
TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
OMISSIS
contro
OMISSIS e OMISSIS(EREDI)
Lotto 3 VIA CARAROLA 25, Vigevano

N. Gen. Rep. 00211/2019
569 del 20.09.22 ORE 11.40

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Custode Giudiziario: IVG Vigevano

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Stefania Lucchini

*iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 254
C.F. LCCSFN72H43E6480- P.Iva 02966370963*

*con studio in Lodi VIA MAIOCCHI, 11 telefono: 03311745013
cellulare: 3476415553
telefono e fax: 03311745013
email: archstefanialucchini@libero.it*

**Beni in Vigevano (PV), Via Cararola, n. 25
Lotto 03**

PREMESSA :

Si segnala che in data 19.04.2020 il Sig. OMISSIS è deceduto (nessuna dichiarazione di successione risulta trascritta alla data di rinnovazione di ispezione ipotecaria del 01.09.2022-doc. all.-).

Si segnala che con atto di rinuncia ad eredità del 07.05.2020 rep. N. 16325 e RACC. 9602 , registrato a Pavia in data 15.5.2020 al n. 5933 serie 1T -doc. all- i Sigg.:

OMISSIS (figlio)

OMISSIS (figlio)

OMISSIS (figlio di OMISSIS)

OMISSIS(figlia di OMISSIS)

Hanno espressamente rinunciato all'eredità

Nota perito: da informazioni assunte vi sono altri figli e nipoti di OMISSIS di cui non si hanno notizie, ne si conoscono le eventuali determinazioni.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.

Piena proprietà al Sig. OMISSIS per la quota di 1/2 di edificio cielo -terra con accessori sito in Vigevano (PV) in Via Cararola al civico n. 25.

Piena proprietà al Sig. OMISSIS (EREDI) per la quota di 1/2 di edificio cielo-terra con accessori sito in Vigevano (PV) in Via Cararola al civico n. 25.

Trattasi di **edificio cielo terra** quale fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale. Attualmente l'immobile è composto da **dieci unità a destinazione residenziale** con accessori. **Un' unità è destinata ad ufficio (A10)** posta al piano rialzato anch'essa con accessorio.

Abbinata ad ogni singola unità dell'edificio residenziale, un locale cantina/ripostiglio posto al piano seminterrato; il locale caldaia (comune, al piano seminterrato è presente su ogni scheda catastale delle unità imm.ri), si segnala che lo stesso non è censito a BCNC.

Una corte comune lambisce i due lati del fabbricato ed i corpi staccati dei locali box.

(al fabbricato del mappale 2006 è compreso anche un piccolo sedime corte graffato)

L'edificio residenziale è così composto da:

un piano terra (rialzato), un successivo piano primo, secondo e terzo, oltre ad un piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 1300,00 (1)**

Identificato al catasto fabbricati:

intestato al Sig. OMISSIS nato

CF: _____; ed al Sig.

OMISSIS nato

CF: _____

Descrizione:

1)UNITA' IMMOBILIARE appartamento con cantina							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIS.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.1	Via Cararola, n. 25 Piano T-S1	A/3	3	4,5 vani	79MQ	€ 255,65
Totale escluse aree scoperte: 79mq							
2)UNITA' IMMOBILIARE appartamento con cantina							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIS.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.2	Via Cararola, n. 25 Piano T-S1	A/10	2	5,5 vani	111MQ	€ 1.704,31
3)UNITA' IMMOBILIARE appartamento con cantina							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIS.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.3	Via Cararola, n. 25 Piano 1-S1	A/3	3	4,5 vani	87MQ	€ 255,65
Totale escluse aree scoperte: 87mq							

4)UNITA' IMMOBILIARE appartamento con cantina							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIS.	SUPERF.	RENDITA

50	2005 Sub.4	Via Cararola, n. 25 Piano 1-S1	A/3	3	3,5 vani	69MQ	€ 198,94
Totale escluse aree scoperte: 69mq							
5)UNITA' IMMOBILIARE appartamento con cantina							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIS.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.5	Via Cararola, n. 25 Piano 1-S1	A/3	3	5,5 vani	111MQ	€ 312,46
Totale escluse aree scoperte: 111mq							
6)UNITA' IMMOBILIARE appartamento con cantina							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIS.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.6	Via Cararola, n. 25 Piano 2-S1	A/3	3	4,5 vani	86MQ	€ 255,65
Totale escluse aree scoperte: 86mq							
7)UNITA' IMMOBILIARE appartamento con cantina							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIS.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.7	Via Cararola, n. 25 Piano 2-S1	A/3	3	3,5 vani	69MQ	€ 198,84
Totale escluse aree scoperte: 68mq							
8)UNITA' IMMOBILIARE appartamento con cantina							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIS.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.8	Via Cararola, n. 25 Piano 2-S1	A/3	3	5,5 vani	107MQ	€ 312,46
Totale escluse aree scoperte: 107mq							
9)UNITA' IMMOBILIARE appartamento con cantina							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIS.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.9	Via Cararola, n. 25 Piano 3-S1	A/3	3	4,5 vani	88MQ	€ 255,65
Totale escluse aree scoperte: 87mq							
10)UNITA' IMMOBILIARE appartamento con cantina							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIS.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.10	Via Cararola, n. 25 Piano 3-S1	A/3	3	3,5 vani	69MQ	€ 198,84
Totale escluse aree scoperte: 69mq							
11)UNITA' IMMOBILIARE appartamento con cantina							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIS.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.11	Via Cararola, n. 25 Piano 3-S1	A/3	3	5,5 vani	107MQ	€ 312,46
Totale escluse aree scoperte: 107mq							

A.1

Piena proprietà al Sig. OMISSIS per la quota di 1/2 di edificio a destinazione box sito in Vigevano (PV) in Via Cararola snc.

Piena proprietà al Sig. OMISSIS (EREDI) per la quota di 1/2 di edificio a destinazione box sito in Vigevano (PV) in Via Cararola snc.

Trattasi di **locali box/autorimesse** collocati in corpo staccato rispetto all' edificio residenziale. Attualmente il fabbricato è composto da **quattro** unità.

L'immobile insiste sul medesimo sedime di corte comune del fabbricato residenziale

Posto al piano terra, ciascuna unità sviluppa una superficie catastale desunta dalla visura catastale, di mq **12,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al Sig. OMISSIS nato a _____ 7 CF: _____; ed al Sig. OMISSIS nato a _____

Descrizione:

1)UNITA' IMMOBILIARE locale box/autorimessa							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIS.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.12	Via Cararola, n. 25 Piano T	C/6	2	12mq	12MQ	€ 34,71
2)UNITA' IMMOBILIARE locale box/autorimessa							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIS.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.13	Via Cararola, n. 25 Piano T	C/6	2	12mq	12MQ	€ 34,71
3)UNITA' IMMOBILIARE locale box/ autorimessa							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIS.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.14	Via Cararola, n. 25 Piano 1-S1	C/6	2	12mq	12MQ	€ 34,71

4)UNITA' IMMOBILIARE locale box/autorimessa							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIG.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.15	Via Cararola, n. 25 Piano T	C/6	2	12mq	12MQ	€ 34,71

A.2

Piena proprietà al Sig. OMISSIS per la quota di 1/2 di edificio a destinazione box sito in Vigeveno (PV) in Via Cararola snc.

