

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA (PV)**  
**SEZIONE PRIMA CIVILE**

**R.G. n. 94/2024**

**XXX con l'Avv. XXX**

**contro**

**XXX**

**Giudice : DOTT. ERMINIO RIZZI**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**  
**LOTTO 001 – LOTTO 002**

*Esperto stimatore incaricato : **Geom. Nicoletta Madama***  
*Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3264*  
*Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia (ex Voghera) al n. 223*  
*Iscritta all'Albo Nazionale dei Consulenti al n. 79*  
*Studio Tecnico in Casteggio (PV) P.le dello Sport, 8/B*  
*Tel. 0383/82890 – Cell. 338/2567626*  
*E-mail : [nicomauri@libero.it](mailto:nicomauri@libero.it) – Posta certificata : [nicoletta.madama@geopec.it](mailto:nicoletta.madama@geopec.it)*

## CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 001

<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE:</b> in Comune di <b>Vigevano (PV)</b> , Via Pascoli Giovanni n. 14 per la piena proprietà della quota di 1/1 a carico di XXX nato a XXX (CF XXX) su un <b>appartamento di civile abitazione</b> di tipo economico posto al piano primo con annessi locali complementari al piano seminterrato. <b>Internamente l'appartamento è così suddiviso:</b> accesso diretto da vano scala condominiale su zona ingresso, soggiorno, cucina con balcone verso Via G. Pascoli, camera da letto e bagno. <b>La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale al P.1° è pari a mq. 64,50. La superficie del balcone è di mq. 2,24.</b> Completano l'unità locali complementari al piano seminterrato composti da cantina, sgombero e centrale termica. <b>La superficie commerciale del P.S1 è pari a mq. 42,00 circa.</b> L'accesso pedonale al vano scala condominiale si trova in Via Giovanni Pascoli al civico n. 14.		<b>CRITICITA'</b>	
<b>DATI CATASTALI:</b> <b>CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI VIGEVANO (PV)</b> Foglio 17 Particella 1678 Subalterno 9 Categoria A/3, Classe 2, Vani 4,5 R.C. €. 218,46 VIA GIOVANNI PASCOLI n. 14 Piano 1°/S1. Dati di superficie: Totale 80 mq. <u>Confini appartamento da nord in senso orario:</u> Via Pascoli, mappale 1678 sub. 10, vano scala sub. 14 e cortile condominiale. <u>Confini piano seminterrato da nord in senso orario:</u> mappale 1678 sub. 14 parti condominiali.		NO	
<b>CONFORMITA' URBANISTICA:</b> VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.		NO	
<b>CONFORMITA' CATASTALE:</b> VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.		NO	
<b>CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO:</b> VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI.		NO	
<b>DIRITTO E PROVENIENZA</b>	XXX Proprietà per 1/1	La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede PAVIA (PV) Repertorio n. XXX - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. XXX Reparto PI di VIGEVANO. REGISTRATO Agenzia delle Entrate di Pavia il XXX N. XXX Serie 1T.	NO
<b>POSSESSO:</b> in uso all'esecutato per eventuale vendita stragiudiziale. <i>Giuridicamente libero.</i>		NO	
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:</b> Iscrizione d'ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare.		NO	
<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:</b> L'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.		NO	
<b>VALORE STIMATO: €. 60.840,00</b>		NO	
<b>PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: €. 52.000,00</b>		NO	

## CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 002

<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE:</b> in Comune di <b>Vigevano (PV)</b> , Via <b>Vittorio Alfieri n. 12</b> per la piena proprietà della quota di 1/1 a carico di <b>XXX</b> nato a XXX (CF XXX) su <b>box auto</b> posto al piano terra in corpo staccato. <b>La superficie commerciale è pari a mq. 14,00.</b> L'accesso pedonale e carraio all'unità sono dipartenti dalla pubblica Via Alfieri Vittorio al civ. 12.		<b>CRITICITA'</b>	
<b>DATI CATASTALI:</b> <b>N.C.E.U. COMUNE DI VIGEVANO (PV) Box auto</b> Foglio 17 Particella 1678 Subalterno 12 Categoria Ctg. C/6 cl. 2 consistenza mq. 12,00 R.C. €. 34,71 VIA VITTORIO ALFIERI n. 12 Piano T Dati di superficie: Totale 14 mq Confini da nord in senso orario: mappale 1678 sub. 13, cortile condominiale, mappale 1678 sub. 11, mappale 2037.		<b>NO</b>	
<b>CONFORMITA' URBANISTICA:</b> VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.		<b>NO</b>	
<b>CONFORMITA' CATASTALE:</b> VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.		<b>NO</b>	
<b>CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO:</b> VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI.		<b>NO</b>	
<b>DIRITTO E PROVENIENZA</b>	<b>XXX</b> Proprietà per 1/1	La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede PAVIA (PV) Repertorio n. XXX - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. XXX Reparto PI di VIGEVANO. REGISTRATO Agenzia delle Entrate di Pavia il XXX N. XXX Serie 1T.	<b>NO</b>
<b>POSSESSO:</b> in uso all'esecutato per eventuale vendita stragiudiziale. <b>Giuridicamente libero.</b>			
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:</b> Iscrizione d'ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare. <i>Precisazione: nel verbale Pignoramento è indicata Via Giovanni Pascoli n.14 mentre il box auto è in Via Vittorio Alfieri n. 12.</i>		<b>NO</b>	
<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:</b> Non richiesto per la tipologia d'immobile.		<b>NO</b>	
<b>VALORE STIMATO: €. 7.700,00</b>		<b>NO</b>	
<b>PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: €. 6.500,00</b>		<b>NO</b>	



**BENI IN COMUNE DI VIGEVANO (PV)**  
**Descrizione degli immobili oggetto di vendita**

**1 – BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

*In Comune di VIGEVANO (PV), Via Pascoli Giovanni n. 14*

**LOTTO 001** – Appartamento di civile abitazione di tipo economico: unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Vigevano, foglio 17, particella 1678, subalterno 9 Ctg. A/3 cl. 2 vani 4,5 piano primo e seminterrato.

*In Comune di VIGEVANO (PV), Via Vittorio Alfieri n. 12*

**LOTTO 002** - Box auto: unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Vigevano, foglio 17, particella 1678, subalterno 12 Ctg. C/6 cl. 2 consistenza mq. 12,00 piano terra.

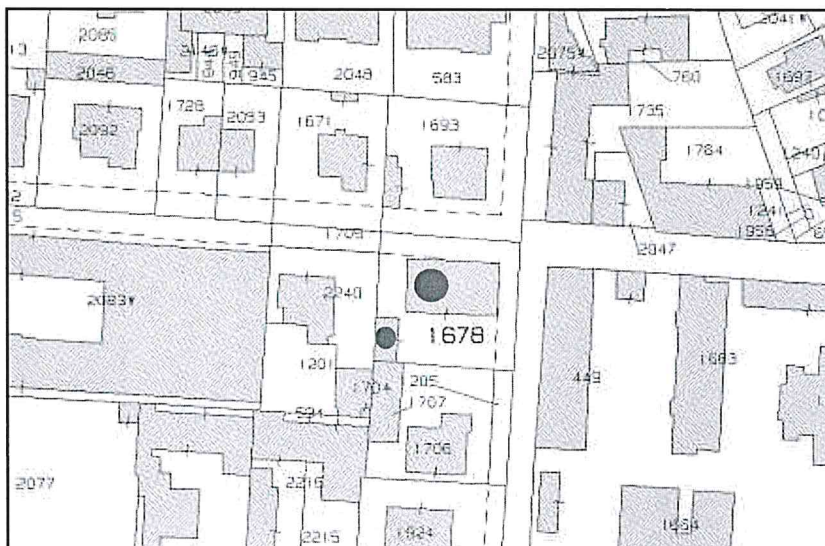
**2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

I beni oggetto di stima si trovano in Comune di Vigevano (PV) e sono costituiti da:

- **Appartamento di civile abitazione di tipo economico** posto al piano primo con annessi locali complementari al piano seminterrato posto in Via Pascoli Giovanni n. 14.
- **Box auto** posto al piano terra con accesso carraio al cortile comune di cui al fg. 17 mappale 1678 sub. 14 da Via Vittorio Alfieri n. 12.

Entrambe le unità fanno parte di una piccola palazzina condominiale senza nome composta in totale da n. 3 appartamenti, n. 2 negozi e n. 3 box auto.

