

**BEATRICE VEZZOSI**  
architetto – certificatore energetico – ctu del Tribunale di Milano  
albo Architetti n°16622 \_ albo CTU n°12288  
Via Aselli, 24 - 20133 Milano  
phone: +39 02.45 48 64 63 \_ mobile: +39 339 59 32 205  
beatrice.vezzosi@gmail.com

---

## TRIBUNALE DI PAVIA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 656/2014 RIUNITA A N.312/2018 R.G.ES.**  
udienza in data 29/11/2018 ore 11,00

[REDACTED] io)

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dott. Piero Pieri

Tecnico Incaricato: Arch. Beatrice Vezzosi

**VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**  
**IN VIGEVANO (PV), VIA CLAUDIO TREVES 27/13**



## CONCLUSIONI DEFINITIVE

### QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

Le unità immobiliari in oggetto risultano:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] evano (PV) Via Claudio Treves 27/13;

### REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Libero.

### DATI CATASTALI

Visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Pavia effettuate in data 18/06/2018:

- Comune di Vigevano (PV), Foglio 50, Mappale 405, Subalterno 3, Via Claudio Treves 27/13, piano 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 98 mq, Totale escluse aree scoperte 95 mq, Rendita Catastale € 488,05. Variazione toponomastica del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Comune di Vigevano (PV), Foglio 50, Mappale 405, Subalterno 5, Via Claudio Treves 27/13, piano T-S1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 149 mq, Totale escluse aree scoperte 149 mq, Rendita Catastale € 759,19. Variazione toponomastica del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.
- Comune di Vigevano (PV), Foglio 50, Mappale 405, Subalterno 6, Via Claudio Treves 27/13, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 36 mq, Superficie Catastale 43 mq, Rendita Catastale € 104,12. Variazione toponomastica del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

### ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO

### CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI: SI

STATO DI POSSESSO: piena proprietà

[REDACTED] ONE: LIBERO; occupato dall'esecutato e familiari, in comproprietà al 50% con [REDACTED]

### CREDITORI ISCRITTI:

[REDACTED]  
[REDACTED] Lucania / (creditore precedente nella procedura RGE n. 312/2018).

### COMPROPRIETARI:

- COMPROPRIETARIO NON ESECUTATO: [REDACTED]  
[REDACTED] idente in Vigevano (PV) Via Claudio Treves 27/13;

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/07/2007 - Reg. Part. 2252 – Reg. Gen. 8774,



pubblico ufficiale notaio De Cicco Alessandro, Rep. 16959/8330 del 19/06/2007.

proprietà, sugli immobili da cui derivano quelli oggetto di E.I. (fg. 50, part. 405, subalterni 2 – 4);  
L'ipoteca ricade sugli immobili per un importo di € 369.000,00 a garanzia di un capitale di € 246.000,00;  
tasso di interesse annuo 5,386 %, durata di 30 anni, importi variabili.

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/07/2007 - Reg. Part. 2253 – Reg. Gen. 8775,  
pubblico ufficiale notaio De Cicco Alessandro, Rep. 16960/8331 del 19/06/2007.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

proprietà, sugli immobili da cui derivano quelli oggetto di E.I. (fg. 50, part. 405, subalterno 3);  
L'ipoteca ricade sugli immobili per un importo di € 156.000,00 a garanzia di un capitale di € 104.000,00;  
tasso di interesse annuo 5,636 %, durata di 30 anni, importi variabili.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/05/2015 - Reg. Part. 2763 – Reg. Gen. 3832,  
pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PAVIA, Rep. 5282 del 16/07/2014.  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

per la quota di ½ del diritto  
di piena proprietà, sugli immobili da cui derivano quelli oggetto di E.I. (fg. 50, part. 405, subalterni 2 – 3 – 4);  
Il verbale di pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2018 - Reg. Part. 3562 – Reg. Gen. 5294,  
pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PAVIA, Rep. 12234 del 12/04/2018.  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

domiciliata presso studio dell'Avv. Bordini Paolo in Milano,  
Viale Lucania 7;

la quota di ½ del diritto  
di piena proprietà, sugli immobili da cui derivano quelli oggetto di E.I. (fg. 50, part. 405, subalterni 3 – 5);  
Il verbale di pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione.

#### VALORE DEL LOTTO PIGNORATO

Valore unitario fabbricati	=	1.200,00 €
Superficie convenzionale	=	342 mq
Prezzo da LIBERO senza decurtazioni	=	410.400,00 €
Prezzo da LIBERO con decurtazioni	=	342.000,00 €
Prezzo da LIBERO con decurtazioni (quota pignorata 1/2)	=	171.000,00 €

#### IMMOBILE LIBERO

**PREZZO BASE D'ASTA QUOTA DI 1/2** € **171.000,00**  
(centosettantunomila /00 euro)



## RELAZIONE

### PREMESSA

La sottoscritta arch. Beatrice Vezzosi, iscritta all'Ordine degli architetti della Provincia di Milano, n°16622, e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano, n°12288, è stata nominata in data 29/03/2016 dal G.E. Dott. Piero Pieri, per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Vigevano (PV).