Piena proprietà al Sig. OMISSIS (EREDI) per la quota di 1/2 di edificio a destinazione box sito in Vigeveno (PV) in Via Cararola snc.

Trattasi di locali box/autorimesse collocati in corpo staccato rispetto all'edificio residenziale. Attualmente il fabbricato è composto da sette unità.

L'immobile insiste sul sedime di corte con mappale dedicato, di fatto in loco non definito con il sedime di corte del mappale 2005 (confinante).

Posti al piano terra, ciascuna unità sviluppa una superficie catastale desunta dalla visura catastale, di mq 15,00 (4 unità)- 14,00-12,00 (2 unità).

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al Sig. OMISSIS nato _____; ed al Sig. OMISSIS nato a _____.

Descrizione:

1)UNITA' IMMOBILIARE locale box/autorimessa							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIG.	SUPERF.	RENDITA
50	2006 Sub.1	Via Cararola, n. 25 Piano T	C/6	3	12mq	15MQ	€ 40,90
2)UNITA' IMMOBILIARE locale box/autorimessa							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIG.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.2	Via Cararola, n. 25 Piano T	C/6	3	12mq	15MQ	€ 40,90
3)UNITA' IMMOBILIARE locale box/ autorimessa							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIG.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.3	Via Cararola, n. 25 Piano I-S1	C/6	3	12mq	15MQ	€ 40,90
4)UNITA' IMMOBILIARE locale box/autorimessa							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIG.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.4	Via Cararola, n. 25 Piano T	C/6	3	12mq	14MQ	€ 40,90
5)UNITA' IMMOBILIARE locale box/autorimessa							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIG.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.5	Via Cararola, n. 25 Piano T	C/6	3	12mq	12MQ	€ 40,90
6)UNITA' IMMOBILIARE locale box/autorimessa							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIG.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.6	Via Cararola, n. 25 Piano T	C/6	3	12mq	12MQ	€ 40,90
7)UNITA' IMMOBILIARE locale box/autorimessa							
FG.	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSIG.	SUPERF.	RENDITA
50	2005 Sub.7	Via Cararola, n. 25 Piano T	C/6	3	12mq	15MQ	€ 40,90

Coerenze in corpo unico come da aggiornato estratto di mappa:

Via Cararola, mappale 343- 342-1806-2060-2056, 518,332

Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà al Sig. OMISSIS per la quota di 1/2 di edificio cielo terra a destinazione residenziale con accessori (box) in corpi staccati con corte e sedime comune siti in Vigeveno (PV) in Via Cararola al civico n. 25.

Piena proprietà al Sig. OMISSIS (EREDI) per la quota di 1/2 di edificio cielo terra a destinazione residenziale con accessori (box) in corpi staccati con corte e sedime comune siti in Vigevano (PV) in Via Cararola al civico n. 25.

Trattasi di un fabbricato residenziale (cielo terra) composto 10 alloggi residenziali, 1 unità destinata ad ufficio con locali accessori al piano seminterrato (ed un locale tecnico comune (non censito a BCNC); in corte presente in due corpi staccati i due fabbricati destinati a box/locale autorimessa.

L' accesso avviene mediante la Via Cararola, a seguire un androne immette sul retro per il raggiungimento dei box/autorimesse.

Caratteristiche zona:	Vigevano è un <u>comune italiano</u> di 63.633 abitanti della <u>provincia di Pavia in Lombardia</u> .
Servizi della zona:	buoni, la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	paesi limitrofi: <u>Abbiategrasso (MI)</u> , <u>Bereguardo</u> , <u>Besate (MI)</u> , <u>Borgo San Siro</u> , <u>Cassolnovo</u> , <u>Cilavegna</u> , <u>Gambolò</u> , <u>Gravellona Lomellina</u> .
Collegamenti pubblici (km):	Il comune vigevanese è attraversato dalla strada statale 494 Vigevanese che, passando per Vigevano, collega Milano ad <u>Alessandria</u> . Ferrovie e tranvie <u>La stazione di Vigevano</u> , posta lungo la <u>ferrovia Milano-Mortara</u> , è servita da treni regionali svolti da <u>Trenord</u> nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la <u>Regione Lombardia</u> . Nonostante il peso demografico e l'importanza della città, soprattutto a livello, industriale, non esistono a tutt'oggi collegamenti ferroviari con il capoluogo di Provincia, <u>Pavia</u> , creando così una situazione praticamente unica a livello nazionale: i due comuni più popolosi di una Provincia non dispongono di un collegamento ferroviario diretto.

2.STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo i cespiti sono risultati occupati con titolo, ad eccezione delle unità al sub. 9-10.

L' interrogazione dell' anagrafe tributaria da parte dell' Agenzia delle Entrate di Pavia ha evidenziato in essere, sui beni oggetto di relazione n. 09 contratti d'affitto registrati intestati ai debitori/eredi in qualità di dante causa .

Data notifica pignoramento: 11.04.2019 (OMISSIS)

Data notifica pignoramento: 27.03.2019 (OMISSIS)

- 1) **Contratto telematico** n. 000691 3T del 29.03.2019
Durata 01.10.19 al 30.09.23
Importo canone annuo: € 3.000,00
Riferito limitatamente a: mapp.2005/3 e mapp. 2006/7 (app.to+box)
Stato: Libero –contratto risolto con registrazione in data 26.04.2020
- 2) **Contratto telematico** prot. n.699 serie 3T del 30.03.2019
Durata 01.10.19 al 30.09.23
Importo canone annuo: € 3.000,00
Riferito limitatamente a:mapp. 2005/9 e mapp. 2005/13 (app.to+box)
Stato: Libero –contratto risolto con registrazione in data 24.02.2022
- 3) **Contratto telematico** prot. n.378 serie 3T del 18.02.2019
Durata 15.02.19 al 14.02.23
Importo canone annuo: € 3.600,00
Riferito limitatamente a: mapp. 2005/11, mapp.2006/6 (app.to+box)
Stato: Occupato
Valutato libero
- 4) **Contratto cartaceo** prot. n.2090 serie 3T del 14.09.2016
Durata 01.10.16 al 30.09.20
Importo canone annuo: € 3.600,00
Riferito limitatamente a: mapp. 2005/5, mapp.2006/2 (app.to+box)