L'appartamento ha anche quote di comproprietà su enti, spazi e particella comuni condominiali del fabbricato cui appartiene, in particolare sul cortile, sul vano scala e sui corridoi individuati al foglio 17, mappale 1678, subalterno 14, che sono beni comuni non censibili.



**STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA NCT fig. 17 - UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO DI ESECUZIONE**

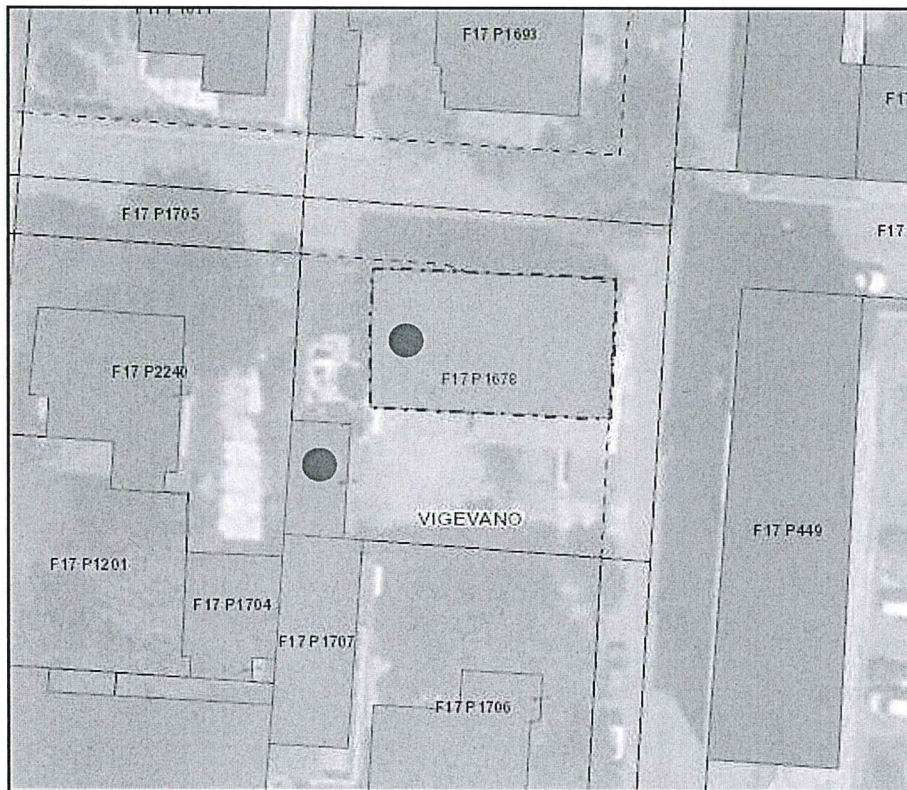
**STRALCIO GOOGLE MAPS - UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO DI ESECUZIONE**



**LOTTO 2** VIA VITTORIO ALFIERI N. 12

**LOTTO 1** VIA PASCOLI GIOVANNI N. 14

**STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA REGIONE LOMBARDIA  
UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO DI ESECUZIONE**





### 3 – DATI CATASTALI

I beni "oggetto di pignoramento" presso l'Agenzia del Territorio di Pavia (PV), sono censiti nel seguente modo (**ALLEGATO 2** – Visure catastali storiche):

CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI VIGEVANO (PV)

#### **LOTTO 1 - Appartamento di civile abitazione di tipo economico**

**Foglio 17 Particella 1678 Subalterno 9 Categoria A/3, Classe 2, Vani 4,5 R.C. €. 218,46 VIA GIOVANNI PASCOLI n. 14 Piano 1°/S1. Dati di superficie: Totale 80 mq.**

Confini appartamento da nord in senso orario: Via Pascoli, mappale 1678 sub. 10, vano scala sub. 14 e cortile condominiale.

Confini piano seminterrato da nord in senso orario: mappale 1678 sub. 14 parti condominiali.

#### **LOTTO 2 - Box auto**

**Foglio 17 Particella 1678 Subalterno 12 Categoria Ctg. C/6 cl. 2 consistenza mq. 12,00 R.C. €. 34,71 VIA VITTORIO ALFIERI n. 12 Piano T Dati di superficie: Totale 14 mq**

Confini da nord in senso orario: mappale 1678 sub. 13, cortile condominiale, mappale 1678 sub. 11, mappale 2037.

