TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE I CIVILE

Sezione prima Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

N. **0062/25** R.G.E.I.

Giudice delle Esecuzioni
Dott.ssa Francesca Claris Appiani

data di nomina per l'incarico: 08/05/2025
data del giuramento: 09/05/2025
data prossima udienza: 21/10/2025

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- Lotto unico -

Tecnico incaricato: Xxxx. Xxxxxxx Xxxxxx
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia N. XXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXX - P.Iva XXXXXXXXXXX
indirizzo: Xxxxxxxx Xxxxx Xxxxxxxxx N° XX - Xxxxx
cellulare: XXXXXXXXXX
email: xxxxxxx@xxxxxx.xx

Firmato Da: BRUGGI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3234ad

Appartamento ad uso abitazione al piano terra, con cantina al piano semi-interrato all'interno di condominiale in Comune di Vigevano -Pv- Via Gaetano Donizetti n. 22
- Lotto unico -

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:

A.1 Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, riferita all'appartamento ad uso abitazione di due locali oltre servizi posto al piano terra, primo fuori terra, con cantina pertinenziale al piano semi-interrato, primo sotto terra, all'interno del fabbricato condominiale, denominato "Condominio Donizetti 22", in Comune di Vigevano -Pv- in Via Gaetano Donizetti n. 22, amministrato dallo Studio di Amministrazione "Il Centro" di Vigevano.

Oltre al bene immobile sopra descritto, sono compresi nella presente relazione valutativa anche le quote di comproprietà descritte nell'atto di acquisto ovvero la quota indivisa pari a 133,55/1000 su beni e spazi comuni così come esistenti.

L'edificio condominiale in cui si trova il bene immobile sopra descritto, di quattro piani di cui tre fuori terra ed uno interrato, comprende complessivamente sei appartamenti per l'uso abitativo, due per piano, oltre a sei locali ad uso cantina al piano semi-interrrato, è stato edificato in vecchia data, prima del 01/09/1967.

La proprietà immobiliare in esame, come indicata nell'atto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Direzione Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Vigevano il 14/02/2025 al Reg. Gen. n. 1257 e Reg. Part. n. 912, è iscritta presso all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Vigevano -Pv- in Via Gaetano Ionizzati n. 22, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 51 mapp. 1162 sub. 1 cat. A/3 cl. 2 vani 4 Sup. Cat. mq. 51 Via Gaetano Donizetti n. 22 PT-S1, R.C. €. 194,19.

Coerenze dell'appartamento al sub 1:
a nord: altra proprietà al mapp. 1167 del NCT:
a est: corte comune;
a sud: appartamento al sub 2 e vano scala comune;
a ovest: cortile comune.
Coerenze della cantina al piano interrato:
a nord: corridoio comune;
a est: cantina al sub 2;
a sud: enti comuni;
a ovest: enti comuni.

Presso l'Agenzia del Territorio di Pavia il bene immobile sopra descritto, un'abitazione al piano terreno, con cantina al piano interrato, è correttamente intestato alla proprietaria:

- Xxxxxxxx Xxxxx Xxxxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxx/Xxxxxx -Xxxxxxx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX;

titolare della quota, intera, piena ed esclusiva, pari a 1000/1000, coniugata in regime di

Firmato Da: BRUGGI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3234ad

separazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare indicata al punto A.1, oggetto della presente relazione di stima, comprende la piena ed esclusiva proprietà di un appartamento di due locali oltre servizi, al piano terreno, primo fuori terra, con locale cantina al piano interrato, oltre alle quote di comproprietà riferite alle parti comuni del fabbricato condominiale, sito in Comune di Vigevano, Via Gaetano Donizetti n. 22.

Detta unità immobiliare si trova all'interno di un edificio multipiano, denominato "Condominio Donizetti 22": una costruzione di quattro piani, di cui uno realizzato a livello interrato e tre fuori terra, di forma rettangolare, edificato all'interno di un lotto di terreno di mq. 310, completamente utilizzato, in parte, per la costruzione dell'edificio, in parte per la formazione di passaggi pedonali e carrabili, completamente pavimentati. L'accesso alla costruzione avviene, a piedi o con automezzi, dal cancello che si trova al civico numero 22 della Via Donizetti, che delimita la proprietà condominiale con la pubblica strada.