Stato: Occupato

Valutato libero

5) Contratto cartaceo prot. n.2071 serie 3T del 12.09.2016

Durata 01.10.16 al 30.09.20

Importo canone annuo: € 2.000,00

Riferito limitatamente a: mapp. 2005/4, mapp.2006/3 (app.to+box)

Stato: Occupato

Valutato libero

6) Contratto cartaceo prot. n.881 serie 3 del 03.04.2013

Durata 01.04.13 al 31.03.17

Importo canone annuo: € 1.880,00

Riferito limitatamente a: mapp. 2005/7, mapp.2006/5 (app.to+box)

Stato: Occupato

Valutato libero

7) Contratto cartaceo prot. n.2106 serie 3T del 21.09.2015

Durata 01.10.15 al 30.09.19

Importo canone annuo: € 3.060,00

Riferito limitatamente a: mapp. 2005/1, mapp.1272/1 (app.to+box)

Stato: Occupato

Valutato libero

(mapp.le 1272 già mappale 2005/12)

8) Contratto telematico prot. n. 675 serie 3T del 27.03.2019

Durata 01.04.19 al 31.03.23

Importo canone annuo: € 3.000,00

Riferito limitatamente a: mapp. 2005/6, mapp.2005/14 (app.to+box)

Stato: Occupato

Nota perito: Valutato libero e occupato in quanto la notifica del pignoramento è avvenuta contestualmente alla registrazione di un contratto.

All'udienza di 569 la questione verrà trattata con il GE

9) Contratto cartaceo prot. n. 889 serie 3 del 19.03.2012

Durata 03.03.12 al 02.03.16

Importo canone annuo: € 3.350,00

Riferito limitatamente a: mapp. 2005/8, mapp.2006/4 (app.to+box)

Stato: Occupato

Valutato libero

10) Contratto cartaceo prot. n. 3037 del 24.10.2011

Durata 01.10.11 al 29.09.15

Importo canone annuo: € 2.300,00

Riferito limitatamente a: mapp. 2005/9, mapp.1272/2 (app.to+box)

Stato: Occupato

Valutato libero

(mapp.le 1272 già mappale 2005/13)

Nota perito=I beni verranno valutati giuridicamente liberi come da osservazione ricevuta a mezzo mail dall' IVG nella quale si comunica che i beni a seguito della disdette comunicate ai conduttori sono da ritenersi giuridicamente liberi.

L'eccezione è applicata ai beni del contratto n. 8, come da nota perito sopra segnalata

Analizzati gli importi dei canoni di locazione delle singole unità oggetto di contratti gli stessi sono da ritenersi congrui.

Riferito limitatamente a: corpo unico

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

4.1.5. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo a favore di **OMISSIS contro I SIGG. OMISSIS E OMISSIS** ; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 10.07.2015 ai nn. 5160/668.

importo totale: € 300.425,00

importo capitale: € 147.690,59

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.1.6. *Pignoramenti:*

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro I SIGG. OMISSIS E OMISSIS** notificato dall' Ufficiale Giudiziario di Pavia in data 11.04.2019 al n. 1966/19; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 15.05.2019 ai nn. 3015/4241

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.1.1. *Altre trascrizioni: d'uso: Nessuno*

4.1.2. *Altre limitazioni d'uso: d'uso: Nessuno*

4.1.3. *Altri oneri:*

Atto di intervento: comparsa di costituzione nuovo creditore **OMISSIS** contro i **SIGG. OMISSIS E OMISSIS/EREDI** depositato in atti in data 15.10.2020.

Riferito limitatamente a: corpo unico

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.1.4. *Conformità urbanistico edilizia: non riscontrata*

Premessa:

si segnala che a seguito dei rilievi eseguiti sono emerse leggere difformità di sagoma al mappale 2005/edificio residenziale e al mappale 2006 il tutto dovrà essere accertato, nell'eventualità che quanto riscontrato trovi applicazione nell' 34-bis del DPR 380/2001; in difetto si dovrà procedere al riconteggio dei calcoli planivolumetrici in doppia conformità e pagare le relative oblazioni (si segnala che il valore di cessione proposto tiene già in considerazione di tutti gli oneri/oblazioni che necessitano delle regolarizzazioni- nulla escluso-).

- si segnala altresì la verifica del conteggio planivolumetrico dei loggiati, non evidenziati nella pratica edilizia.

- tutti i parapetti dei balconi e dei loggiati hanno altezza di cm 95 c.

- risultano difformità di altezza ai piani tipo 1-2-3.(altezze rilevate in difformità all'interno delle unità)

- una leggera difformità nella consistenza si è rilevata anche nel corpo box mappale 2005.

Non ispezionato il piano sottotetto –solaio morto come riferito dalla proprietà) per inaccessibilità presente una botola al pianerottolo comune al piano terzo.

A seguito di rilievo eseguito dal perito confrontato con le planimetrie di progetto si segnala quanto segue:

Piano seminterrato:

- difformità murarie, difformità nella disposizione dei tavolati interni;

- presenza di travi ribassate, difformità nella dimensione della pilastratura presente, sul punto dovrà essere presentata una relazione statica o certificazione di idoneità statica

- leggera difformità nello spessore delle pareti portanti nella porzione fuori terra;

- risulta maggiore lo sbancamento esterno per la scaletta di in muratura di accesso al locale tecnico; anche per questa regolarizzazione si necessita di idoneità statica;

- difformità nelle dimensioni e localizzazioni delle pareti finestrate;

- difformità nella composizione della scala interna di accesso al piano, presente tavolato fra le due rampe;

- si segnala un'altezza rilevata di cm 248-249-250 circa da locale a locale, dall'analisi della tavola della sezione riportata nel progetto si presume un'altezza di

cm 250 del piano;

- in loco non ravvisata la bocca di lupo in un ripostiglio lato corte sul retro (presente però nella licenza edilizia)

Piano rialzato:

difformità murarie, difformità nella distribuzione e nella consistenza dei locali e di conseguenza dell'unità imm.

- si segnala in generale un leggero spessore maggiore alle pareti portanti esterne;

- difformità nella dimensione e collocazione delle aperture finestrate;

- anche le scale hanno un ingombro/composizione leggermente inferiore, sia quella posta all'ingresso sia quella per i piani successivi (anche per le scale dovrà essere presentata una certificazione di idoneità statica)

- l'app.to al sub.1 (con destinazione residenziale) presenta una difformità nella distribuzione dei tavolati interni e difformità nella dimensione della pilastratura

- diversa consistenza del balcone;

- le porte sulla tavola di progetto non risultano quotate, nell'unità la porta del bagno e del ripostiglio (questo non autorizzato) presenta una luce di 070 cm.

- non ravvisato nel locale cucina il foro per il collegamento della cappa alla cucina a gas (si precisa che non vi è la presenza del metano)- alimentazione con bombole a gas o induzione.