La procedura è stata successivamente sospesa e rinviata fino alla data del 22/01/2019, fino alla data del 07/01/2019 non è stato possibile effettuare il sopralluogo a causa di motivi personali degli occupanti.

### OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo visionato presso il Tribunale di Pavia,
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti,
- rilievo fotografico,
- accessi presso il Comune di Vigevano – Area Tecnica,
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati,
- ispezioni ipotecarie presso Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

La sottoscritta riceve incarico tramite posta elettronica certificata il giorno 06/04/2016 ed il giorno 20/04/2016 deposita il giuramento di accettazione dell'incarico.

Le operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione hanno avuto luogo il giorno 07/01/2019 alle ore 10,30 previo accordo telefonico con la comproprietaria non eseguita; si conferma che il giorno stabilito è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

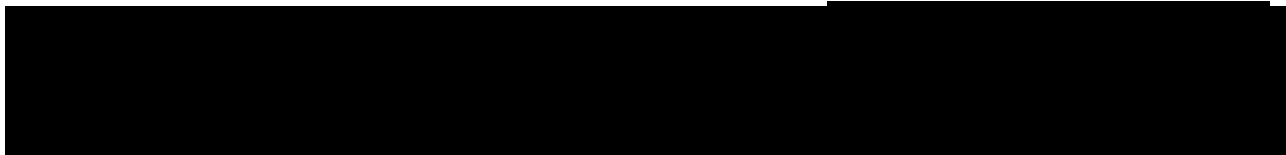
### IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Fabbricato residenziale, sito nel Comune di Vigevano (PV), Via Claudio Treves e più precisamente è costituito da: Complesso immobiliare a destinazione residenziale, con annessa area cortilizia pertinenziale comune alle singole unità, più analiticamente, si compone di:

- a. appartamento sviluppatosi su due livelli (piano terra e seminterrato) collegati a mezzo di scala, composto da quattro locali, cucina e servizi al piano terra, un vano cantina due ripostigli e locale contatori al piano seminterrato con annessi in corpo staccato due ripostigli e due piccoli vani ad uso canile, il tutto con annessa area cortilizia pertinenziale;
- b. appartamento sito al piano primo composto da tre locali cucina e servizi;
- c. box per auto al piano terra.

### QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano:



## IDENDIFICAZIONE CATASTALE

Visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Vigevano effettuate in data 08/06/2018:

- a. Comune di Vigevano (PV), Foglio 50, Mappale 405, Subalterno 3, Via Claudio Treves 27/13, piano 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 98 mq, Totale escluse aree scoperte 95 mq, Rendita Catastale € 488,05. Variazione toponomastica del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- b. Comune di Vigevano (PV), Foglio 50, Mappale 405, Subalterno 5, Via Claudio Treves 27/13, piano T-S1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 149 mq, Totale escluse aree scoperte 149 mq, Rendita Catastale € 759,19. Variazione toponomastica del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.
- c. Comune di Vigevano (PV), Foglio 50, Mappale 405, Subalterno 6, Via Claudio Treves 27/13, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 36 mq, Superficie Catastale 43 mq, Rendita Catastale € 104,12. Variazione toponomastica del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

### Nota:

Si specifica che gli immobili pignorati in data 2015 coincidono da quelli indicati nell'atto di compravendita e che successivamente sono stati effettuati lavori di ristrutturazione che hanno soppresso e modificato i subalterni fino all'attuale identificazione.

Precisamente il sub. 5 deriva da modifiche dei subalterni 2 – 3 – 4 – 1 con variazione del 01/04/2011 prot. n. PV014503 in atti dal 01/04/2011 per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione (n. 83548.1/2011); il subalterno 3 non è stato modificato.

Il subalterno 6 è stato creato a seguito di dichiarazione al NCEU con protocollo n. PV0141504 del 01/04/2011 per edificazione di nuova costruzione di autorimessa a confine in deroga con spostamento di cancello carraio e pedonale con pratica n.1216/07 presentata in data 13/12/2007 e relativo permesso di costruire rilasciato in data 01/02/2008.

Si precisa in oltre che il capanno attrezzi/ricovero animali è di pertinenza del subalterno n.5.

A seguito di apposito sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

#### sub. 5 (appartamento)

- a. a piano rialzato il locale ripostiglio in realtà è un bagno e una seconda porta d'ingresso inesistente;
- b. il piano seminterrato è raggiungibile da una scala interna e due scale esterne una delle quali (precisamente quella con accesso nel locale taverna più ampio) non compare nelle planimetrie asseverate;
- c. a piano seminterrato sono presenti due bagni, che in planimetria catastale e da progetto sono indicati come locali cantina, la cui altezza non è adeguata alla destinazione d'uso attuale in quanto dovrebbero avere altezza minima 2,40 m invece di 2,27 m reali;
- d. nel vano scala al piano rialzato e presente una finestra che non compare delle planimetrie asseverate;

#### sub. 3 (appartamento)

- e. dalla camera padronale si accede ad un bagno non indicato nelle planimetrie con altezza media ponderale inferiore a quella minima necessaria per tale destinazione d'uso.