I beni sono intestati a :

**XXX Diritto di: Proprietà per 1/1**

### 4 – DESCRIZIONE DEI BENI

#### **LOTTO 001:**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituita da un appartamento di civile abitazione di tipo economico posto al piano primo per i vani residenziali e al piano seminterrato per i locali complementari ; situata all'interno di un edificio di due piani fuori terra e un piano interrato, in Comune di Vigevano (PV) Via Giovanni Pascoli n. 14. (**ALLEGATO 3** – Planimetria NCEU/ Elaborato planimetrico).

**Internamente l'appartamento al piano primo è così suddiviso:** accesso diretto da vano scala condominiale su zona ingresso, soggiorno, cucina con balcone verso Via G. Pascoli, camera da letto e bagno. **La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale al P.1'è pari a mq. 64,50. La superficie del balcone è di mq. 2,24.**

Completano l'unità locali complementari al piano seminterrato composti da cantina, sgombero e centrale termica. **La superficie commerciale del P.S1 è pari a mq. 42,00 circa.**

L'accesso pedonale al vano scala condominiale si trova in Via Giovanni Pascoli al civico n. 14.

L'appartamento ha anche quote di comproprietà su enti, spazi e particella comuni condominiali del fabbricato cui appartiene, in particolare sul cortile, sul vano scala e sui corridoi individuati al foglio 17, mappale 1678, subalterno 14, che sono beni comuni non censibili.

Il cortile condominiale è definito con terra e ghiaietto oltre ad erba incolta; insistono inoltre camminamenti perimetrali all'edificio in battuto di cemento.

Le pedate/alzate della scala condominiale, oltre i pianerottoli e l'accesso principale al piano terra e primo in piastrelle di graniglia; mentre la scala e il corridoio al piano seminterrato sono in battuto di cemento. La porta d'accesso sulla pubblica via è in legno massello, mentre la porta sul retro verso il cortile interno è in ferro verniciato.

Non sono specificati nell'atto di provenienza i millesimi di proprietà sugli enti comuni di cui all'art. 1117 del C.C.; non esiste nessun regolamento condominiale e neppure è nominato l'Amministratore Protempore.

*L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.*

Sotto riporto l'indicazione della superficie utile (S.U.) e l'altezza dei vari locali come rilevate in sede di sopralluogo alla data del **13/05/2023**; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

La documentazione fotografica rilevata in sede di sopralluogo è inserita nell'**ALLEGATO 5**.

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
<b>APPARTAMENTO PIANO PRIMO</b>			3,00	
Ingresso	5,34	Interna		Mediocre
Soggiorno/pranzo	21,60	Nord		Mediocre
Cucina	8,92	Nord		Mediocre
Camera	15,95	Ovest		Mediocre
Bagno	4,23	Sud		Mediocre
Balcone	2,24	Nord		Mediocre
<b>LOCALI COMPLEMENTARI PIANO S1</b>			2,50	
Cantina	25,17	Nord		Mediocre
Sgombero	5,38	Sud		Mediocre
Centrale Termica	4,33	Sud		Mediocre

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

<i>Fondazioni (struttura)</i>	in cls continue, non accertata	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Strutture verticali (struttura)</i>	Cls in elevazione	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Strutture portanti orizzontali</i>	solai in latero cemento	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Copertura (struttura)</i>	Tetto in latero cemento con copertura in tegole; gronda in c.a.	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE

<i>Lattomeria</i>	In lamiera preverniciata	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Impianto di sollevamento</i>	Non Presente	
<i>Pareti esterne</i>	Muratura portante perimetrale con intonaco civile per esterni e tinteggiatura	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Tavolati interni</i>	In laterizio con intonaco al civile per interni	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Serramenti esterni</i>	Sono in alluminio con vetro semplice e tapparelle in pvc con grate in ferro verniciato; la porta d'accesso all'unità è di tipo blindata.	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Pavimentazioni interne</i>	Per la maggiore piastrelle in graniglia e/o in e/o gres ceramico	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Rivestimenti interni</i>	In parte piastrelle di ceramica	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Impianto sanitario</i>	In rifacimento (parziale)	STATO DI MANUTENZIONE NON QUALIFICABILE
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia con interruttori all'interno della muratura; prese e frutti in acciaio color bronzo.	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Impianto termico</i>	Di tipo autonomo a gas metano, apparecchi scaldanti dati da termosifoni in ghisa. Caldaia a basamento in centrale termica.	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Impianto di condizionamento</i>	Presenti split interni non accertabile in funzionamento.	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Allacciamento acquedotto</i>	Tubazioni incassate nella muratura, recapito finale alla acquedotto comunale, senza allaccio	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Impianto di scarico delle acque nere</i>	Tubazioni incassate nella muratura, recapito finale non accertabile	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE

## **LOTTO 002:**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituita da un **box auto** posto al piano terra (in corpo staccato rispetto al fabbricato residenziale) con accesso carraio al cortile comune di cui al fg. 17 mappale 1678 sub. 14 da **Via Vittorio Alfieri n. 12 - Comune di Vigevano (PV)**.

Si precisa che sopra il solaio del box auto (senza accesso diretto) è presente un vano ripostiglio di altezza media inferiore al mt. 1,20. (**ALLEGATO 3** – Planimetria NCEU/ Elaborato planimetrico).

**La superficie commerciale del box auto è pari a mq. 14,00.**

L'accesso carraio è costituito da un cancello in ferro a due ante radiocomandato. Non è possibile allo stato attuale verificare se effettivamente funzionante. Come per l'appartamento descritto nel Lotto 1 anche in questo caso non sono specificati nell'atto di provenienza i millesimi di proprietà sugli enti comuni di cui all'art. 1117 del C.C.

La documentazione fotografica rilevata in sede di sopralluogo è inserita nell'**ALLEGATO 5**.

Sotto riporto l'indicazione della superficie utile (S.U.) e l'altezza del vano come rilevato in sede di sopralluogo alla data del **13/05/2024**; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.



DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	Hm mt.	CONDIZIONI
BOX AUTO PIANO TERRA	12,00	Est	2,35	Mediocre

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

<i>Fondazioni (struttura)</i>	in cls continue, non accertata	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Strutture verticali (struttura)</i>	Cls in elevazione	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Strutture portanti orizzontali</i>	Solaio in latero cemento	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Copertura (struttura)</i>	Tetto in latero cemento con copertura in tegole	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Lattoneria</i>	Lamiere preverniciata	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Pareti esterne</i>	Muratura portante perimetrale con intonaco civile per esterni e tinteggiatura	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Tavolati interni</i>	In laterizio	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Serramenti esterni</i>	Porta basculante in lamiera verniciata	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Pavimentazioni interne</i>	Battuto di cemento	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Impianto elettrico</i>	A vista protetto da canaline	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE

#### **5 – STATO DI POSSESSO**

IL LOTTO 001 e il LOTTO 002 sopra elencati sono intestati a :

**XXX**

**Diritto di: Proprietà per 1/1**

Le unità immobiliari alla data del sopralluogo (**13/05/2024**) sono libere; in uso al Sig. XXX per eventuale vendita stragiudiziale.

#### **6 – PROVENIENZA DEI BENI**

La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede PAVIA (PV) Repertorio n. XXX - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. XXX Reparto PI di VIGEVANO. REGISTRATO Agenzia delle Entrate di Pavia il XXX N. XXX Serie 1T.

#### **7 – VINCOLI GIURIDICI**

##### **7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

- |  |   |          |
|--|---|----------|
| 7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali                          | : | Nessuna. |
| 7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura                        | : | Nessuna. |
| 7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge | : | Nessuna. |
| 7.1.4 Altri pesi o limitazioni   | : | Nessuna. |

## **7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

**(ALLEGATO 6 – Ispezioni ipotecarie)**

### **7.2.1 Iscrizioni Contro**

#### **7.2.1.1**

**ISCRIZIONE del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX** Pubblico ufficiale XXX in Pavia Repertorio XXX del XXX IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 92.000,00 Tasso interesse annuo 2,15% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 138.000,00 - Durata 30 anni

#### **Immobilabile n. 1:**

Comune L872 - VIGEVANO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 17 Particella 1678 Subalterno 9 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,5 vani Indirizzo GIOVANNI PASCOLI N. civico 14 Piano 1-S1