- si segna un'altezza interna di cm 318-319-320 da locale a locale sulla tavola di autorizzazione si segnala una altezza cm 320

Riferito limitatamente a: sub. 1 (e parte comune)

A seguito di rilievo eseguito dal perito confrontato con la pratica di CONDONO EDILIZIO prot. 13470/1986 in riferimento al sub.2 si segnala quanto segue:

Nota perito:

il condono è riferito solo ed esclusivamente al cambio d'uso senza opere (da residenziale licenziato ad ufficio condonato); le difformità da R.E e da RLI sono state analizzate sulla tavola di piano rialzato della Licenza E.

- si evidenziano difformità nella distribuzione dei tavolati interni, difformità nella consistenza dei locali e di conseguenza dell'unità imm.

- dovrà essere eventualmente accertato la presenza del foro per il collegamento della cucina (si segnala che il locale ufficio affacciante sul balcone sul retro possiede – come riferito dalla proprietà gli attacchi della parete attrezzata- (non accertato).

Gli accertamenti normativi dedicati al locale cucina andranno eseguiti qualora vi sia un ripristino della parete attrezzata.

- si segnala che il locale ufficio in adiacenza alla rampa scala non soddisfa i RAI (nella pratica di licenza edilizia non ravvisati calcoli RAI, o tabelline rispondenti)

- diversa consistenza del balcone, il loggiato sulla tavola di autorizzazione edilizia non è quotato.

-difformità nella posizione e consistenza delle aperture finestrate.

- si segna un'altezza interna di cm 320-321circa da locale a locale sulla tavola di autorizzazione si segnala una altezza cm 320

Piano 1-2-3 piani tipo

difformità murarie, difformità nella distribuzione e nella consistenza dei locali e di conseguenza delle unità imm.ri

- si segnala in generale un leggero spessore maggiore alle pareti portanti esterne;

- difformità nella dimensione e collocazione delle aperture finestrate;

- diversa dimensione della pilastratura sul punto si segnala la necessità di una certificazione di idoneità statica ;

- tutti i locali destinati a camera nelle unità distinte con i sub.10-sub.3-sub.5 (affacciante – adiacenti al corpo scala-verso il prospetto principale non soddisfano i RAI)

- dovranno essere accertati tutti i collegamenti con fori cappa delle cucine

- si segna un'altezza interna di cm 308-309-310c. da locale a locale sulla tavola di autorizzazione si segnala una altezza cm 300

- si segnala che il ripostiglio del sub. 9 è stato trasformato senza autorizzazione in

locale lavanderia con posa di lavatrice ed asciugatrice.

- tutti i locale bagno e ripostigli presentano una luce porta di cm 070 (non quotate le porte nella tavola di autorizzazione); si segnala che dalle finestrelle dei ripostigli (lati corti del fabbricato) in condizioni meteo di pioggia con stra vento si evidenziano infiltrazioni di acqua.

Si segnala che in alcune unità verranno asportate:

- le pale per il ventilatore e temporizzatore boiler sub.7;
- nel sub. 10 causa serramenti esterni tutti bloccati i RAI dei locali sono stati calcolati con scasso apertura interna e non dallo scasso esterno.
- il conduttore del sub. 11 riferisce al perito che: *“ le maniglie delle finestre e delle porte finestre verranno sostituite con quelle originali, asporterà tutte le zanzariere, la tenda sul balcone della cucina, la pavimentazione del bagno posata sopra a quella originale; sostituzione dei 4 sanitari e relativa rubinetteria.*

Mappale 2006 locali box/autorimesse

- difformità murarie, difformità nella distribuzione e nella consistenza dei locali e di conseguenza dell'intero fabbricato

- si segnala una quota di rilievo di cm 242/240/243 circa sulla tavola di sezione viene segnalata un'altezza di cm 300.

- non rilevata nessuna descrizione dei materiali impiegati, si segnala la copertura in eternit che dovrà essere rimossa con pratica dedicata e sostituita.

Nota perito= locali con evidenti porzioni di umidità da risalita ed evidenti crepe alle murature.

Mappale 2005 locali box/autorimesse

- si segnala una consistenza –corpo fabbricato- leggermente inferiore alla dimensione denunciata nella documentazione della pratica di Condono; non è stata allegata nessuna planimetria di progetto solo una fotografia; la consistenza rilevabile nella descrizione della relazione tecnica; l'altezza delle unità è desumibile dalle relative schede cm 230; in loco si segnala una quota massima di cm 238c. ed una quota minima di cm 221 (per una quota media di cm 230 c.)

CORTE COMUNE

- presente in prossimità del corpo box (mappale 2005) ed in aderenza allo stesso piccoli manufatti architettonici di natura rudimentale, non autorizzati che dovranno essere demoliti.

- dovrà essere rilevata la cinta muraria e regolarizzata in quanto la stessa risulta posata in difformità rispetto alla collocazione della rappresentazione della PE del 1971 (allegata) oltre tutto non è stato rappresentato né l'ingresso pedonale (con relativa tettoia) né l'ingresso carraio (con relativa cancellata prospiciente su Via Cararola. Dovrà essere verificato/accertato (in quanto non segnalato nella PE) se rispettato il rapporto fra la superficie coperta e la superficie drenante.

- in allegato alla PE lo schema della fognatura.

Regolarizzazioni:

Accertamento di conformità con titolo edilizio il più adeguato

Costo oblazione: € 1.000,00 per unità (salvo conguaglio alla presentazione della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o agenzia delle entrate)

N. 22 unità X € 1.000= € 22.000,00

Costo professionista: € 25.000,00

Totali costi oneri/professionali = € 47.000,00 circa

Dovrà essere aggiornato/integrato il certificato di agibilità (**oggi segnalazione certificata di agibilità**) corredato da tutta la documentazione necessaria, in riferimento sia all'edificio residenziale sia ai corpi box (mapp.2005/2006)

- si segnala che per tutte le unità dovranno essere verificate tutti gli ispessimenti murari se di natura architettonica o strutturale, le difformità eseguite su pareti portanti/o strutturali dovranno essere accertate con certificazione di idoneità statica.

- si segnala che il fabbricato residenziale è sprovvisto di gas metano le cucine delle

unità per la maggior parte sono dotate di bombola.

Nota perito= si segnala che per l' accertamento di conformità in riferimento alle unità immobiliari e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità ove lo permetta.

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento degli immobili essendo gli stessi oggetto di segnalazioni in difformità come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non ritenute esaustive, dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l' aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Nota perito:

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi/o ripristino dello stato autorizzato/consentito potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali/al locale valutabili dall' amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria/regolarizzazione.