Dal cancello pedonale, attraversando la corte condominale, si arriva all'ingresso dell'immobile, che immette nel corridoio comune dove ci sono il vano scala, che collega i tre piani della costruzione, con pianerottoli su cui aprono le porte di accesso alle abitazioni, presenti in numer di due per ogni piano.

La costruzione dell'edificio condominiale è iniziata in seguito al rilascio del titolo autorizzato per l'esecuzione delle opere di costruzione, è iniziata in data anteriore al 01/09/1967, successivamente ristrutturata nell'anno 1973 ed ampliata per la formazione di due appartamenti al piano sottotetto nell'anno 2016: successivamente a tale data, la costruzione condominiale ed in particolare l'unità immobiliare abitativa, non sono state interessate da opere edili che hanno modificato la destinazione ad uso, la volumetria o la superficie esistente come originariamente autorizzate.

L'edificio condominiale, anche se edificato in data anteriore il 01/09/1967, poiché ristrutturato come sopra descritto, interessato anche dell'esecuzione di lavori di manutenzione periodiche, presenta un buono stato di conservazione senza richiedere l'esecuzione di particolari opere, ad eccezione di quelle a carattere ordinario: esternamente, le pareti perimetrali sono state rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiato e la costruzione, pur non presentando particolari elementi architettonici, è stata realizzata con buoni materiali e soluzioni architettoniche accurate tali da conferire all'immobile un gradevole aspetto.

All'interno di questa costruzione ci sono sei abitazioni, due per ciascun piano e sei cantine al piano interrato.

L'unità immobiliare residenziale che si descrive, di due locali oltre servizi, di forma rettangolare, è composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e camera, con finestre che aprono sul lato est ed ovest ed affacciano sulla corte comune, mentre la parete sud, dove si trova la porta di accesso all'abitazione, confina con il vano scala ed altra abitazione, quella nord con un fabbricato di altra proprietà: la superficie complessiva dell'unità immobiliare residenziale in esame

Firmato Da: BRUGGI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3234ad

è pari a mq. **53,30**[1], l'altezza, all'interno dei locali dell'abitazione, misura mt. 3,15 mentre al piano interrato, il locale cantina ha superficie lorda complessiva pari a mq. **6,00**[2] ed altezza interna di mt. 1,95.

L'intera proprietà oggetto della presente relazione valutativa, come indicato nel pignoramento, comprende, oltre alla piena proprietà dell'appartamento al piano terra con cantina al piano interrato, anche le quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato condominiale, pari a 133,55/1000.

Si precisa che le parti comuni risultano essere, oltre a quanto già determinato per legge, anche il vano scala, il corridoio delle cantine, i pianerottoli di ciascun piano, la corte comune su cui si pratica l'accesso a quelle indicate nell'atto notarile di acquisto.

Come documentato nelle fotografie allegate, durante il sopralluogo del 15/07/2025, effettuato alla presenza di persona incaricata dall' IVG, custode giudiziario nominato ed anche dell'esecutata, che qui risiede, tutti i locali compresi in questa unità immobiliare erano completamente arredati da mobili ed da oggetti personali della proprietaria che qui risiede.

Complessivamente l'abitazione presenta uno stato di conservazione sufficiente, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con interruttori e dispositivo salvavita, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con elementi riscaldanti termosifoni a piastra in alluminio: per tali impianti è da accertare la rispondenza alle normative vigenti.

I locali all'interno dell'appartamento hanno idonea illuminazione naturale e dotazioni necessarie così come richiesto dal Locale Regolamento d'Igiene, il servizio igienico è arredato con tutti gli elementi sanitari, funzionanti ed anch'essi in buono stato.

L'abitazione è correttamente rappresentata nella scheda catastale allegata alla Denuncia di Accatastamento depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia in data 01/06/2001 e registrata al Prot. n. PV139838: i locali all'interno di questa unità immobiliare sono precisamente rappresentati.

