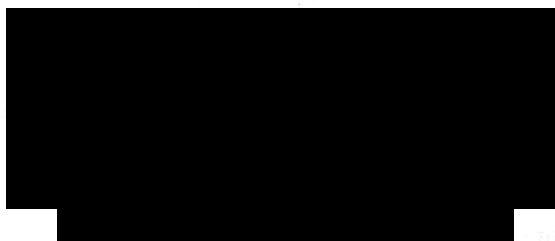

TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione Prima Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

E.I. N. 540/2021 RGE

promossa da



contro

XXXXXXXXXXXX

G.E. DOTT.SSA CLARIS APPIANI

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

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

➤ CONCLUSIONI DEFINITIVE

- quota di proprietà dei beni pignorati:

- INTERO;

- regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto:

-

- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca di rinnovazione) del 06/05/2011 ai n.ri 4526/836

a favore di [REDACTED] (formalità di riferimento:

Iscrizione n. 636 del 1991 – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo);

- TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 19/01/2022 ai n.ri 284/189 a

favore di [REDACTED]

- stato di possesso dei beni:

- OCCUPATI DALLA DEBITRICE;

- determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA € 165.000,00

- 15% riduzione forfettaria € 24.750,00

- regolarizzazione edilizia-catastale € 5.000,00

- PREZZO BASE D'ASTA € 135.250,00

- criticità varie:

- NESSUNA.

Beni in VIGEVANO (PV), Corso Genova n. 60**➤ LOTTO UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

Piena proprietà in capo alla debitrice eseguita per la quota intera, delle seguenti unità immobiliari facenti parte di complesso residenziale:

- **appartamento uso civile abitazione posto a piano rialzato, composto da tre locali oltre bagno e cucina (di fatto, studio), disimpegni e balconi, con annesso locale accessorio al piano sottostante (impropriamente utilizzato come locale d'abitazione con soggiorno/cucina è bagno) collegato da scala interna;**
- **due box auto posti a piano interrato destinato ad autorimessa collettiva, in altra zona del residence.**

Competono a dette unità immobiliari, le quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali in misura di (rif. titolo provenienza): 16,40 millesimi per l'appartamento a piano rialzato; 4,80 millesimi per il locale accessorio a piano seminterrato; 2,15 millesimi per l'autorimessa sub. 67; 1,88 millesimi per l'autorimessa sub. 21.

Le descritte unità fanno parte di complesso condominiale denominato "Saturno" realizzato tra il 1973 e il 1977, composto da quattro edifici oltre casa del custode, con accesso da corso Genova n. 60. L'appartamento è posto a piano rialzato della palazzina "A" e risulta così distribuito: ingresso, soggiorno con balcone ad angolo, disimpegno, studio (ex cucina), cameretta, bagno, vano scala e camera matrimoniale con balcone; il locale seminterrato sottostante, direttamente collegato da scala interna, è uno spazio accessorio (ripostiglio/deposito) con altezza di cm. 288 circa, adeguatamente rifinito e impropriamente utilizzato come locale abitativo, suddiviso in soggiorno con zona cucina e zona studio, lavanderia/bagno. Detto seminterrato, con ingresso da vano scala condominiale, è altresì accessibile direttamente dall'esterno transitando su area delimitata e destinata a giardino, di

circa mq. 78, concessa in servitù d'uso esclusivo all'unità immobiliare in oggetto (*piano rialzato*). L'abitazione risulta in condizioni di manutenzione e finiture ordinarie, così come il locale a piano seminterrato. I due box auto singoli sono posti a piano interrato, destinato ad autorimessa collettiva, in altra zona del residence e accessibili da spazi e aree condominiali.

Il tutto sito nel Comune di Vigevano (PV) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **51**; Particella **1612 sub. 115**; Cat. A/2; Cl. 1; 7 vani; R.C. Euro 777,27; Corso Genova n. 60, piano: S1-T;

- Foglio **51**; Particella **1612 sub. 67**; Cat. C/6; Cl. 3; 14 m²; sup. catastale tot. 14 m²; RC Euro 47,72; Corso Genova n. 60, piano: S1;

- Foglio **51**; Particella **1612 sub. 21**; Cat. C/6; Cl. 3; 12 m²; sup. catastale tot. 14 m²; RC Euro 40,90; Corso Genova n. 60, piano: S1.