Per le difformità o segnalazioni che eventualmente coinvolgono le parti comuni condominiali (se presente l' istituzione di un condominio) è consigliabile una regolarizzazione di tipo condominiale/comune (costi pro/quota o a corpo già considerati nella proposta del valore di cessione);

Si segnala che TUTTI costi necessari alle regolarizzazioni sono già stati considerati nella proposta del valore di cessione.

Nota perito: costi comprensivi di eventuali oneri/oblazioni/ costi di costruzione – nulla escluso per tutte le unità immobiliari sopra esposte-
Riferito limitatamente a: corpo unico

4.1.5. **Conformità catastale: non riscontrata**
Fabbricato Residenziale Mappale 2005

Nota:

Unità Immobiliare sub.1e dal sub. 2 al sub. 11

schede catastali presentate il 11.11.1970 registrate all' UTE di Pavia.

Protocolli e numeri di schede presenti su ciascuna planimetria

- COSTITUZIONE-

Ad eccezione delle planimetrie ai subb. 2-10-6-9 del mappale 2005 (fabbr. residenziale) le restanti –identificano anche un box del mappale 2006 per ogni alloggio e viceversa.

Le schede andranno aggiornate

Unità Immobiliare sub.2 (A10)

scheda catastale presentata il 27.03.1986 registrate all' UTE di Pavia. Protocollo n. PV.0169350 IS. 100259/11(n.236/1/1986)VARIAZIONE DA ABITAZIONE AD UFFICIO

Nota perito IMPORTANTE:

si segnala che la documentazione catastale rinvenuta in allegato alla Pratica di Condonò 719/89 risulta priva di avvenuta registrazione Catastale (parrebbe essere una documentazione di preparazione), si precisa infatti che le nuove destinazioni dei locali sono segnalate a matita.

(l' avvenuta variazione catastale è deducibile dalla visura storica prodotta dal perito). Dall'acquisizione della planimetria dalla banca dati SISTER si segnala che la scheda del 1986 parrebbe non essere stata rasterizzata, presente quella del 1971 (censimento ad abitazione). Sono in corso le verifiche con l'agenzia del territorio di Pavia al fine di verificare se all'interno della busta cartacea è presente la scheda a sua tempo compilata o se del caso la stessa è andata persa .

Sul punto la scrivente segnalerà un aggiornamento non appena riscontrato

Si segnala che la visura catastale riporta gli identificati corretti di avvenuta

variazione.

Nota perito:

si segnala che in ciascuna planimetria che identifica le unità immobiliari troviamo rappresentato anche il locale caldaia quale vano comune a tutte le unità. Al rinnovo delle schede catastali si dovrà provvedere alla costituzione di un elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni appartenenti al mappale identificando il locale in questione quale BCNC.

Fabbricato Box/locali autorimesse Mappale 2005

Nota:

Unità Immobiliare da sub. 12 a sub. 15

schede catastali presentate il 01.01.1986 registrate all' UTE di Pavia.

Protocolli e numeri di schede presenti su ciascuna planimetria

- COSTITUZIONE-

Si segnala che in data 13.07.20 la scrivente ha protocollato presso l'agenzia del territorio un fg. di osservazione in quanto sull'estratto di mappa presente in banca dati l'attuale mappale 2005(box) risultava identificato con il mappale 1885; Corrette invece risultano le visure catastali.

Fabbricato Box/locali autorimesse Mappale 2006

Nota:

Unità Immobiliare da sub. 122 a sib. 15

schede catastali presentate il 11.11.1970 registrate all' UTE di Pavia.

Protocolli e numeri di schede presenti su ciascuna planimetria

- COSTITUZIONE-

Si segnala che tutte le planimetrie del mappale 2006 identificano graficamente anche gli alloggi del mappale 2005 ad eccezione delle unità al subb. 2-10-6-9

Le schede andranno aggiornate

Nota perito= si segnala che in banca dati presso l'agenzia del territorio e dalle ricerche di archivio effettuate dal funzionario del catasto (su istanza della scrivente) Non era presente perchè probabilmente andata smarrita la scheda del sub. 4 del mappale 2006. La stessa è stata rigenerata a mezzo pratica Docfa con unica variazione della superficie catastale in quanto non ammissibile la coincidenza dello stesso dato con la consistenza catastale (rendita invariata).

A seguito di rilievo eseguito dal perito confrontato le planimetrie catastali si segnalano le seguenti difformità

In generale per tutte le schede ai mappali 2005/2006

- si evidenziano una serie di difformità rispetto allo stato dei luoghi così come riportato al capitolo delle difformità urbanistico edilizie che in questo capitolo si intendo integralmente riportate.

-si evidenziano difformità ai tavolati interni, in alcune unità sono stati creati dei vani ripostiglio, le unità dovranno essere ricensite ed al seguito della regolarizzazione urbanistica dovranno essere ridisegnata corrette con relative coerenze e altezza unità interna

- da accertare, previo sopralluogo e rilievo dedicato se risulta necessario censire il piano sottotetto

Tutte le schede dell' edificio residenziale riportano un'altezza di cm 300/250; non presente l'indicazione dell'altezza sulle schede box del mappale 2006; Sulle schede box del mappale 2005 l' altezza è indicata in cm 230.

Regolarizzazione:

(a seguito di regolarizzazione edilizia)

Presentazione di schede catastali (mediante pratica docfa) con aggiornamento dei dati censuari/consistenza e rendita.

Dovranno essere aggiornate le coerenze in tutte le unità; presentazione elaborato planimetrico /tipo mappale

Costo professionista: € 8.000,00

Nota perito: le visure sono regolarmente intestate, ai debitori eseguiti (da

aggiornare l eventuale passaggio in successione);
sull'estratto di mappa i Fabbricati sono identificati

Si segnala che l ingresso carraio dei box è sprovvisto di n. civico (la visura identifica i box al civico 25)

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione/notifica del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

Riferito limitatamente a: corpo unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nominativo Condominio: Condominio Cararola n. 25
(non vi è l istituzione ufficiale del Condominio, la proprietà gestisce le spese di acqua, luce, riscaldamento (centralizzato a gasolio) e pulizia scale (la gestione è annuale 01.01/31.12)
Le spese nel dettaglio per ogni singola unità+ box sono deducibili come da prospetto aggiornato ed allegato pervenuto nel luglio 2022.
Non vi è una determinazione dei millesimi ma le spese sono state calcolate a mc.
(la scrivente non è a conoscenza della formulazione matematica della spesa per unità)

Spese ordinarie annue di gestione immobile: (mappali 2005 e mappale 2006)	€ 20.719,69
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute alla data della presente relazione:	nessuna

L' edificio residenziale non è oggetto ne saranno in previsione opere di Manutenzione Straordinaria o di efficientamento energetico Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Riferito limitatamente ad unità: 2005/9+2005/13 (unità libera)	€ 2.811,68
---	------------

Cause in corso: Regolamento di condominio: (non costituito, non redatto) Presente in portineria un "Regolamento della Casa"	Nessuna non presente
--	-------------------------

Nota perito=

L' edificio residenziale nel tempo a partire dalla sua edificazione non è mai stato oggetto di alcuna manutenzione straordinaria; solo alcuni e limitati interventi di manutenzione ordinaria.
Riferito limitatamente a: corpo unico

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà
OMISSIS (eredi) per la quota di 1/2 di piena proprietà

I Sigg. OMISSIS E OMISSIS acquistano i beni dai SIGG. OMISSIS E OMISSIS forza di **atto di compravendita** redatto in **data 18.01.1960** al rep. 16320/7789 a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Vigevano); registrato a Vigevano 08.02.1960 al N.1733 Vol. 159; trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Vigevano in data 16.02.1960 ai nn. 904/736.