Il fabbricato condominiale che comprende l'unità immobiliare in parola, si trova all'interno del territorio edificato del Comune di Vigevano, in un tessuto urbano densamente costruito con fabbricati multipiano prevalentemente destinati all'utilizzo residenziale, asservito da tutte le urbanizzazioni ed i servizi comunali, con buona presenza di attività commerciali nelle vicinanze e di spazi per posteggi pubblici.

La zona in cui si trova l'edificio condominiale, che comprende l'unità immobiliare in parola, si trova nel tessuto residenziale, prima fascia esterna al centro storico cittadino, completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici con destinazione ad uso diverse, residenziali, commerciali e produttivi, con sufficienti spazi per posteggi pubblici.

Nelle immediate vicinanze ci sono numerose attività commerciali, sia di piccola che di grande distribuzione, di servizio alla persona, farmacie, scuole e giardini pubblici, il fabbricato dista mt. 500 dal centro storico del Comune di Vigevano.

Caratteristiche zona: territorio densamente edificato nel Comune di Vigevano in prossimità del centro storico, la via Donizetti è una strada interna di quartiere caratterizzata da traffico veicolare generato prevalentemente, dal passaggio di autoveicoli e di mezzi per il trasporto privato dei

[1] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile
[2] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Firmato Da: BRUGGI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3234ad

residenti, dal transito dai mezzi al servizio delle attività commerciale esistenti.
Principali distanze dai centri urbani: Milano (Km. 33), Novara (Km. 21), Pavia (Km. 29).
Principali collegamenti pubblici: autostrada A4 Mi-To (Km. 19), autostrada A7 Mi-Ge (km. 20), autostrada A26 To-Pc (Km. 38), Stazione Ferroviaria Mi-Al (Km. 0,7), Aeroporto Milano Linate (Km. 37), aeroporto Milano Malpensa (Km. 35).
Nelle vicinanze della costruzione descritta, ci sono molti servizi alla persona e negozi di vicinato: nell'immediato circondario ci sono negozi al dettaglio (buono), farmacia (buono), ufficio postale e banche (buono), scuola dell'infanzia e primaria (buono), scuola secondaria (buono), parchi e giardini (buono).

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni
Appartamento al piano terra – primo fuori terra fg 51 mapp 1162 sub 1					
Ingresso	4,00	1	4,00	Interno	Sufficienti
Soggiorno	15,90	1	15,90	Ovest	Sufficienti
Cucina	8,10	1	8,10	Ovest	Sufficienti
Bagno	4,00	1	4,00	Est	Sufficienti
Camera	15,50	1	15,50	Est	Sufficienti
Totale	**47,50**		**47,50**		
Cantina al piano interrato fg 51 mapp 1162 sub 1					
Cantina	5,10	0,5	2,55	Interno	Sufficienti
Totale	**5,10**		**2,55**		

Caratteristiche descrittive:

Edificio condominiale

Fondazioni (struttura):	tipologia: in c.a., non accertata.
Strutture verticali (struttura):	materiale: struttura portante con pilastri e travi in c.a. muratura di tamponamento, condizioni: sufficienti.
Travi (struttura):	materiale: in c.a., condizioni: buone.
Solai (struttura):	tipologia: solaio in struttura mista ferro e cls, condizioni: sufficienti.
Copertura (struttura):	tipologia: a falde in pendenza, condizioni: sufficienti.
Gronda (struttura):	tipologia: in legno, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura (componente edilizia):	materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: muratura, rivestimento: intonaco con tinteggiatura, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente con vetri semplici, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Protezione infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: tapparelle in pvc, condizioni: sufficienti.
Impianti elevatori o servo-scala (componente edilizia):	tipologia: all'interno di apposito vano in muratura, condizioni: sufficienti.
Rifinitura pareti atrio e	tipologia: intonaco civile con tinteggiatura di rifinitura.

Firmato Da: BRUGGI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3234ad

vano scala (componente edilizia):

Appartamento al piano terreno (primo fuori terra) al sub. 1.