Intestazione catastale

L'intestazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento NON IDENTIFICA l'attuale proprietà, probabilmente per inevasa volturazione; gli immobili risultano ancora intestati a:

, proprietà per

1000/1000.

Coerenze (da titolo provenienza):

- dell'appartamento: a levante, dapprima l'unità immobiliare n. 2 del piano rialzato poi con salto rientrante parte del mappale 52 sub. a C.T. in uso esclusivo a questa u.i. n. 1; a mezzodì, dapprima ancora parte del mappale 52 sub. a C.T. in uso esclusivo della stessa u.i. n. 1 poi con salto saliente la stradina d'accesso a favore di terzi; a ponente, unità immobiliare n. 4 del piano rialzato; a notte, dapprima il vano scala comune poi con piccolo salto saliente l'unità immobiliare n. 2 del piano rialzato. Al di sopra l'unità immobiliare n. 1 del piano primo e al di sotto il rustico A.

- del locale seminterrato: a levante, dapprima il ripostiglio-deposito Q poi con salto saliente

la parte del mappale 52 sub. a C.T. in uso esclusivo all'unità immobiliare n. 1 del piano rialzato; a mezzodì, stradina d'accesso a favore di terzi; a ponente, parte del mappale 52 sub. a C.T. in uso esclusivo all'unità immobiliare n. 4 del piano rialzato poi con salto rientrante il ripostiglio B; a notte, dapprima ancora il ripostiglio B poi con salto saliente il vano scala comune e quindi con salto rientrante la cantina Q. Al di sopra le unità immobiliari nn. 1 e 4 del piano rialzato.

- del box sub. 67: a levante, autorimessa n. 12; a mezzodì, in parte la cantina A e in parte il disimpegno comune delle cantine; a ponente, autorimessa n.14; a notte, disimpegno comune delle autorimesse. Al di sopra l'unità immobiliare n. 3 del piano rialzato.

- del box sub. 21: a levante, autorimessa n. 28; a mezzodì e notte, disimpegno comune delle autorimesse; a ponente, autorimessa n. 30. Al di sopra la parte condominiale comune del mapp. 46 sub. a C.T.

Eventuali osservazioni o discrepanze con l'Atto di Pignoramento

Nulla da rilevare.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo, effettuato in data 06/10/2022 congiuntamente al custode nominato, le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano occupate dalla proprietaria, debitrice esecutata con famigliari.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione ipotecaria del 05/10/2022 con i Repertori aggiornati al 04/10/2022.

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca di rinnovazione** (riferimento iscrizione del 31/05/1991 n. 636) iscritta a Vigevano in data **06/05/2011 ai n.ri 4526/836** in forza di contratto di mutuo in data 23/04/1991 rep. n. 189787/14457 Notaio Angelo Pandolfi, a favore di [REDACTED] [REDACTED] la debitrice eseguita,

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla proprietà di 1/1 dei beni oggetto di pignoramento.

Debitore non datore di ipoteca xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

3.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Vigevano in data **19/01/2022 ai n.ri 284/189** in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Pavia del 21/12/2021 rep. 6081 a favore di [REDACTED] contro la debitrice eseguita,

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla proprietà di 1/1 dei beni in oggetto.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nonostante la richiesta (mail in allegati) e i diversi solleciti all'amministratore condominiale per avere la situazione delle spese condominiali delle unità in oggetto, nessun riscontro è stato ricevuto in merito; non è quindi possibile specificare, tra altro, le spese di gestione corrente (da indicazioni della proprietà, ammontano a circa 6.500 euro/anno).

Si precisa che le eventuali spese insolte nel biennio anteriore la vendita, sono comunque ricomprese nella decurtazione forfettaria del 15% applicata al valore di stima.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.