Gli aggiornamenti catastali necessari per i punti a, b, d, e hanno un costo di 450,00 € per ciascun subalterno.

## COERENZE

- a. A corpo

Da nord in senso orario: mappale 1859, mappale 2386, mappale 62, mappale 1489 Naviglietto.

## PRECEDENTI PROPRIETARI

Viene riportata la storia ventennale dei passaggi di proprietà desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Vigevano e dalla visura storica catastale.

### Attuali Proprietari:



Precedenti Proprietari:

Nel ventennio i beni da cui sono derivanti quelli in oggetto erano di proprietà:

In forza di atto di titoli ante ventennio;

per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà;

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio De Cicco Alessandro in data 19/06/2007 n. di rep. 16958/8329, trascritto a Vigevano il 02/07/2007 ai nn. 8773/5229;

Oggetto: cespiti oggetto di E.I.

CONDIZIONI: Molto buono

STATO OCCUPATIVO

LIBERO; occupato dall'esecutato e familiari, in comproprietà al 50% con FALSONE LAUDADIO Ornella.

DIVISIBILITÀ

Non divisibili.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 16/01/2019 con i Repertori aggiornati al 16/01/2019.

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

- |   |         |
|---|---------|
| A. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:                 | nessuna |
| B. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: | nessuna |
| C. Atti di asservimento urbanistico:  | nessuna |
| D. Altre limitazioni d'uso:   | nessuna |

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

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/07/2007 - Reg. Part. 2252 – Reg. Gen. 8774, pubblico ufficiale notaio De Cicco Alessandro, Rep. 16959/8330 del 19/06/2007.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

proprietà, sugli immobili da cui derivano quelli oggetto di E.I. (fg. 50, part. 405, subalterni 2 – 4);



L'ipoteca ricade sugli immobili per un importo di € 369.000,00 a garanzia di un capitale di € 246.000,00; tasso di interesse annuo 5,386 %, durata di 30 anni, importi variabili.

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/07/2007 - Reg. Part. 2253 – Reg. Gen. 8775, pubblico ufficiale notaio De Cicco Alessandro, Rep. 16960/8331 del 19/06/2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

[REDACTED]  
proprietà, sugli immobili da cui derivano quelli oggetto di E.I. (fg. 50, part. 405, subalterno 3);  
L'ipoteca ricade sugli immobili per un importo di € 156.000,00 a garanzia di un capitale di € 104.000,00; tasso di interesse annuo 5,636 %, durata di 30 anni, importi variabili.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/05/2015 - Reg. Part. 2763 – Reg. Gen. 3832, pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PAVIA, Rep. 5282 del 16/07/2014. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

[REDACTED] per la quota di ½ del diritto di piena proprietà, sugli immobili da cui derivano quelli oggetto di E.I. (fg. 50, part. 405, subalterni 2 – 3 – 4);  
Il verbale di pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2018 - Reg. Part. 3562 – Reg. Gen. 5294, pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PAVIA, Rep. 12234 del 12/04/2018. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

[REDACTED] Bordini Paolo in Milano,  
[REDACTED] per la quota di ½ del diritto di piena proprietà, sugli immobili da cui derivano quelli oggetto di E.I. (fg. 50, part. 405, subalterni 3 – 5);  
Il verbale di pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

A seguito di verifiche opportune della Area Urbanistica del Comune di Vigevano, la sottoscritta ha potuto verificare quanto segue che l'area censita al C.T. foglio 50 mappale 405, è soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

### **P.G.T. VIGENTE (Delibera n. 24 del 16/06/2010)**

Art. 29 – Norme generali per i Tessuti della Città Consolidata

Art. 33 – Tessuto aperto a medio-bassa densità

### **P.T.C. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO**

Art. 12- Perimetro Zone IC – Zone di iniziativa comunale orientata

Vincolo paesaggistico imposto ai sensi del D.Leg. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 142 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Leggi 1497/39 e 431/85).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

A seguito delle verifiche effettuate presso il comune di Vigevano Ufficio Edilizia Privata risulta che relativamente agli immobili oggetto di E.I. siano presenti le seguenti pratiche:



- Concessione edilizia per nuova costruzione rilasciata in data 01/07/1980, pratica 84/80, prot. n. 4784 con dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 23/11/1981;
- Opere di ampliamento del piano seminterrato per le quali è stata presentata domanda di condono in data 02/02/1995 ex D.L. 551/94, P.T. 18/95, prot. gen. 0697, in esito alla quale è stata rilasciata in data 16/07/1996 la relativa concessione in sanatoria;
- Denuncia di Inizio Attività per modifica di tavolati interni in data 18/07/2007, pratica n. 786/2007, prot. 22289; variante in corso d'opera presentata in data 12/08/2010, prot. 37568;
- Permesso di costruire per realizzazione di autorimessa in deroga con altezza massima m 3 a confine e spostamento di cancello pedonale e carraio in data 13/12/2007, pratica n. 1216/2007, prot. 38553; relativa Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in data 17/01/2008.