Porta d'ingresso dell'abitazione (componente edilizia):	tipologia: ad una sola ante a battente, materiale: telaio metallico con pannello in legno, condizioni: sufficienti.
Pavimentazioni interne (componente edilizia):	tipologia: pavimento con piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
Porte interne all'abitazione (componente edilizia):	tipologia: ante a battente con legno, condizioni: sufficienti.
Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia):	tipologia: intonaco di tipo civile rifinito con tinteggiatura; condizioni: sufficienti.
Impianto sanitario (componente edilizia)	tipologia: ad incasso con lavandino, w.c., bidet, doccia e lavatrice; condizioni: sufficienti.
Impianto elettrico (componente edilizia):	tipologia: sottotraccia con interruttori incassati nella muratura, condizioni: sufficienti, da accertare la conformità alle disposizioni di legge.
Impianto di riscaldamento (componente edilizia):	tipologia: funzionante con caldaia a gas metano; elementi riscaldanti: termosifoni a piastra in alluminio; condizioni: sufficienti.
Impianto di scarico delle acque (componente edilizia):	tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: fognatura comunale, condizioni: sufficienti.
Allacciamento acquedotto (componente edilizia):	tipologia: non accertato, condizioni: sufficienti.

Cantina al piano interrato al sub 1.

Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia):	tipologia: intonaco di tipo rustico; condizioni: sufficienti..
Pavimentazioni interne (componente edilizia):	tipologia: con soletta in cls; condizioni: sufficienti.
Soffitto (componente edilizia)	Tipologia: lastre prefabbricate in vista; condizioni: sufficienti.
Infissi (componente edilizia):	tipologia: porta ad un'anta con apertura a battente, materiale: lamiera metallica, condizioni: sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato in data 15/07/2025 dallo scrivente alla presenza di persona incaricata dall' IVG, custode giudiziario nominato ed anche dell'esecutata, il bene immobile di cui si tratta, come meglio descritto nella documentazione fotografica allegata, era completamente occupato da arredi, materiali ed effetti personali dell'attuale proprietaria che qui risiede: tale unità immobiliare presentava uno stato di conservazione buono, con impianto elettrico e di riscaldamento funzionanti, elementi sanitari in buone condizioni.

I locali all'interno dell'abitazione in esame presentavano le condizioni che stabilisco l'agibilità dei locali abitativi, con finestre di idonea dimensione e caratteristiche che rispettano le prescrizioni normative del locale Regolamento d'Igiene.

Firmato Da: BRUGGI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3234ad

4. 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***

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

4.2.1 Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura per la parte riferita all'immobile di cui si tratta

4.3.1 Iscrizioni:

4.3.1.1 Concessione volontaria di ipoteca a garanzia di atto di mutuo fondiario a firma del Dott.ssa Xxxxx Xxxxxxxxx, Notaio di Vigevano, in data 26/07/2007, a suo Rep. n. 35443 e Racc. n. 5832, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- Sezione Distaccata di Vigevano in data 26/07/2007 al Reg. Gen. n. 10295 e Reg. Part. 2619, a favore di Meliorbanca S.p.A. con sede in Milano –Mi- c.f.: 00715120150 contro la Sig.ra Xxxxxxxx Xxxxx Xxxxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxx/Xxxxxx -Xxxxxxx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, per un valore di € 180.000,00 (Euro centottantamila/00) a garanzia di un capitale versato per € 90.000,00 (Euro novantamila/00), oltre interessi e spese.

L'ipoteca è trascritta sull'intera quota di proprietà, pari a 1000/1000 intestata alla esecutata ed è riferita all'immobile iscritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al NCEU del Comune di Vigevano -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 51 mapp. 1162 sub. 1 cat. A/3 cl. 2 vani 4 Sup. Cat. mq. 51 Via Gaetano Donizetti n. 22 PT-S1, R.C. €. 194,19.

4.3.2. Trascrizioni

4.3.2.1. Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario -Verbale di pignoramento immobili- in data 17/01/2025 Rep. n. 149 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia -Pv- a favore [redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- Sezione Distaccata di Vigevano, in data 14/02/2025 al Reg. Gen. n. 1257 e Reg. Part. n. 912.