Servitù e ulteriori informazioni:

- *"l'accesso e recesso alle varie unità immobiliari si effettua, sia a piedi che con veicoli in*

genere dal Corso Genova mediante strada privata della larghezza di metri dieci corrente in confine di notte, strada soggetta a servitù di passo anche a favore dei mappali 46/b, 48, 49/a, 52/b ai quali si accede proseguendo sempre in servitù con altra stradina svoltante verso mezzodi e ponente attorno al fabbricato A”;

- *“alle unità immobiliari assegnate spettano le quote di comproprietà sopraindicate le quali, specificatamente, si riferiscono alla portineria e abitazione del portiere, al locale per impianto di riscaldamento centralizzato, ingressi, vani, scale fuori ed entro terra, disimpegni comuni, nonché su tutte le adiacenze esterne a passaggi, a lastrici e a verde, escluse le parti concesse in servitù d’uso esclusivo agli assegnatari dei piani rialzati e come risulteranno a complesso ultimato”;*

- *“tutte le unità immobiliari fuori terra componenti ogni fabbricato sono esclusivamente destinate ad abitazioni o studi professionali o commerciali, mentre quelle seminterrate, esclusivamente ad uso ripostigli, autorimesse o depositi e tali destinazioni non potranno essere mutate per altro uso”.*

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si omette per effetto della DGR Regione Lombardia n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell’allegato).

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

A tutto il 04/10/2022 le unità immobiliari in oggetto risultano di piena proprietà per la quota intera della debitrice esecutata; pervenute come segue:

- alla debitrice esecutata, nata _____ c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per acquisto fattone con atto di assegnazione a socio di cooperativa in data 19/05/1978 rep. 72698 Notaio Angelo Pandolfi, registrato a Vigevano il giorno 08/06/1978 al n. 1138 mod. 71M e ivi trascritto in data 12/06/1978 ai n.ri 3364/2860, contro

Con tale atto sono state assegnate alla

debitrice esecutata, in qualità di socia della citata cooperativa, le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento;

- alla “.....”, l’originario terreno su cui è stato edificato il residence “Saturno” è pervenuto per atti antecedenti il ventennio.

Regime patrimoniale (ai sensi della L. 151 del 19/05/1975): la debitrice esecutata era, al momento dell’acquisto, in stato di:

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica

In riferimento ai vigenti strumenti urbanistici comunali, il complesso di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto risulta ricompreso nel *"Tessuto a impianto unitario"* art. 34 delle norme d’attuazione del PdR (Piano delle Regole).

7.2. Pratiche edilizie e amministrative

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali (archivio storico) in data 22/09/2022, è stato accertato che il complesso residenziale con le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia rilasciata in data 03/10/1973 n. 613/73 di P.T. e n. 28646 di P.G. relativa a “Costruzione di 4 fabbricati residenziali, autorimesse sotterranee, casa del custode, locale riscaldamento, recinzioni”;

- successive Varianti P.G. n. 19258/75 del 24/09/1975 – n. 18122/76 del 19/07/1976 – n. 25539/76 del 27/04/1977.

- autorizzazione di Abitabilità n. d’ordine 23 e n. P.T. 613/73 (manca data rilascio) rilasciata dal Sindaco a seguito di verbale n. 1/88 del 21/01/1988 dell’ufficiale sanitario con dichiarazione Abitabilità.

7.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

Il complesso residenziale di cui fanno parte le unità in oggetto è stato realizzato negli anni settanta del secolo scorso; dalle verifiche effettuate al sopralluogo con la documentazione reperita (progetti e planimetrie catastali), si sono riscontrate alcune difformità: a piano rialzato, demolizione della parete divisoria tra ingresso e soggiorno, con formazione di locale unico; tamponamento/chiusura della nicchia posta in angolo del soggiorno (lato ingresso). A piano interrato, tamponatura sottoscala rampa piano S1-T; si evidenzia inoltre che nella P.E. ultima Variante di P.G. n. 25539/76 del 27/04/1977, nel rilascio della Concessione al punto 12) delle prescrizioni, viene riportato quanto segue: *“che vengano realizzate le sole varianti relative ai piani fuori terra dei fabbricati A e C, con esclusione quindi di quelle relative ai piani interrati e della portineria”*. Quindi le opere in progetto a p. S1 (bagno, tramezza tra pilastro e muro di fabbrica e modifica apertura esterna lato cortile) non potevano essere realizzate. Per le opere in difformità si dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia oltreché catastale con un costo minimo presunto di Euro 3.500,00. In sede di sopralluogo si è altresì rilevata la presenza di porticato con struttura in legno, posto nel giardino d'uso esclusivo frontistante l'accesso al seminterrato, realizzato senza titolo autorizzativo; andrà rimosso per ripristinare lo stato dei luoghi con un costo complessivo presunto di circa € 1.500,00.