Proprietario dal 18.01.1960 ad oggi (OMISSIS)

Proprietario dal 18.01.1960 a 19.04.20 (OMISSIS -decesso-)

Riferito limitatamente a: corpo unico

Nota perito: nell'atto sono segnalati i pregressi e superati identificativi catastali.

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

Dall'atto di compravendita si evince: ai venditori i beni pervennero con Rogito Notaio OMISSIS di Vigevano il 30.08.1923 al Rep n. 2313

Riferito limitatamente a: corpo unico

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso atti dal Comune di Vigevano sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

P.E n. 533/1968 Licenza Edilizia per lavori di: Progetto per la Costruzione di Casa ad Appartamenti ad uso Abitazione Civile.

Intestata ai Sig. OMISSIS E OMISSIS presentata in data 05.06.1968 al protocollo N.19445

Tra i documenti rinvenuti si segnala in stralcio:

- Impegnativa alla demolizione di fabbricato esistente del 05.06.68 prot. 49445

- Domanda ;

- Elaborati grafici (piano seminterrato, p. rialzato e piano tipo (1-2-3)

- **Rilascio Licenza Edilizia il 22.07.1968**

- Verbale di sopralluogo del 09.11.1970

- Comunicazione di fine lavori

- Certificato di Collaudo e Licenza d'uso del 06.11.1970

- **Rilascio Abitabilità (oggi agibilità) del 10.11.1970**

Riferito limitatamente a: corpo unico (non compresi i locali box/Autorimesse al mappale 2005)

P.E n. 268/1971 Licenza Edilizia per lavori di: Costruzione di Muretto di Cinta.

Intestata ai Sig. OMISSIS E OMISSIS presentata in data 08.04.1971

al protocollo N. 12124;

Tra i documenti rinvenuti si segnala in stralcio:

- Domanda ;

- Elaborato Grafico;

- Rilascio Licenza Edilizia del 21.04.1971;

Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E. N.631/1986 Prog. N. 0163723603/1 Condono Edilizio per lavori di: Realizzazione di n. 4 Box (ultimati nel 1975)

Intestata ai Sig. OMISSIS presentata in data 17/03/1986

al protocollo N. 12352;

Tra i documenti rinvenuti si segnala in stralcio:

- Istanza su apposito modellino;

- Relazione, dichiarazione proprietà;

- Documentazione Urbanistica, fotografica

- Attestazioni Versamento

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà

- Documentazione catastale (schede di preparazione); presente elaborato Planimetrico questo non presente attualmente in banca dati;

- **Rilascio Concessione in Sanatoria del 17.12.1987**

Riferito limitatamente a: map 2005 (corpo box/locali autorimesse);

P.E. N.719/1986 Prog. N. 0163723212 Condono Edilizio per lavori di: Cambio di Destinazione d'uso di un app.to ad ufficio (senza opere fruizione con nuova destinazione a far data dal 1976)

Intestata ai Sig. OMISSIS presentata in data 21/03/1986

al protocollo N. 13470;

Tra i documenti rinvenuti si segnala in stralcio:

- Istanza su apposito modellino;

- Relazione, dichiarazione proprietà;

- Documentazione Urbanistica, fotografica
 - Attestazioni Versamento
 - Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
 - Integrazione documentazione
 - Planimetria Catastale;
 - **Rilascio Concessione in Sanatoria del 09.04.1989**
- Riferito limitatamente a: map 2005/2;

Descrizione unità immobiliari di cui al punto A-A1-A2

Il compendio immobiliare di Via Cararola, 25 è composto da:

A. Fabbricato Residenziale-cielo-terra- con un piano seminterrato ove sono ubicati i ripostigli (pertinentziali alle unità), ed un locale tecnico (non censito a BCNC), un piano rialzato, ed un piano 1°-2°-3° (piano tipo). Presente una botola per l' accesso al solaio morto, questo non visionato.

Non presente il vano ascensore.

Riferito limitatamente a: mapp. 2005/ da subb.1-11;

A.1 Fabbricato destinato a Box/ Locale autorimessa, al piano terra in corpo staccato in corte, composto da 4 unità.

Riferito limitatamente a: mapp 2005/ da subb.12-15;

A.2 Fabbricato destinato a Box/ Locale autorimessa, al piano terra in corpo staccato in corte, composto da 7 unità. Il fabbricato risulta essere graffato ad un piccolo sedime di corte (in loco non definito)

Riferito limitatamente a: mapp 2006/ da subb.1-7;

In generale l' accesso ai fabbricati sopra descritti avviene direttamente dal civico 25 di Via Cararola, attraverso l' androne del fabbricato residenziale, (preceduto da un cancello carraio automatizzato affacciante direttamente sulla pubblica Via) l' accesso ai corpi box ed alla centrale termica nel locale tecnico.

Le finiture delle unità del fabbricato residenziale in generale si presentano di datata realizzazione, necessitanti di manutenzione straordinaria, anche alle parti comuni ed alle facciate, solo in alcuni alloggi si sono apportati degli ammodernamenti.