Il pignoramento è trascritto sull'intera quota di proprietà, pari a 1000/1000 intestata alla la Xxxxxxxx Xxxxx Xxxxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxx/Xxxxxx -Xxxxxxx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX ed è riferita all'immobile iscritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al NCEU del Comune di Vigevano -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 51 mapp. 1162 sub. 1 cat. A/3 cl. 2 vani 4 Sup. Cat. mq. 51 Via Gaetano Donizetti n. 22 PT-S1, R.C. €. 194,19.

Firmato Da: BRUGGI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3234ad

4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

*4.4.1. Conformità edilizia**: nessuna difformità.***

In seguito al sopralluogo effettuato in località, esaminata la consistenza e le caratteristiche degli immobili, in particolare la disposizione dei locali all'interno dell'abitazione ed alla cantina, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano, vista la rappresentazione grafica contenuta nella scheda catastale che rappresentano l'unità immobiliare in esame unita alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Pavia Pavia in data 01/06/2001 e registrata al Prot. n. PV139838:, per l'abitazione al piano terreno con locale cantina al piano interrato, lo scrivente dichiara che per detta unità immobiliare non risultano difformità ovvero non ci sono opere eseguite in difformità o che necessitano un titolo abilitativo in sanatoria.
Presso il medesimo Ufficio Tecnico, per l'immobile di cui si tratta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

*4.4.2. Conformità urbanistico: **nessuna difformità.***

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Vigevano, in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 08/02/2010, con variante al P.G.T. vigente approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 57 del 10.11.2014, pubblicata sul BURL serie n. 53 del 31/12/2014, la zona in si trova l'immobile in parola è compresa nella "Città consolidata", nel tessuto definito come "Tessuto aperto a medio bassa densità", con le prescrizioni contenute nel Titolo III Capo III all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.
Per questa zona, le norme urbanistiche ammettono la funzione residenziale per l'unità immobiliare di cui si tratta.
In questo ambito, con esclusione dalle aree assoggettate, sono ammessi gli interventi diretti con diverse possibilità edificatorie, con applicazione dei parametri urbanistici indicati.

*4.4.3. Conformità catastale: **nessuna difformità.***

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia, la proprietà in esame, che consiste in un appartamento per l'uso abitativo con locali al piano terra, di due vani, con locale cantina al piano interrato, iscritta in seguito alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE all'UTE di Pavia Pavia in data 01/06/2001 e registrata al Prot. n. PV139838, lo scrivente dichiara verificata la corrispondenza tra le unità immobiliari esaminate e la rappresentazione grafica delle stesse nelle rispettive schede catastali.
L'abitazione al piano terra con cantina al piano interrato, iscritta al N.C.E.U. del Comune di Vigevano con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 51 mapp. 1162 sub. 1 cat. A/3 cl. 2 vani 4 Sup. Cat. mq. 51 Via Gaetano Donizetti n. 22 PT-S1, R.C. €. 194,19,

è correttamente intestata all'attuale proprietaria:

- Sig.ra Xxxxxxxx Xxxxx Xxxxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxx/Xxxxxx -Xxxxxxx- il XX/XX/XXXX,

Firmato Da: BRUGGI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3234ad

c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX; titolare dell'intera quota pari a 1000/1000 riferita all'intero, pieno ed esclusivo diritto di proprietà.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiale scadute ed insolute alla data della perizia:	€	1.850,00
Spese ordinarie per la gestione annuale dell'immobile:	€	2.507,21
Atti ablativi della P.A.:		nessuno

6. ATTUALI PROPRIETARI:

6.1.1 ***Attuale proprietaria del bene al NCEU Comune di Vigevano fg 51 mapp. 1162 sub 1.***

Sig.ra Xxxxxxxx Xxxxx Xxxxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxx/Xxxxxx -Xxxxxxx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietaria per l'intera quota pari a 1000/1000, dal 20/07/2007 alla data odierna.