7.3.2 Accertamento di conformità Catastale

le schede catastali identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari, fatto salvo le difformità evidenziate al punto precedente e l'altezza indicata nella scheda del piano seminterrato (H. 2,50 di fatto H. 2,88). Si dovrà provvedere alla variazione delle planimetrie con costi ricompresi al punto sopra. Si segnala che il fabbricato “A” di cui fanno parte le unità in oggetto, non risulta inserito in mappa.

7.3.3 Intestazione

Dalle attuali risultanze catastali i beni oggetto di pignoramento NON risultano intestati alla

debitrice eseguita ma ancora intestati alla società dante causa (

), presumibilmente per inevasa volturazione.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona

Zona semi periferica urbanizzata, costituita da un tessuto urbano con tipologie edilizie residenziali e/o produttive risalenti generalmente alla seconda metà del secolo scorso. Il traffico lungo corso Genova, primaria arteria di collegamento verso i centri limitrofi, è compatibile con il carico urbanistico della zona mentre la dotazione di parcheggi pubblici risulta scarsa. Il residence “Saturno” è adiacente alla linea ferroviaria Vigevano-Mortara.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe

Le zone confinanti sono caratterizzate da un tessuto residenziale come quello sopra descritto, con presenza altresì di attività commerciali (negozi, supermercati, distributori, banche et.) localizzati in particolare lungo il Corso Genova; principali infrastrutture pubbliche e private ubicate nel centro città. Collegamenti con i principali centri della Lomellina, del novarese e del milanese con un servizio pubblico di autobus e ferroviario. Pavia, capoluogo di provincia, dista circa Km. 35. I caselli autostradali più vicini sono quelli di Gropello Cairoli (MI-GE), Km. 20; Novara sud (MI-TO), Km. 30 e Casale M. sud, Km. 37 (GE-Gravellona Toce).

8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni pignorati sono posti nel complesso residenziale denominato “Saturno”, edificato nella prima metà degli anni settanta nell’ambito di un intervento di edilizia residenziale in cooperativa e composto da quattro fabbricati condominiali oltre a casa del custode e autorimessa collettiva (con box privati) nell’interrato, con ampio spazio aperto destinato a viabilità e giardino. L’accesso al residence, pedonale e carraio, avviene da c.so Genova n. 60 tramite cancello scorrevole automatizzato e adiacente cancelletto pedonale che immettono

nella strada privata interna dalla quale dipartono i vialetti per l'accesso ai singoli edifici. L'appartamento, posto a piano rialzato della palazzina "A", risulta così distribuito: ingresso, soggiorno con balcone ad angolo, disimpegno, studio (ex cucina), cameretta, bagno, vano scala e camera matrimoniale con balcone; il locale seminterrato sottostante, direttamente collegato da scala interna, è uno spazio accessorio (ripostiglio/deposito come da atto compravendita e P.E.) con altezza di cm. 288 circa, adeguatamente rifinito e impropriamente utilizzato come locale abitativo, suddiviso in soggiorno con zona cucina e zona studio, con lavanderia/bagno. Detto seminterrato, con ingresso da vano scala condominiale, è altresì accessibile direttamente dall'esterno transitando su area delimitata e destinata a giardino, di circa mq. 78, concessa in servitù d'uso esclusivo all'unità immobiliare in oggetto (*piano rialzato*). L'abitazione risulta in condizioni di manutenzione e finiture ordinarie, così come il locale a piano seminterrato. I due box auto singoli sono posti a piano interrato, destinato ad autorimessa collettiva, in altra zona del residence e sono accessibili tramite spazi e aree condominiali.