#### **Immobilabile n. 2:**

Comune L872 - VIGEVANO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 17 Particella 1678 Subalterno 12 Natura C6 - Consistenza 12 metri quadri Indirizzo GIOVANNI PASCOLI N. civico 14 Piano T (ora Via Alfieri Vittorio n. 12)

**A favore XXX** Relativamente all'immobilabile n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

**Contro XXX** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

### **7.2.2 Trascrizioni Contro**

#### **7.2.2.1**

**Nota del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX** Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Busto Arsizio Repertorio XXX del XXX - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili su **Immobilabile n. 1:** Comune L872 - VIGEVANO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 17 Particella 1678 Subalterno 9 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,5 vani Indirizzo GIOVANNI PASCOLI N. civico 14 Piano 1-S1

**Immobilabile n. 2:** Comune L872 - VIGEVANO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 17 Particella 1678 Subalterno 12 Natura C6 - Consistenza 12 metri quadri Indirizzo GIOVANNI PASCOLI N. civico 14 Piano T (ora Via Alfieri Vittorio n. 12).

L'atto di Precetto è stato notificato per Euro 86.764,24 oltre a interessi e spese.

**A favore XXX** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

**Contro XXX** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

### **7.2.3 Trascrizioni a favore**

#### **7.2.3.1**

**Nota del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX** Pubblico ufficiale XXX Repertorio XXX del XXX ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

**A favore XXX** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

**Contro XXX** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con XXX - XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con XXX su **Immobilabile n. 1:** Comune L872 - VIGEVANO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 17 Particella 1678 Subalterno 9 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,5 vani Indirizzo GIOVANNI PASCOLI N. civico 14 Piano 1-S1 **Immobilabile n. 2:** Comune L872 - VIGEVANO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 17 Particella 1678 Subalterno 12 Natura C6 - Consistenza 12 metri quadri Indirizzo GIOVANNI PASCOLI N. civico 14 Piano T (ora Via Alfieri Vittorio n. 12).

### **7.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale.**

#### **7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia. (ALLEGATO 7 – Comune di Vigevano)**

Le indagini/ispezioni, eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano (PV), hanno prodotto il seguente risultato:

- 1) **Costruzione unità immobiliari iniziate anteriormente all'01.09.1967**
- 2) **Adeguamento igienico – sanitario con SCIA presentata in data 24.07.2013**

**SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA.**

#### **7.3.2 Accertamento conformità catastale.**

Come si evince dalle visure per immobile eseguite presso l'Agenzia del territorio di Pavia, i beni pignorati sono intestati a: **XXX Diritto di: Proprietà per 1/1**

**LOTTO 001:** la planimetria/scheda catastale N.C.E.U., allegata al presente elaborato peritale, **"RAPPRESENTA in MODO CONFORME"** l'unità immobiliare come di fatto in essere.

**LOTTO 002:** la planimetria/scheda catastale N.C.E.U., allegata al presente elaborato peritale, **"RAPPRESENTA in MODO CONFORME"** l'unità immobiliare come di fatto in essere.

Si precisa che sopra il solaio del box auto (senza accesso diretto) è presente un vano ripostiglio di altezza media inferiore al mt. 1,20 non oggetto di accatastamento che non comporta modifiche alla rendita.

**SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.**

## **8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

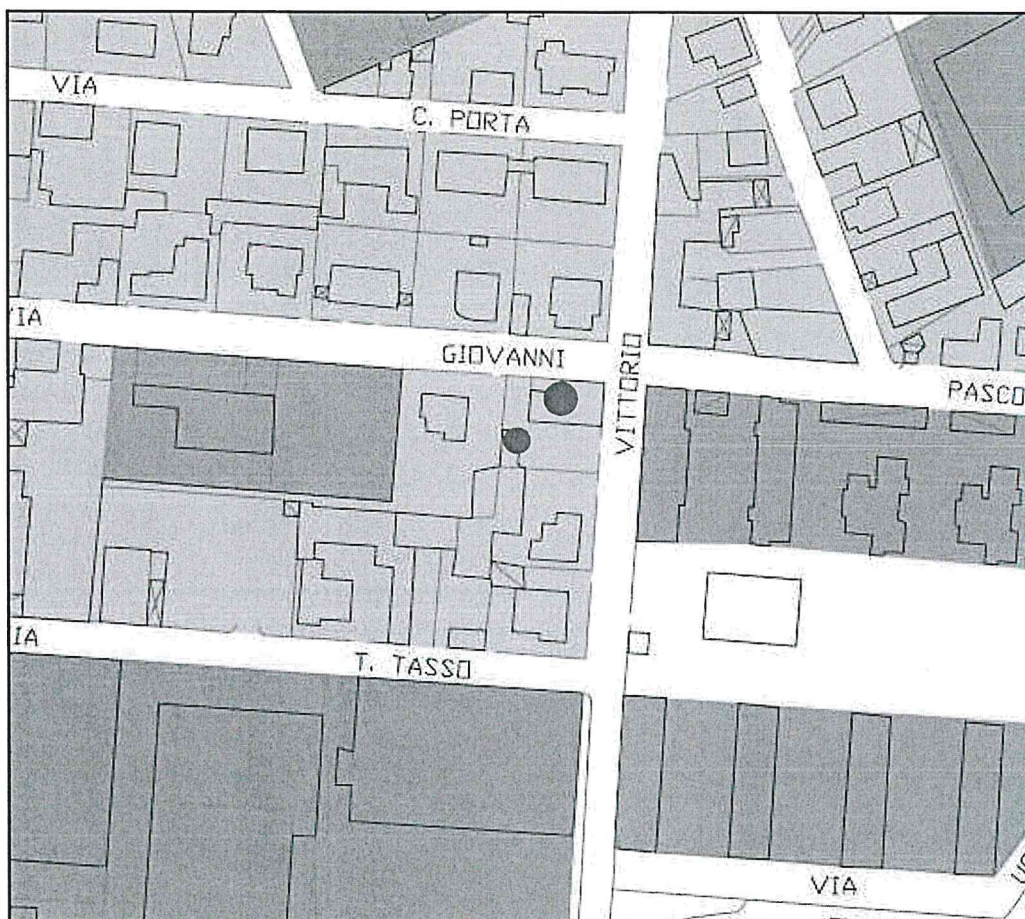
I beni si trovano nel Comune di Vigevano (PV), comune lombardo, in provincia di Pavia. E' il comune, dopo il capoluogo, con più abitanti nella Provincia di Pavia (più di sessantatremila). Sorge nella Lomellina, alla destra del Ticino e alla sinistra dei fiumi Agogna e Terdoppio. Il Comune di Vigevano fa parte del Parco Lombardo della Valle del Ticino. I Comuni confinanti sono: Gambolò, Cassolnovo, Gravellona Lomellina, Besate (MI), Morimondo (MI), Cilavegna, Parona, Borgo San Siro, Motta Visconti (MI), Abbiategrasso (MI), Mortara, Bereguardo.

Alla data del sopralluogo non è nominato nessun amministratore Pro-tempore per il Condominio, senza nominativo e/o codice fiscale.

Dall'analisi degli elaborati grafici sotto riporto lo stralcio del PGT Vigente.

La zona in cui sono inseriti i bene in oggetto di procedura è **"TESSUTO APERTO A MEDIA BASSA DENSITA'" a norma art. 33 NTA.**





**CITTÀ CONSOLIDATA**  
[fonte: elaborazione Politecnico]  
 componenti della città consolidata

**TESSUTO APERTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ**  
[art. 33 NA del PdR]

## 9 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### LOTTO 001 – LOTTO 002

#### 9.1 Situazione degli intestati dal 04/04/2006 al 14/07/2010:

XXX

Diritto di: Proprietà per 1/1

VARIAZIONE del 04/04/2006 Pratica n. PV0056898 in atti dal 04/04/2006 VAR P.E. - FRF - VTO - VSI (n.15798.1/2006)

#### 9.2 Situazione degli intestati dal 14/07/2010 al 25/01/2016:

XXX Proprietà per ½

XXX Proprietà per ½

TESTAMENTO OLOGRAFO del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. XXX - UU Sede VIGEVANO (PV) Registrazione Volume XXX n. XXX registrato in data XXX – SUCCESSIONE XXX

#### 9.3 Situazione degli intestati dal 25/01/2016 a oggi:

XXX Proprietà per 1/1

Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede PAVIA (PV) Repertorio n. XXX - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. XXX Reparto PI di VIGEVANO in atti dal XXX.