Tutte le unità non presentano certificazioni di conformità/dichiarazione di rispondenza per tutti gli impianti che risalgono all'epoca di costruzione. Presenza in alcune unità a tratti sui solai e alle murature verticali aloni di umidità ed infiltrazioni (non a conoscenza della causa)

Fabbricato residenziale:

A. Sub.1

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità imm.re	Sup. reale lorda	76,00	1,00	800,00
Balcone	Sup. reale lorda	5,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	81,00	Mq equivalenti 77,50	
Ripostiglio	A corpo	=====		

A. Sub.2

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità imm.re	Sup. reale lorda	105,00	1,00	800,00
Balcone 2	Sup. reale lorda	9,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	114,00	Mq equivalenti 107,70 107,50a	

Ripostiglio A corpo

A. Sub.3

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità imm.re	Sup. reale lorda	78,00	1,00	800,00
Balcone2	Sup. reale lorda	9,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	87,00	Mq equivalenti 80,70 80,50a	

Ripostiglio A corpo

A. Sub.4

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità imm.re	Sup. reale lorda	62,00	1,00	800,00
Balcone	Sup. reale lorda	6,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	68,00	Mq equivalenti 63,80 63,50a	

Ripostiglio A corpo

A. Sub.5

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità imm.re	Sup. reale lorda	99,00	1,00	800,00
Balcone	Sup. reale lorda	9,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	108,00	Mq equivalenti 101,70 101,50a	

Ripostiglio A corpo

A. Sub.6

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità imm.re	Sup. reale lorda	78,00	1,00	800,00
Balcone2	Sup. reale lorda	9,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	87,00	Mq equivalenti 80,70 80,50a	

Ripostiglio A corpo

A. Sub.7

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità imm.re	Sup. reale lorda	62,00	1,00	800,00
Balcone	Sup. reale lorda	6,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	68,00	Mq equivalenti 63,80 63,50a	

Ripostiglio A corpo

A. Sub.8

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità imm.re	Sup. reale lorda	99,00	1,00	800,00

Balcone2	Sup. reale lorda	9,00	0,30
	Sup. Reale Lorda	108,00	Mq equivalenti 101,70 101,50a
Ripostiglio	A corpo	=====	

A. Sub.9

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità imm.re	Sup. reale lorda	78,00	1,00	800,00
Balcone2	Sup. reale lorda	9,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	87,00	Mq equivalenti 80,70 80,50a	
Ripostiglio	A corpo	=====		

A. Sub.10

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità imm.re	Sup. reale lorda	62,00	1,00	800,00
Balcone	Sup. reale lorda	6,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	68,00	Mq equivalenti 63,80 63,50a	
Ripostiglio	A corpo	=====		

A. Sub.11

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità imm.re	Sup. reale lorda	99,00	1,00	800,00
Balcone2	Sup. reale lorda	9,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	108,00	Mq equivalenti 101,70 101,50a	
Ripostiglio	A corpo	=====		

La comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) è stata "valutata" con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: CANTINE

Pavimento: materiale: battuto di cemento
Pareti: materiale: intonaco al rustico
Porta: presente: rudimentali, con fodere in legno e chiavistello
Accessori: tipologia: impianto elettrico presente (p.to luce e presa di corrente)
Solaio: tipologia: non verificato, presenza di intonaco
Nota: presenza di apertura finestrata in ferro e vetro con protezione in ferro

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: LOCALE CALDAIA

Pavimento: materiale: rivestimento a terra piccole marmette rosse o similare
Pareti: materiale: intonaco, e tinteggiatura
Porta: presente: d' ingresso esterno presente in ferro e vetro;
Accessori: tipologia: impianto elettrico presente,
Solaio: tipologia: non verificato
Nota: Non accessibile l' ingresso al locale caldaia dalla porta in ferro e vetro presente allo sbarco della scala del piano cantinato; Non posata nessuna porta REI.

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ' IMMOBILIARI in generale (descrizioni desunte dalle relazioni tecniche allegate alle PE

ove/se presenti)

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: calcestruzzo a travi rovesce continue in c.a;
Strutture verticali: materiale: pilastri c.a.
Travi: materiale: non verificabile
Solai: tipologia: misti
Copertura struttura: tipologia: tetti in tegole piane
Scale: tipologia: c.a.
Balconi: tipologia: c.a

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale tipologia: presente androne con portone in vetro e alluminio o similare
Infissi esterni: tipologia: doppia e singola anta a battente,

materiale: legno con vetro semplice, protezione: tapparelle, materiale in pvc : non verificata la funzionalità/da mantenere, o da sostituire.

In alcune unità presenza di zanzariere, e tende parasole

Infissi interni: tipologia: porte a battente in legno e vetro.

Manto di copertura: tipologia: non verificata, materiale: non verificata.

Da mantenere/sostituire

Pareti esterne: tipologia: non verificata, materiale: non verificato, facciate tinteggiate, da mantenere

Pareti interne tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati

Pavim. Esterna: materiale: presenza di cortile in battuto di cemento a tratti sconnesso.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle in ceramica, marmette dell'epoca

Plafoni: materiale: tinteggiati, a tratti in alcune unità con umidità infiltrazioni

Rivestimento: ubicazione: bagni, presenza di rivestimento ad altezza circa 160cm; ubicazione: cucina o cottura, presenza di rivestimento ad altezza circa 155-160cm; altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata, rivestimenti da sostituire.

Porta di ingresso: tipologia: un' anta , materiale in legno, non blindata (parrebbe una sola porta blindata posata)

Scale (condominiali): tipologia: presenza di scala interna per il collegamento ai piani dell'epoca di costruzione.

Impianti: tipologia: impianti, da sostituire, (senza aggiornate certificazioni di conformità-da verificare la funzionalità).

Antenna

(condominiale/privata): tipologia: presente

Antifurto: tipologia: non presente

Ascensore: tipologia: **non presente**

Citofonico: tipologia: presente pulsantiera esterna rinnovata

Condizionamento: tipologia: non presente

Gas: tipologia: non presente l impianto a gas metano; le cucine sono alimentate con bombole a gas; in alcune unità dovrà essere accertato l'effettiva presenza o meno del foro per collegamento cappa cucina (espulsione fumi e vapori);

Termico: tipologia: centralizzato a gasolio, elementi riscaldanti in ghisa con valvole di zona e contabilizzatore. Boiler elettrico in accumulo per acqua sanitaria

Idrico: tipologia: presente nelle unità abitative non presenti gli attacchi dedicati alla lavatrice; solo in una unità realizzata lavanderia nel locale rip.

Elettrico: tipologia: a vista presente, non verificato, tensione: non verificata.

Impianto dell' epoca di costruzione, da sostituire con fili penzolanti in alcune unità

Fognatura: tipologia: la proprietà riferisce della presenza di fossa biologica, questa non verificata.