Il tutto sito nel Comune di Vigevano (PV) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 51; Particella 1612 sub. 115; Cat. A/2; Cl. 1; 7 vani; R.C. Euro 777,27; Corso Genova n. 60, piano: S1-T;
- Foglio 51; Particella 1612 sub. 67; Cat. C/6; Cl. 3; 14 m²; sup. catastale tot. 14 m²; RC Euro 47,72; Corso Genova n. 60, piano: S1;
- Foglio 51; Particella 1612 sub. 21; Cat. C/6; Cl. 3; 12 m²; sup. catastale tot. 14 m²; RC Euro 40,90; Corso Genova n. 60, piano: S1.

Coerenze (da titolo provenienza):

- dell' appartamento: a levante, dapprima l' unità immobiliare n. 2 del piano rialzato poi con salto rientrante parte del mappale 52 sub. a C.T. in uso esclusivo a questa u.i. n. 1; a mezzodi, dapprima ancora parte del mappale 52 sub. a C.T. in uso esclusivo della stessa u.i.

n. 1 poi con salto saliente la stradina d'accesso a favore di terzi; a ponente, unità immobiliare n. 4 del piano rialzato; a notte, dapprima il vano scala comune poi con piccolo salto saliente l'unità immobiliare n. 2 del piano rialzato. Al di sopra l'unità immobiliare n. 1 del piano primo e al di sotto il rustico A.

- del locale seminterrato: a levante, dapprima il ripostiglio-deposito Q poi con salto saliente la parte del mappale 52 sub. a C.T. in uso esclusivo all'unità immobiliare n. 1 del piano rialzato; a mezzodì, stradina d'accesso a favore di terzi; a ponente, parte del mappale 52 sub. a C.T. in uso esclusivo all'unità immobiliare n. 4 del piano rialzato poi con salto rientrante il ripostiglio B; a notte, dapprima ancora il ripostiglio B poi con salto saliente il vano scala comune e quindi con salto rientrante la cantina Q. Al di sopra le unità immobiliari nn. 1 e 4 del piano rialzato.

- del box sub. 67: a levante, autorimessa n. 12; a mezzodì, in parte la cantina A e in parte il disimpegno comune delle cantine; a ponente, autorimessa n.14; a notte, disimpegno comune delle autorimesse. Al di sopra l'unità immobiliare n. 3 del piano rialzato.

- del box sub. 21: a levante, autorimessa n. 28; a mezzodì e notte, disimpegno comune delle autorimesse; a ponente, autorimessa n. 30. Al di sopra la parte condominiale comune del mapp. 46 sub. a C.T.

La tabella di seguito è riferita alle verifiche effettuate durante il sopralluogo:

piano	Destinazione	Sup. pavimento m ²	Esposizione	Condizioni
	ABITAZIONE			ordinarie
R	ingresso/soggiorno	28,50	sud	“
	disimpegno	8,50	interno	“
	studio (ex cucina)	10,00	est	“
	cameretta	9,20	est	“
	vano scala	2,70	interna	“
	bagno	5,80	est	“
	camera doppia	17,60	est	“

Caratteristiche edilizie fabbricato condominiale

<i>Copertura:</i>	piana impermeabilizzata.
<i>Fondazioni:</i>	calcestruzzo semplice e/o armato (c.a.).
<i>Solai:</i>	tradizionali in latero-cemento.
<i>Strutture verticali:</i>	in c.a. con tamponamenti in laterizio/murature portanti.
<i>Pareti esterne:</i>	intonacate e rivestite con prodotto resino-plastico e/o tinteggiate.
<i>Scala condominiale:</i>	ingresso scala A con portoncino in alluminio e vetro; pavimento in pietra levigata; rampe scale in cls/muratura, con gradini rivestiti in pietra levigata.
<i>Ascensore:</i>	presente e funzionante.
<i>Accesso residence:</i>	cancelletto pedonale e adiacente cancello scorrevole carraio automatizzato; pulsantiera citofonica.
<i>Area comune:</i>	strada interna asfaltata, vialetti pedonali per l'accesso alle singole palazzine; giardini comuni inerbiti e piantumati (buona manutenzione), con illuminazione e impianto idrico.