## 10 – SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI

### Da Scenario immobiliare 2023- Calcolo della superficie commerciale.

La superficie da considerare, per la valutazione globale delle unità, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i “coefficienti di differenziazione”. Si calcola l’area lorda dell’immobile comprendente muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l’immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l’immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell’intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm. 35.

N. LOTTO	PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	PRIMO	ABITAZIONE mq. 64,50	64,50 X 100%	69,50
	PRIMO	BALCONE mq. 2,24	2,24 X 50%	1,12
	S1	ACCESSORI COMPLEMENTARI mq. 42,00	42,00 X 25%	10,50
Totale Superficie commerciale LOTTO 001				81,12

N. LOTTO	PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
2	TERRA	BOX AUTO mq. 14,00	14,00 X 100%	14,00
Totale Superficie commerciale LOTTO 002				14,00

## 11 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d’uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d’uso manutenzione/conservazione, dell’ubicazione, dell’epoca di costruzione del fabbricato, dell’esistenza nella zona dei servizi primari. Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra. Fonti d’informazione: Quotazioni Immobiliari OMI (Agenzia del Territorio), Borsino Immobiliare.it, Agenzie Immobiliari operanti in zona comparato con beni similari venduti. (**ALLEGATO 8** – Quotazioni Immobiliari). Dopo aver preso visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti d’informazioni, la scrivente sulla base dell’attuale mercato immobiliare, (ancora con andamento negativo) ha ritenuto congruo applicare, **€. 750,00 al mq.** per l’unità abitativa e **€. 550,00 al mq.** per il box auto. Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 13/05/2024** si ritiene che i beni **possano essere alienati in Lotto 001 e Lotto 002.**



**LOTTO 001**

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROP.
COME SOPRA CALCOLATO per ABITAZIONE	81,12 x €. 750,00	€. 60.840,00	€. 60.840,00	<b>ILARDO Francesco</b> Proprietà per 1/1
<b>VALORE LOTTO 001 €.</b>		<b>€. 60.840,00</b>	<b>€. 60.840,00</b>	

**Adeguamenti e correzioni di stima LOTTO 001.**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita

$$(\text{€. } 60.840,00 \times 15\%) = \text{€. } 9.126,00$$

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese condominiali scadute e insolte alla data della perizia	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna

**VALORE DEL LOTTO 001:**

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 60.840,00 - €. 9.126,00 (riduzione 15%) = **€. 51.714,00 per la quota intera arrotondato per ECCESSO a €. 52.000,00**

A CARICO DI XXX Proprietà per 1/1

**LOTTO 002**

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROP.
COME SOPRA CALCOLATO per BOX AUTO	14,00 x €. 550,00	€. 7.700,00	€. 7.700,00	<b>XXX</b> Proprietà per 1/1
<b>VALORE LOTTO 002 €.</b>		<b>€. 7.700,00</b>	<b>€. 7.700,00</b>	

**Adeguamenti e correzioni di stima LOTTO 002.**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:

$$(\text{€. } 7.700,00 \times 15\%) = \text{€. } 1.155,00$$

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso	nessuna



Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna
<b>VALORE DEL LOTTO 002:</b>	
Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:	
€. 7.700,00 - €. 1.155,00 (riduzione 15%) = <b>€. 6.545,00</b> per la quota intera arrotondato per DIFETTO a <b>€. 6.500,00</b>	
A CARICO DI XXX Proprietà per 1/1	

Quanto sopra a evasione dell'incarico affidatomi.  
Casteggio, li 03 giugno 2024

L'esperto stimatore  
**Geom. Nicoletta Madama**

(il documento è stato firmato digitalmente)

**ELENCO ALLEGATI :**

- Allegato 1 : Copia Privacy perizia
- Allegato 2 : Visura catastale storica LOTTO 001 e LOTTO 002
- Allegato 3 : Elaborato planimetrico inquadramento unità immobiliari – Schede NCEU LOTTO 001 e 002
- Allegato 4 : Atto di provenienza
- Allegato 5 : Documentazione fotografica LOTTO 001 e LOTTO 002
- Allegato 6 : Ispezioni Ipotecarie
- Allegato 7 : Accesso agli atti Comune di Vigevano (PV)
- Allegato 8 : Quotazioni immobiliari