A seguito di apposito sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

sub. 5 (appartamento)

- a. a piano rialzato il locale ripostiglio in realtà è un bagno e una seconda porta d'ingresso inesistente;
- b. il piano seminterrato è raggiungibile da una scala interna e due scale esterne una delle quali (precisamente quella con accesso nel locale taverna più ampio) non compare nelle planimetrie asseverate;
- c. a piano seminterrato sono presenti due bagni, che in planimetria catastale e da progetto sono indicati come locali cantina, la cui altezza non è adeguata alla destinazione d'uso attuale in quanto dovrebbero avere altezza minima 2,40 m invece di 2,27 m reali;
- d. nel vano scala al piano rialzato è presente una finestra che non compare nelle planimetrie asseverate;

sub. 3 (appartamento)

- e. dalla camera padronale si accede ad un bagno non indicato nelle planimetrie con altezza media ponderale inferiore a quella minima necessaria per tale destinazione d'uso.

Le irregolarità individuate al punto a, b, d sono sanabili con apposita domanda in sanatoria, l'irregolarità di cui al punto c non è sanabile ed i bagni devono essere ripristinati come locali ripostiglio senza permanenza di persone in quanto l'altezza non consente tale destinazione d'uso.

La difformità al punto e può essere in parte sanata presentando domanda in sanatoria per il recupero del locale sottotetto con pagamento dei rispettivi oneri edificatori ma non può essere utilizzato come locale bagno in quanto l'altezza non consente tale utilizzo, può tuttavia essere trasformato in locale ripostiglio senza permanenza di persone.

Le difformità sono regolarizzabili per la somma di:

CILA si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria con un costo forfetario pari a euro € 1.000,00 + 4% Contributo cassa professionale + 22% I.V.A. oltre oneri accessori dovuti per la pratica in sanatoria e sanzione pari a euro 1000,00 = totali € 2.268,80 per ciascun immobile per tanto pari a € 4.537,60.

DIFFORMITÀ NON SANABILI regolarizzabili mediante rimozione di apparecchi sanitari e trasformazione dei locali bagno al piano seminterrato del sub. 5 in ripostigli e del sub. 3 al piano primo (costo forfetario di 500,00 € per ciascun bagno).

## ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'immobile non fa parte di un complesso condominiale.

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli immobili sono dotati di impianto autonomo per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria ma non è presente alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Secondo quanto previsto dalla Regione Lombardia nel punto 3, lettera b) dell'Allegato alla Delibera 3868/2015, l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

Il punto 10.4 dell'Allegato al D.D.U.O. tale disposizione è integrata con il punto 1.1 dell'Allegato al decreto 224 del 18/01/2016 che specifica "E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziali





*portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali. E' abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015."*

Per tanto gli immobili sono esonerati dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

I cespiti sono ubicati in Vigevano, in zona semicentrale ubicata a sud-est del centro cittadino, vicino la stazione ferroviaria che dista circa 1,2 km.

Il centro cittadino è direttamente fruibile con mezzi di trasporto pubblico e la zona è dotata di tutti i servizi di pubblica utilità.

Gli esercizi commerciali sono piuttosto vicini e raggiungibili a piedi, gli uffici comunali e i servizi di pubblica utilità risultano accessibili tramite mezzi di trasporto pubblico urbano perché ubicati in zone centrali del Comune.

Il tessuto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali costituiti da condomini pluriplano e villini mono/bifamiliari.

La dotazione di posti auto è garantita dalla presenza di parcheggi privati e aree adibite a posteggio; il fabbricato è ubicato in un via privata pertanto la viabilità nelle immediate vicinanze è solo di carattere locale; invece per recarsi nel centro cittadino il traffico nelle ore di punta può essere abbastanza problematico.

### **CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE E PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI**

Il comune di Vigevano è nella provincia di Pavia ed è il secondo della provincia per numero di abitanti che contano circa 63.000 e primo per superficie.

Il territorio comunale è interamente compreso nel Parco Naturale Lombardo della Valle del Ticino; confina con i comuni di Bereguardo, Besate (MI), Borgo San Siro, Cassolnovo, Cilavegna, Gambolò, Gravellona Lomellina, Morimondo (MI), Mortara, Motta Visconti (MI), Parona. Il comune è diviso in 5 frazioni: Buccella, Fogliano, Morsella, Piccolini, Sforzesca.

I collegamenti viari sono caratterizzati dalla presenza di vari mezzi di trasporto pubblici comunali e intercomunali: sette linee di trasporto pubblico urbani, linee di trasporto extraurbano gestite da Stav che collegano Vigevano a Milano, Novara, Pavia, Mortara, Gallarate, Gambolò, Mede. Il collegamento con il capoluogo lombardo è inoltre garantito dalla linea ferroviaria Milano-Mortara.

La Strada Statale 494 Vigevanese collega Vigevano con Milano e Alessandria.

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

I cespiti sono ubicati in sedime di proprietà raggiungibile attraverso strada a fondo chiuso che diparte da Via Claudio Treves.