Caratteristiche edilizie appartamento a piano rialzato

<i>Portoncino d'ingresso:</i>	porta blindata con pannelli in legno.
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in alluminio e vetro con tapparelle in pvc.
<i>Porte interne:</i>	a battente in legno con specchiature in vetro.
<i>Pavimenti interni:</i>	piastrelle in ceramica e parquet a quadrotti.
<i>Rivestimenti interni:</i>	<i>bagno:</i> ceramica cm. 20x20.
<i>Scala interna:</i>	collegamento interno p.S1-p.R. con rampe in muratura; rivestita in moquette e con ringhiera in legno.
<i>Balconi:</i>	solaio aggettante con pavimento in ceramica antigeliva; parapetto in muratura intonacata.

Plafoni: intonacati e tinteggiati.

Tramezzature interne: in laterizio, intonacate a civile e prevalentemente tappezzate.

Caratteristiche edilizie accessori a piano seminterrato

Portoncino d'ingresso: porta in legno con specchiature a vetri (protetta da cancello scorrevole) + portoncino blindato (vano scala).

Infissi esterni: serramenti metallici lato esterno e in legno lato interno, con vetri semplici.

Porte interne: manca porta del bagno.

Pavimenti interni: piastrelle in ceramica per soggiorno/cucina e bagno/lavanderia.

Rivestimenti interni: piastrelle in ceramica.

Plafoni: intonacati e tinteggiati.

Tramezzature interne: in laterizio intonacati a civile e tinteggiati e/o cartongesso.

Esterno: giardino d'uso esclusivo inerbito e piantumato, con vialetto d'accesso pavimentato in battuto di cls; recinzione in ferro verniciato su zoccolo in cls, con cancello d'accesso, a due ante.

Caratteristiche Impianti

Termico: impianto centralizzato con contabilizzazione di calore, termosifoni in alluminio - *alimentazione:* gas metano, anche per usi domestici - *acqua calda:* da impianto.

Elettrico: impianto ordinario sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V; ogni locale ha dotazione standard di punti luce, prese e interruttori; *impianto tv:* antenna centralizzata; *impianto citofonico* funzionante.

Idrico: impianto sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* bagno a p. rialzato con lavabo,

vasca, vaso e bidè; bagno/lavanderia a p. seminterrato con lavatoio e attacchi lavatrice, mobile lavabo, doccia, vaso e bidè.

Si fa espressa riserva sulla conformità normativa di tutti gli impianti.

Accessori

n. 2 box singoli: piano autorimesse all'interrato del condominio, accessibile da rampa posta nel cortile comune; i box hanno pavimento in battuto di cemento, muri e plafoni intonacati al rustico, punto luce, portone basculante in lamiera verniciata ad apertura manuale.

STIMA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo basata essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia); rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene. Si precisa che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate: servizi catastali e ispezioni ipotecarie; archivio storico di Vigevano; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari; F.I.A.I.P. Pavia; altre fonti: operatori settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore a mq.	Valore access.	Valore Totale
Appartamento a piano rialzato di tre locali e servizi, con annesso ripostiglio/deposito a piano seminterrato.	m ² 176,00	a corpo	---	€ 150.000,00
Box singolo a piano S1 (p.lla 1612 sub. 67)	m ² 14,00	a corpo		€ 8.000,00
Box singolo a piano S1 (p.lla 1612 sub. 67)	m ² 12,00	a corpo		€ 7.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 165.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione di valore del 15% per incentivo all'acquisto all'asta, per assenza garanzie

per vizi e difetti, per eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita

e per eventuale smaltimento di beni mobili: **€ 24.750,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **nessuna**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale: **€ 5.000,00**

9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in

cui si trovano: **€ 135.250,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico

ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 21/10/2022

il C.T.U.

Arch. Fabio Malandra

Allegati:

1. Perizia privacy.
2. Nota trascrizione provenienza.
3. Ispezioni ipotecarie.
4. Visure Catastali.
5. Estratto di mappa.
6. Planimetria catastale.

7. Pratiche edilizie reperite.
8. Planimetrie di riferimento.
9. Stralcio P.G.T. e Norme.
10. Fotografie.
11. Valori immobiliari OMI e Borsino Imm.
12. Mail richiesta spese condominiali.