai nn. *****, la società ***** con sede in *****, via ***** ** c.f.: ***** - acquistava in Comune di Vigevano, in via Gambolina fabbricati di vecchia costruzione, fatiscenti ed in parte da demolire con annesso terreno pertinenziale;
- Con atto di compravendita a firma notaio Antonio Trotta del ***** rep. n. *****, registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** ai nn. ***** con il quale la società ***** con sede in *****, via ***** c.f.: ***** vendeva al signor **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota intera 1/1 del diritto di proprietà, in separazione dei beni, i beni oggetto della presente procedura, in Vigevano censiti al foglio 49 map. 1040 sub. 12 e map. 1040 sub. 34;

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Pratica edilizia n. ***** del ***** PG. ***** per la costruzione di palazzina pluripiano. Pratica rilasciata a *****
- Cambio di intestazione da ***** a favore di ***** del 01.08.1991;
- Variante in corso d'opera alla Pratica edilizia n. ***** del ***** . Pratica intestata a *****;
- Variante alla Pratica edilizia n. ***** del ***** per. Pratica intestata a *****;
- Variante alla Pratica edilizia n. ***** P.G. con licenza edilizia del ***** n. ***** P.G. Pratica intestata a *****;
- Autorizzazione PT ***** per nuova recinzione in palazzina pluripiano del ***** Pratica intestata a *****;

DESCRIZIONE BENI

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO E LASTRICO SOLARE (TERRAZZO) AL QUARTO PIANO + CANTINA E BOX AL PIANO INTERRATO:

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** - C.F.: ***** - le unità immobiliari sono site nel comune di Vigevano (PV) via Gambolina 47/45. Il civico 45 è per l'accesso ai garage il 47 alle unità immobiliari. Il complesso è denominato " **RESIDENZA ROSA** " l'appartamento è posto nella **palazzina 1** e contraddistinto con il numero interno A10 sito al piano terzo con sovrastante terrazzo (lastrico solare) di proprietà, mentre la cantina ed il garage al piano interrato. All'unità competono quote di comproprietà sui beni comuni non censibili. Millesimi di proprietà unità immobiliare 210.85/1000 - millesimi box 16.55/1000 e ascensore 286.54/1000. La palazzina è composta da tre piani fuori terra, oltre interrato e lastrico solare. **La superficie complessiva lorda: abitazione P3 mq. 176.29 – terrazzo P3 mq. 22.95 – balconi P3 mq. 62.49 - terrazzo P4 mq. 330 (circa) – cantina PS1 mq. 11.25 - garage PS1 mq. 41.73.**

Per il resto della descrizione e identificazioni catastali " **VEDI PUNTO 1** " .

Intestazione catastale e reale del bene:

- **Proprietà: 1000/1000 OMISSIS**

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
Ingresso	6.87	Interna	Buone
Soggiorno	45.64	Est/Ovest	Buone
Lavanderia	4.92	Nord	Buone
Corridoio	5.66	Interna	Buone
Camera	11.48	Nord	Buone
Bagno	9.50	Ovest	Buone
Camera	10.92	Sud	Buone
Cabina armadio	5.25	Interna	Buone
Disimp. notte	7.44	Ovest	Buone

Bagno	8.92	Sud	Buone
Camera	14.16	Sud	Buone
Cucina	15.66	Sud	Buone
Cantina PS1	9.60	Interna	Sufficienti
Garage PS1	39.17	Interna	Sufficienti
Terrazzo chiuso P3	22.95	Sud/Est	Sufficienti
Balconi P3	62.49	N/S/E/O	Scarse
Terrazzo P4	330,00	N/S/E/O	Scarse

- Altezza interna abitazione: cm. 278
- Altezza cantina cm. **240**
- Altezza garage cm. **240**

Superficie lorda appartamento:	mq. 176.29
Superficie calpestabile alloggio:	mq. 146.42
Superficie terrazzo P3:	mq. 22.95
Superficie balconi P3	mq. 62.49
Superficie terrazzo P4	mq. 330.00
Superficie lorda cantina PS1	mq. 11.25
Superficie lorda garage PS	mq. 41.73
Superficie commerciale complessiva	mq. 267.89

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione al 100%
- terrazzo/balconi al 30% sino a 25 mq dopo il 10%
- cantina al 50%
- garage al 100%

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'appartamento, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze ai sensi della Norma UNI 10750/2005 e DPR. n. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, il livello dei piani e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI (catastalmente distinti): garage

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 11 aprile 2024

❖ Caratteristiche del fabbricato

Caratteristiche del fabbricato vedi punti 1 e 2

❖ Componenti edilizie alloggio

Componenti edilizie alloggio vedi punti 1 e 2

❖ Caratteristiche impianti

Caratteristiche impianti vedi punti 1 e 2

La distribuzione interna dei locali, l'arieggiamento e la funzionalità dell'alloggio sono da considerarsi buoni, come pure lo stato di manutenzione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criteri di stima

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativa) si fonda, essenzialmente sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di vendita. In altri termini sono stati pesati differenzialmente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Tale valutazione tiene conto del **valore commerciale al mq.**, dell'attuale stato di conservazione, della posizione geografica e della tipologia.

8.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia

Conservatoria dei RR.II. di Vigevano

Ufficio tecnico di Vigevano

Osservatori del mercato immobiliare

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

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appart. P3 acc. al 30% e 10%	193.16	€. 1.550,00	compresi	€. 299.398,00

Accessori P4 al 10%	33.00	€. 220,00	*****	€. 7.260,00
Garage PS1	41.73	€. 880,00	*****	€. 36.722,40

Valore complessivo del lotto: €. 343.380,40 (Euro
trecentoquarantatremilatrecentottanta/40)

Valore della quota di 1000/1000: €. 343.380,40 (Euro
trecentoquarantatremilatrecentottanta/40)

8.4. 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, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **51.507,06**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 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 ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €. **3.500,00**

Spese per ripristino stato originario dei luoghi €. **6.500,00**

Riduzione forfettaria (10%) del valore di vendita calcolata

Su €. 281.873,34 €. 28.187,33

8.5. Prezzo base d'asta

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **253.686,01**

Allegati:

- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE

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

Gambolò

Il C.T.U.

Geom. Carnevale Bonino Giancarlo