Il fabbricato è costituito da una villetta divisa in due proprietà, i cespiti in oggetto sono ubicati nella porzione a ovest e sono costituiti da due appartamenti, oltre ad un corpo di fabbrica distaccato destinato ad autorimessa; in oltre nella porzione di giardino sul retro è presente un capanno destinato a ricovero animali.

Esterni: il giardino che circonda il fabbricato a sud, ovest e nord ha accesso carraio e pedonale dalla via privata attraverso due cancelli in ferro con apertura automatica, i camminamenti attorno al fabbricato mentre la pavimentazione delle aree terrazzate a piano terreno sono in cemento e sul lato sud la pavimentazione è in quadrotti di pietra beola con posa a motivi geometrici mentre al piano sovrelevato sono in piastrelle di similcotto. Le restanti porzioni sono trattate a verde. La recinzione del lotto è costituita da muro di confine in cemento con copertine in cotto.

Sulla porzione di giardino ubicata sul retro del fabbricato, lato nord, è presente un capanno con struttura in mattone e rivestimento in pietra e copertura in lastre di fibrocemento per ricovero animali.

A sud del fabbricato è presente un terrazzo a livello intermedio tra il piano terra e il piano seminterrato collegato tramite scala direttamente con il piano seminterrato.

Il fabbricato residenziale ha pianta quadrangolare con corpo scala interno stondato sul fronte sud; la struttura portante



è in cemento armato con manto di copertura in parte spiovente in coppi tradizionali e in parte piano in membrana bituminosa, gronde e pluviali in lamiera. Esternamente è rivestito in intonaco per esterni tinteggiato in bianco e grigio sulla facciata esposta a sud e per metà della facciata ovest mentre è rivestito in mattoncini in cotto a vista sui restanti fronti. I serramenti sono in legno con doppio vetro e scuri esterni a battente in alluminio.

Box (sub. 6): in corpo di fabbrica distaccato edificato nel 2007. Il fabbricato segue il confine del lotto ed ha struttura in cemento armato con manto di copertura in coppi tradizionali, gronde e pluviali in lamiera. I serramenti sono in legno con doppio vetro e scuri esterni a battente in alluminio. Internamente ha una pavimentazione in piastrelle di similcotto, pareti intonacate a civile e tinteggiate colore bianco. Attualmente è adibito a cucina ed infatti ha la predisposizione impiantistica per tale funzione; la parete attrezzata è rivestita in ceramica fino ad h 150 cm.

Gli accessi avvengono tramite una porta vetrata sul lato est e l'accesso carrabile dovrebbe essere attraverso una seconda apertura anch'essa vetrata accanto a quella pedonale; si specifica che l'accesso carrabile non ha le caratteristiche di un passaggio carrabile in quanto il serramento è di tipo civile.

Appartamento (sub. 5): ubicato al piano rialzato e seminterrato con accesso da area terrazzata esposta a sud. Internamente i locali sono così distribuiti: a piano rialzato si accede al locale giorno costituito da ampio soggiorno con angolo cottura openspace, dalla cucina si accede ad una camera con bagno; un disimpegno, accessibile dal soggiorno, distribuisce una seconda camera e un secondo bagno. Al piano seminterrato raggiungibile attraverso scala interna, sono presenti una serie di locali ufficialmente destinati a cantine, in quanto non hanno l'altezza utile per l'abitabilità, tuttavia in realtà sono utilizzati come soggiorno, due camere, due bagni un ripostiglio, un locale caldaia, un disimpegno ed un secondo ripostiglio.

Le finiture sono pavimenti in ceramica in tutti i locali ad eccezione delle camere a piano rialzato che hanno pavimento in parquet; i rivestimenti parietali dei bagni sono in ceramica con altezza superiore a m 1,80, la cucina ha rivestimento nella parete attrezzata in ceramica.

I serramenti sono in legno con doppio vetro e scuri esterni a battente in alluminio.

Appartamento (sub. 3): ubicato al piano primo con accesso da vano scala interno. Internamente i locali sono così distribuiti: accesso diretto su locale soggiorno con angolo cottura; un disimpegno, accessibile dal soggiorno, distribuisce una due camere e un bagno. Il secondo bagno è accessibile unicamente dalla camera padronale la quale ha anche accesso ad un balcone prospiciente il fronte sud.

Le finiture sono pavimenti in ceramica in tutti i locali ad eccezione delle camere che hanno pavimento in parquet; i rivestimenti parietali dei bagni sono in ceramica con altezza superiore a m 1,80, la cucina ha rivestimento nella parete attrezzata in pittura lavabile.

I serramenti sono in legno con doppio vetro e scuri esterni a battente in alluminio.

Nel locale caldaia a piano seminterrato è installata la caldaia per la produzione di ACS e riscaldamento del subalterno 5 e riscaldamento del subalterno 3. Il subalterno 3 possiede anche un boiler indipendente per il servizio dell'acqua calda sanitaria. Il locale box ha un boiler separato per dell'acqua calda sanitaria ma non è predisposta per il riscaldamento. Sono presenti split in alcuni locali dei subalterni 3 e 5 per il raffrescamento.

Complessivamente i cespiti si presentano in stato manutentivo molto buono.