Con atto di compravendita redatto dalla Dott.ssa Xxxxx Xxxxxxxxx, Notaio in Vigevano -Pv-, in data 20/07/2007, al proprio Rep. n. 35442 e Racc. 5831, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Vigevano in data 25/07/2007 al n. 3623 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Vigevano in data 26/07/2007 al Reg. Gen. 10294 e Reg. Part. 6190, il Sig. Xxxxxxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxxxxxx xx Xxxxxx il XX/XX/XXXX, C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX e la Sig.ra Xxxxxxx Xxxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il XX/XX/XXXX, C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX, coniugi in regime di comunione dei beni, vendevano alla Sig.ra Xxxxxxxx Xxxxx Xxxxxxx Xxxxxxxx la piena proprietà dell'appartamento al piano terra, di due locali oltre servizio con vano cantina al piano interrato, all'interno di un edificio condominiale in Comune di Vigevano -Pv- iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Territorio – al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

- fg. 51 mapp. 1162 sub. 1 cat. A/3 cl. 2 vani 4 Sup. Cat. mq. 51 Via Gaetano Donizetti n. 22 PT-S1, R.C. €. 194,19.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2.1 ***Precedenti proprietari del bene al NCEU Comune di Vigevano fg 51 mapp. 1162 sub 1.***

. *Sig. Xxxxxxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxxxxxx xx Xxxxxx il XX/XX/XXXX, C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX e la Sig.ra Xxxxxx Xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il XX/XX/XXXX, C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX, coniugi in regime di comunione dei beni proprietari dal 18/06/2001 al 20/07/2007.*

- *Per titoli anteriori il 01/01/2005.*

7. PRATICHE EDILIZIE

La costruzione dell'immobile è stata iniziata prima del 01/09/1967, successivamente ristrutturata ed ampliata.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano -Pv-, sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie e Titoli abilitativi a nome dei precedenti proprietari:

- Permesso di costruzione rilasciato in data 03/04/1957 al Prot Gen. 6741 per la "costruzione di casa di abitazione".
- Pratica Edilizia n. 858/2001 registrata al Prot. Gen. n. 18565 per "Modifiche interne ed

Firmato Da: BRUGGI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3234ad

esterne, rifacimento copertura tetto, formazione portichetto d'ingresso".

- Pratica Edilizia n. 1680/2002 registrata al Prot. Gen. n. 1237/03 recupero ai fini abitativi del sottotetto ai sensi della legge 12/05.
- Condono edilizio n. 201/03 registrata al Prot. Gen. n. 36194 per "Ampliamento abitazione".
- Comunicazione per esecuzione di opere di manutenzione ordinaria n. 1292/2005 registrata al Prot. Gen. n. 36740/05 per "Pavimentazione cortile".
- SCIA n. 969/2012 registrata al Prot. Gen. n. 50422/12 per "Manutenzione straordinaria".

La scheda catastale allegata alla presente relazione, rappresenta esattamente la consistenza e la disposizione e le caratteristiche interne dei locali, all'interno dell'abitazione al piano terra e della cantina al piano interrato.

Presso lo stesso Ufficio Tecnico comunale non ci sono procedimenti amministrativi a carico degli attuali o dei precedenti titolari.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile qui descritto, lo scrivente determina quanto segue.

La proprietà immobiliare di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le qualità presenti all'esterno dell'edificio ed all'interno dei locali. La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono l'unità immobiliare qui descritta, a cui sono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla destinazione dei locali ed alle titolo di proprietà degli stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Pavia, che inserisce il bene immobile in parola in zona omogenea B1 e microzona catastale 1 tra centro storico e circonvallazione interna.

8.3. Valutazioni delle superfici

	Immobile	Superf. Lorda ragguagliata	Valore €./mq.	Valore complessivo
A.1	Appartamento al piano terreno con cantina al piano interrato	56,30	980,00	€ **55.174,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi non **€ 8.276,10**

Firmato Da: BRUGGI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3234ad

rilevati al momento del sopralluogo.

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese condominiali annue	€	1.850,00
Spese condominiali scadute	€	2.507,21
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia o catastale:	€	0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'intera, piena ed esclusiva proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 46.897,90**

Pavia, 20 settembre 2025

Il Perito

_____

Allegati:

- Atto di proprietà.
- Elenco iscrizioni e trascrizioni.
- Estratto mappa satellitare.
- Estratto mappa NCT.
- Visura catastale NCEU dell'abitazione al sub 1.
- Planimetria catastale dell'abitazione al sub 1.
- Fotografie da 1 a 18.

Firmato Da: BRUGGI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3234ad