Ventilazione: tipologia: non presente

Ape/Ace: i beni oggetto di stima non sono dotati di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi

di *procedura esecutiva singola*, non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

Riferito limitatamente a: Mapp. 2005 -Subb.2-4-7-8-9-

Attestato di Prestazione Energetica (APE) per i seguenti subb.:

Ape n. 1817700033718 Registrato il 03.04.2018 (Sub.11)
Ape n. 1817700033618 Registrato il 03.04.2018 (Sub.03)
Ape n. 1817700029217 Registrato il 29.03.2017 (Sub.06)
Ape n. 1817700076716 Registrato il 05.07.2016 (Sub.05)
Ape n. 1817700076616 Registrato il 05.07.2016 (Sub.04)
Ape n. 1817700086015 Registrato il 10.07.2015 (Sub.01)
Ape n. 1817700086215 Registrato il 10.07.2015 (Sub.10)

Descrizione unità immobiliare di cui al punto A.1

A.1 Fabbricato destinato a Box/ Locale autorimessa, al piano terra in corpo staccato in corte, composto da 4 unità

Riferito limitatamente a: map 2005/ da subb.12-15;

A.1 Sub.12

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale Box/A.	A corpo	A corpo	1,00	=====

A.1 Sub.13

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale Box/A.	A corpo	A corpo	1,00	=====

A.1 Sub.14

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale Box/A.	A corpo	A corpo	1,00	=====

A.1 Sub.15

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale Box/A.	A corpo	A corpo	1,00	=====

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: LOCALI BOX
Map.2005**

Pavimento: materiale: legno
Pareti: materiale: lamiera e compensato al grezzo
Porta: presente: in lamiera
Accessori: tipologia: impianto elettrico presente
Solaio: tipologia: compensato al grezzo e travetti metallici
Nota: l'impianto elettrico risulta disattivato.

Riferito limitatamente a: Mapp. 2005 -Subb.12-12.-13-14

Descrizione unità immobiliare di cui al punto A.2

A.1 Fabbricato destinato a Box/ Locale autorimessa, al piano terra in corpo staccato in corte, composto da 7 unità

Riferito limitatamente a: map 2006/ da sub.1- a sub.7;

A.2 Sub.1

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale Box/A.	A corpo	A corpo	1,00	=====

A.3 Sub.2

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale Box/A.	A corpo	A corpo	1,00	=====

A.4 Sub.3

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale Box/A.	A corpo	A corpo	1,00	=====

A.5 Sub.4

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale Box/A.	A corpo	A corpo	1,00	=====

A.5 Sub.5

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale Box/A.	A corpo	A corpo	1,00	=====

A.5 Sub.6

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale Box/A.	A corpo	A corpo	1,00	=====

A.5 Sub.7

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale Box/A.	A corpo	A corpo	1,00	=====

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: LOCALI BOX Map.2006

<i>Pavimento:</i>	materiale: battuto di cemento
<i>Pareti:</i>	materiale: intonacate e tinteggiate
<i>Porta:</i>	presente: due battenti con sopraluca in ferro
<i>Accessori:</i>	tipologia: impianto elettrico presente solo p.to luce (no presa elettrica)
<i>Solaio:</i>	tipologia: compensato al grezzo e travetti metallici
<i>Nota:</i>	si evidenziano crepe importanti, umidità da risalita la copertura risulta in eternit la stessa andrà rimossa con adeguata pratica di smaltimento. Impianto elettrico staccato

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Valutazione Degli Immobili

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur

essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale o equivalente ; gli accessori sono stati valutati a corpo.

La comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile,ecc.) è stata “valutata” con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell’unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti/interventi edilizi da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Giudizio di comoda divisibilità

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento di un bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all’utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravato cioè, da pesi servitù, e limitazioni eccessivi. Nel caso specifico la scrivente ritiene che le unità immobiliari identificate al mappale 2005 con i relativi accessori comprensivi di locali box in corpi staccati ai mappali 2005/2006 siano da considerarsi un unico lotto.

Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia/Vigevano, ufficio tecnico/anagrafe del Comune di Vigevano; Studio amministrativo condominiale: (direttamente gestito dalla proprietà), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Pavia e Provincia 2021/22; OMI Agenzie delle Entrate; oltre all’analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Pavia, per beni simili per tipologia.

Valutazione corpi : mappali 2005/2006

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. Unità immobiliare con accessori :			
Sub.1	81,00	€ 62.000,00	€ 62.000,00
Sub.2	114,00	€ 86.000,00	€ 86.000,00
Sub.3	87,00	€ 64.400,00	€ 64.400,00
Sub.4	68,00	€ 50.800,00	€ 50.800,00
Sub.5	108,00	€ 81.200,00	€ 81.200,00
Sub.6*	87,00	€ 64.400,00	€ 64.400,00
Sub.7	68,00	€ 50.800,00	€ 50.800,00
Sub.8	108,00	€ 81.200,00	€ 81.200,00
Sub.9	87,00	€ 64.400,00	€ 64.400,00
Sub.10	68,00	€ 50.800,00	€ 50.800,00
Sub.11	108,00	€ 81.200,00	€ 81.200,00
Totale		€ 737.200,00	€ 737.200,00 € 730.000,00a
A.1 Locale box/autorimessa:			
Sub.12	A corpo	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Sub.13	A corpo	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Sub.14*	A corpo	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Sub.15	A corpo	€ 5.000,00	€ 5.000,00
		€ 20.000,00	€ 20.000,00
A.2 Locale box/ autorimessa Mappale 2006:			
Sub.1	A corpo	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Sub.2	A corpo	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Sub.3	A corpo	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Sub.4	A corpo	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Sub.5	A corpo	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Sub.6	A corpo	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Sub.7	A corpo	€ 5.000,00	€ 5.000,00
		€ 35.000,00	€ 35.000,00
Totali:		€ 792.200,00	€ 785.000,00 € 785.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 120.000,00a

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 55.000,00a

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 610.000,00

Prezzo base d'asta del lotto (con decurtazione per l'eventuale contratto d'affitto al sub. 6/14 del mappale 2005 -se ritenuto opponibile)

a) € 64.400x15%=€ 9.660,00

b) € 5.000x15%=€ 750,00

Totale (a+b) Arrotondato= € 11.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:
€ 615.000,00- € 11.000,00

€ 610.000,00
€ 600.000,00a

Lodi, 10.09.22

Il Perito:
Arch. Stefania Lucchini



Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale):

Perizia

Rilievo fotografico a campione

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Richiesta/Rilascio posizione anagrafica comune di Vigevano debitori, occupanti
- 2) Richiesta /rilascio agenzia delle entrate per eventuali contratti di locazione in allegato copie contratti (e comunicazioni IVG)
- 3) Atto di compravendita (terreno) 1960
- 4) Rinuncia di eredità Atto Notao OMISSIS 2021
- 5) Relazione urbanistica
- 6) Richiesta accesso atti all'ufficio Tecnico del comune di Vigevano –rinvenute pratiche ed. allegate-
- 7) Aggiornamento ispezioni ipotecarie
- 8) Posizione condominiale: tabella spese fornita dalla proprietà
- 9) Estratto di mappa
- 10) Elaborato planimetrico: non presente
- 11) Docfa+ Foglio di osservazione per correzione identificativo catastale (estratto d mappa)
- 12) Visura per soggetto aggiornata
- 13) Planimetria 11 (mappale 2005 residenziale) +4 (mappale 2005 Box) +7 (Mappale 2006 Box)
- 14) Ape/Ace per le unità censite al Cened
- 15) Rilevazione prezzi immobiliari
- 16) Lettera di trasmissione alle parti