## SUBALTERNO 5

SPECIFICHE INTERNI LOCALI ABITABILI (rif. sopralluogo del 07/01/2019):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PR	Soggiorno e angolo cottura	47,67	sud	molto buone
PR	disimpegno	1,38	nessuna	molto buone
PR	Camera 1	14,60	nord	molto buone



PR	Bagno 1	7,55	nord	molto buone
PR	Camera 2	11,43	nord	molto buone
PR	Bagno 2	3,75	ovest	molto buone
PR	Bagno 1	3,07	est	molto buone
PR	Vano scala	8,85	sud-ovest	molto buone
PR	Totale	98,3		

## SUBALTERNO 5

SPECIFICHE INTERNI LOCALI NON ABITABILI (rif. sopralluogo del 07/01/2019):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PS	Locale cantina 1	12,80	nord	molto buone
PS	Bagno 3	4,87	nessuna	molto buone
PS	Locale cantina 2	14,75	sud	molto buone
PS	Bagno 4	4,98	nessuna	molto buone
PS	Disimpegno	6,70	nessuna	molto buone
PS	Ripostiglio	6,57	nessuna	molto buone
PS	Lavanderia	4	nessuna	molto buone
PS	Centrale Termica	4,14	est	molto buone
PS	Rip. sottoscala	3,70	est	molto buone
PS	Totale	62,51		

- Altezza locali PR: m 2,80
- Altezza locali PS: m 2,26
- Altezza locali capanno attrezzi/ricovero animali: m 1,80

a. Superficie netta calpestabile abitabile PR		mq	98,30
b. Superficie netta locale di sgombero:		mq	62,51
c. Superficie lorda abitabile PR:	mq	111,57 x 100% =	mq 111,57
d. Superficie lorda non abitabile PS (escluso vano scala):	mq	116,94 x 50% =	mq 58,47
e. Superficie terrazzo:	mq	11,90 x 30% =	mq 3,57
f. Superficie lorda capanno attrezzi/ricovero animali:	mq	22,76 x 40% =	mq 9,10
g. Superficie area di sedime pertinenziale:	mq	442 x 5% =	mq 22,10

✓ Superficie Commerciale complessiva (c+d+e+f+g)	mq	204,81
✓ Arrotondamento	mq	205



**SUBALTERNO 3**

SPECIFICHE INTERNI LOCALI ABITABILI (rif. sopralluogo del 07/01/2019):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P1	Soggiorno/angolo cottura	31,18	sud - ovest	molto buone
P1	Disimpegno	4,24	nessuna	molto buone
P1	Camera 1	15,72	sud	molto buone
P1	Camera 2	11,84	ovest	molto buone
P1	Bagno 1	4,63	nord	molto buone
P1	Bagno 2	6,06	zenitale	molto buone
P1	Vano scala	10,40	zenitale	molto buone
P1	Totale	84,07		

- Altezza locali P1: m 2,80
- Altezza bagno 2: hmp 1,74

a. <i>Superficie netta calpestabile abitabile P1</i>				mq	84,07
b. Superficie lorda abitabile P1:	mq	90 x 100%	=	mq	90,00
c. Superficie lorda non abitabile P1 (bagno sotto h 1,50 e vano scala):	mq	17,70 x 50%	=	mq	8,85
d. Superficie balcone:	mq	8,80 x 30%	=	mq	2,64

✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c+d)	mq	101,49
✓ Arrotondamento	mq	101

**SUBALTERNO 6**

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 07/01/2019):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Box	35,52	nord-est	molto buone
P1	Totale	35,52		

- Altezza locali PT: m 2,70

a. <i>Superficie netta calpestabile PT</i>				mq	35,52
b. Superficie lorda PT:	mq	43,10 x 85%	=	mq	36,63

✓ Superficie Commerciale complessiva (b)	mq	36,63
✓ Arrotondamento	mq	36



La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, e delle superfici relative ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

## ACCESSORI E PERTINENZE

- Area giardino:** il giardino che circonda il fabbricato a sud, ovest e nord ha accesso carraio e pedonale dalla via privata attraverso due cancelli in ferro con apertura automatica, i camminamenti attorno al fabbricato mentre la pavimentazione delle aree terrazzate a piano terreno sono in cemento e sul lato sud la pavimentazione è in quadrotti di pietra beola con posa a motivi geometrici mentre al piano sopraelevato sono in piastrelle di similcotto. Le restanti porzioni sono trattate a verde. La recinzione del lotto è costituita da muro di confine in cemento con copertine in cotto.
- Box (sub 6):** in corpo di fabbrica distaccato edificato nel 2007 sul confine del lotto; struttura in cemento armato con manto di copertura in coppi tradizionali, gronde e pluviali in lamiera. Serramenti in legno con doppio vetro e scuri esterni a battente in alluminio. Pavimentazione in piastrelle di similcotto, pareti intonacate a civile e tinteggiate colore bianco. Attualmente è adibito a cucina.  
Accessi pedonale tramite una porta vetrata sul lato est; accesso carrabile costituito da porta vetrata a 4 ante non idoneo.
- Capanno:** capanno per ricovero animali ubicato sul retro del fabbricato; struttura in mattone e rivestimento in pietra e copertura in lastre di fibrocemento.

## CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto

### ❖ TIPOLOGIE

*Immobili:* corpo di fabbrica a due piani f.t. e uno seminterrato, villetta bifamiliare con sedime pertinenziale di proprietà;

### ❖ CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

*Fondazioni:* in cemento armato, tipologia sconosciuta probabilmente a platea – integre.

*Solai:* in cemento armato con alleggerimento in piagnatte– integro.

*Strutture verticali:* muratura tradizionale in laterizio e cemento armato– integre.

*Copertura:* copertura inclinata con struttura in legno e manto di copertura in coppi tradizionali, porzione piana in lastre bituminose; gronde e pluviali esterni in lamiera – stato manutentivo buono;

*Pareti esterne:* intonaco per esterni tinteggiato in bianco e grigio sulla facciata esposta a sud e per metà della facciata ovest mentre è rivestito in mattoncini in cotto a vista sui restanti fronti – buono



---

	stato manutentivo;
<i>Accesso da strada:</i>	cancello pedonale e carrabile tramite due cancelli inferro con apertura automatica – integro;
<i>Recinzioni:</i>	muro di confine in cemento intonacato e tinteggiato con copertine in coppi – integro.
<i>Scala:</i>	scala interna rivestita in granito, scale esterne rivestite in pietra – normale stato manutentivo;
<i>Ascensore:</i>	assente;

## ❖ INTERNI

<i>Portoncino d'ingresso:</i>	porte di accesso agli appartamenti blindate in legno tamburato – integra;
<i>Porte interne:</i>	porte a battente in legno tamburato comprese di maniglie e ferramenta – buono stato manutentivo;
<i>Serramenti esterni:</i>	serramenti esterni in legno con vetro doppio; tapparelle esterne in alluminio –buono stato manutentivo;
<i>Pavimenti e rivestimenti:</i>	pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti ad eccezione delle camere in cui è presente un parquet, i bagni hanno finiture parietali in ceramica con altezza superiore a m 1,80, attrezzata della cucina con rivestimenti lavabili – buone condizioni.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati di laterizio spess. 8 cm, intonacati a civile e tinteggiati finito 11 cm – buoni;

## ❖ CARATTERISTICHE IMPIANTI

<i>Elettrico:</i>	prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presenti: contatore ENEL– non verificabile, dichiarazioni assenti;
<i>Idrico:</i>	sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; non verificabile, dichiarazioni assenti;
<i>Gas:</i>	allaccio alla rete comunale - non verificabile, dichiarazioni assenti;
<i>Telefonico:</i>	non verificabile;
<i>Termico:</i>	riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo, forniti da caldaia a gas ubicata in apposito locale a PS a servizio del sub. 3 e 5 per il riscaldamento e del solo sub. 5 per acs; il sub. 3 e il sub 6 hanno boiler separato per la produzione di acs; terminali di emissione termosifoni in alluminio sulle pareti esterne – libretto assente;
<i>Climatizzazione:</i>	split – impianto funzionante, libretto assente;



## CONSISTENZA

La sottoscritta effettuava visura catastale in data 06/07/2018 e svolgeva una perizia sommaria verificando personalmente la congruenza delle misure principali dell'immobile a seguito di un sopralluogo.

Da ciò è emerso quanto segue:

### SUBALTERNO 5

- Altezza locali PR: m 2,80
- Altezza locali PS: m 2,26
- Altezza locali capanno attrezzi/ricovero animali: m 1,80

Le superfici:

- |   |    |        |
|---|----|--------|
| - Superficie lorda abitabile PR:                          | mq | 111,57 |
| - Superficie lorda non abitabile PS (escluso vano scala): | mq | 116,94 |
| - Superficie terrazzo:                                    | mq | 11,90  |
| - Superficie lorda capanno attrezzi/ricovero animali:     | mq | 22,76  |
| - Superficie area di sedime pertinenziale:                | mq | 442    |

Applicazione di coefficienti riduttivi per ottenere una superficie convenzionale:

- |   |    |                       |   |    |        |
|---|----|-----------------------|---|----|--------|
| - Superficie lorda abitabile PR:                          | mq | $111,57 \times 100\%$ | = | mq | 111,57 |
| - Superficie lorda non abitabile PS (escluso vano scala): | mq | $116,94 \times 50\%$  | = | mq | 58,47  |
| - Superficie terrazzo:                                    | mq | $11,90 \times 30\%$   | = | mq | 3,57   |
| - Superficie lorda capanno attrezzi/ricovero animali:     | mq | $22,76 \times 40\%$   | = | mq | 9,10   |
| - Superficie area di sedime pertinenziale:                | mq | $442 \times 5\%$      | = | mq | 22,10  |

✓ Superficie Commerciale complessiva (arrotondamento)	mq	205
---	----	-----

### SUBALTERNO 3

- Altezza locali P1: m 2,80
- Altezza bagno 2: hmp 1,74

Le superfici:

- |   |    |       |
|---|----|-------|
| - Superficie lorda abitabile P1:  | mq | 90    |
| - Superficie lorda non abitabile P1<br>(bagno sotto h 1,50 e vano scala): | mq | 17,70 |
| - Superficie balcone:   | mq | 8,80  |

Applicazione di coefficienti riduttivi per ottenere una superficie convenzionale:

- |   |    |                     |   |    |       |
|---|----|---------------------|---|----|-------|
| - Superficie lorda abitabile P1:  | mq | $90 \times 100\%$   | = | mq | 90,00 |
| - Superficie lorda non abitabile P1<br>(bagno sotto h 1,50 e vano scala): | mq | $17,70 \times 50\%$ | = | mq | 8,85  |
| - Superficie balcone:   | mq | $8,80 \times 30\%$  | = | mq | 2,64  |

✓ Superficie Commerciale complessiva (arrotondamento)	mq	101
---	----	-----



## SUBALTERNO 6

- Altezza locali PT (box): m 2,70

Le superfici:

- Superficie lorda PT: mq 43,10

Applicazione di coefficienti riduttivi per ottenere una superficie convenzionale:

- Superficie lorda PT: mq 43,10 x 85% = mq 36,63

✓ Superficie Commerciale complessiva (arrotondamento)	mq	36
---	----	----

Complessivamente la somma delle superfici commerciali dei tre subalterni è pari a = mq 342





## VALUTAZIONE

### FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.
- Ufficio Tecnico di: Vigevano.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
- Consultazione su internet del sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### CRITERIO DI VALUTAZIONE

La sottoscritta si è basata su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per appartamenti di civile abitazione con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

- a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2018;
- b. Consultazione su internet del sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- c. Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq):

- a. 1.150,00 €/mq – 1.350,00 €/mq ville e villini in ottimo stato di conservazione;
- b. 994,00 €/mq – 1.159,00 €/mq ville e villini in ottimo stato di conservazione;
- c. 1.300,00 €/mq media €/mq ville e villini;

Quindi come base di calcolo il valore medio è pari a 1.208,80 €/mq, pertanto si arrotonda il valore a:

**Valore unitario = 1.200,00 € (milleduecento/00 euro)**

## VALUTAZIONE

Quanto emerso attraverso il sopralluogo e le verifiche opportune, ha indotto la sottoscritta alla formulazione di alcune considerazioni.

La zona in cui è ubicato il fabbricato è un'area semicentrale del comune di Vigevano ben servita dai mezzi pubblici e da esercizi commerciali. Il fabbricato ha una buona disposizione interna e all'interno è in condizioni molto buone.

Sono presenti alcune difformità da sanare o regolarizzare attraverso lavori adeguati e aggiornamento catastale.

A seguito di queste considerazioni la sottoscritta, alla data del 17/01/2019, valuta l'immobile come segue:

**Valore unitario fabbricati = 1.200,00 € (milleduecento /00 euro)**

Per ottenere il valore degli immobili residenziali si moltiplica il valore unitario per la superficie precedentemente calcolata, 342 mq:

**Valore complessivo dei fabbricati LIBERI = 410.400,00 € (quattrocentodiecimila quattrocento/00 euro)**



**ADEGUAMENTI 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 eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

- immobile libero	€	61.560,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€	0
Decurtazione per lo stato di possesso:	€	0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:		
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0
Decurtazione per gravami condominiali nel biennio in corso:	€	0
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:		
- <i>Redazione pratica comunale di sanatoria per sub. 3 e 5: si considera la parcella di un professionista abilitato con un costo forfetario pari a euro</i>	€	4.537,60
- <i>Regolarizzazione difformità non sanabili mediante rimozione di apparecchi sanitari e trasformazione dei locali bagno al piano seminterrato del sub. 5 in ripostigli e del sub. 3 al piano primo (costo forfetario di 500,00 € per ciascun bagno): si considera la parcella di un professionista abilitato con un costo forfetario pari a euro</i>	€	1.500,00
- Aggiornamento catastale tramite scheda catastale eseguita con programma DOCCA per un costo di € 400,00 ed € 50,00 di oneri/tributi catastali.	€	900,00

**IMMOBILE LIBERO**

Valore del lotto meno decurtazioni:	€	341.902,40
Arrotondamento	€	342.000,00

Prezzo da LIBERO con decurtazioni (quota pignorata 1/2) = 171.000,00 €

**IMMOBILE LIBERO****PREZZO BASE D'ASTA QUOTA DI 1/2**

**€ 171.000,00**  
(centosettantunomila /00 euro)

Con quanto esposto la sottoscritta Arch. Beatrice Vezzosi ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.



## ALLEGATI

- A. Certificati anagrafici
- B. Documentazione catastale
- C. Destinazione urbanistica
- D. Documentazione edilizia
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Atto di provenienza
- G. Rilievo metrico-fotografico
- H. Quotazioni
- I. Verifica contratti di locazione

Milano, 17 Gennaio 2019

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
CONSERVATORI  
E  
CONSULENTI

BEATRICE  
VEZZOSI

architetto junior  
16622

In fede  
(Arch. Beatrice Vezzosi)

