

TRIBUNALE DI PAVIA
Sezione I
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

N. **321/16** R.G.E.

BANCA CARIGE ITALIA S.p.A.

avverso

i Debitori



Giudice delle Esecuzioni

Dott. Codega Antonio Maria

data di nomina per l'incarico: 02/11/2016

data del giuramento: 23/11/2016

data prossima udienza: 15/06/2017

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

-Lotto unico-

*Tecnico incaricato: Xxx. Xxxxxx Xxxxxx
iscritto all'Albo della Provincia di Xxxx n. XXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - P.Iva XXXXXXXXXXXX
indirizzo: Xxxxxxx Xxxx Xxxxxxxx n° XX - Xxxx
telefono: XXXXXXXXXXXX
cellulare: XXXXXXXXXXXX
fax: XXXXXXXXXXXX
e-mail: xxxxxx@xxxxx.xx*

**Appartamento al piano secondo con due balconi, cantina ed autorimessa al piano interrato in Comune di Vigevano -Pv- Via Bellini n. 5
- Lotto unico -**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE COME DA VERBALE DI PIGNORAMENTO:

A.1 Piena, intera ed esclusiva **proprietà superficaria** per l'intera quota pari a 1000/1000, riferita ai beni immobili compresi nel fabbricato condominiale di cinque piani di cui uno interrato e quattro fuori terra, in Comune di Vigevano -Pv-, Via Bellini n. 9, precisamente, appartamento ad uso residenziale al piano secondo, di tre locali oltre doppi servizi, due balconi, con annessa cantina ed autorimessa al piano interrato.

I beni immobili sopra descritti sono censiti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Vigevano -Pv- come segue:

- fg. 51 mapp. 1340 sub 12 cat A/2 cl. 2 vani 5,5 Via Bellini P2 R.C. €. 724,33;
- fg. 51 mapp. 1340 sub 26 cat C/6 cl. 3 mq. 16 Via Bellini PS1 R.C. €. 54,54.,

Coerenze dell'appartamento sub. 12 al piano secondo come dalle risultanze della documentazione catastale qui unita:

a nord: beni comuni al sub 1;

a est: beni comuni al sub 1 e appartamento al sub. 11;

a sud: appartamento al sub. 11 e beni comuni al sub. 1;

a ovest: appartamento al sub. 11 e beni comuni al sub. 1.

Coerenze della cantina al sub. 12 al piano interrato per quanto risultante dalla documentazione catastale allegata:

a nord: cantina al sub 7;

a est: beni comuni al sub 1;

a sud: cantina al sub 76;

a ovest: beni comuni al sub. 1.

Coerenze dell'autorimessa al sub. 26 al piano interrato per quanto risultante dalla documentazione catastale allegata:

a nord: beni comuni al sub. 1;

a est: cantina al sub 59 e cantina al sub 5;

a sud: beni comuni al sub. 1;

a ovest: autorimessa al sub 27.

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia -Pv- i beni immobili sono correttamente intestati in capo alla proprietaria:

- Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx e Xxxx Xxxxx X.x.X. con sede in Xxxxxxx -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXX, titolare dell'intera ed esclusiva quota di proprietà superficaria pari a 1000/1000
- Xxxxxx Xxxxxxx Xxxxx Xxx Xxxxx X.x.X. con sede in Xxxxxxxx -Xx- c.f.:XXXXXXXXXXXX titolare per l'area per la quota di 1000/1000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare oggetto del pignoramento è il diritto di proprietà superficaria riferito ai beni immobili descritti al punto A.1 e comprende un appartamento per l'uso abitativo con tre

locali oltre doppi servizi, al piano secondo, terzo fuori terra, con finestre di veduta che aprono sul lato nord, est ed ovest, con cantina ed autorimessa al piano interrato, all'interno di un edificio condominiale di recente costruzione, di forma irregolare, di cinque piani, di cui quattro fuori terra ed uno semi-interrato, denominato "Condominio Bellini", in Vigevano Via Bellini n. 9.

I lavori per l'edificazione del fabbricato condominiale iniziarono nell'anno 2005 e furono ultimati nel 2007: successivamente a tale data la costruzione non ha subito modifiche che hanno mutato la destinazione ad uso, la volumetria o la sua superficie.

Si precisa la realizzazione dell'edificio è avvenuta su terreno di proprietà, ottenuto in seguito alla demolizione di fabbricati pre-esistenti ed alla sottoscrizione di una convenzione edilizia, ai sensi della legge regionale in data 12/04/1999 n. 9, in data 24/06/2005, a favore del Comune di Vigevano, in attuazione di un Programma Integrato di intervento, approvato dal Consiglio Comunale n. 18 del 14/02/2005.

Nel Condominio che si descrive, composto da due corpi di fabbrica, divisi dal cortile condominiale interno, ci sono 13 unità immobiliari, di cui 10 abitazioni e 3 uffici. Per quella in esame, si accede direttamente dalla porta d'ingresso condominiale che si trova al civico numero 9 della Via Bellini: da qui, utilizzando la scala o l'ascensore condominiale si arriva al piano terzo del condominio, dove si trova l'appartamento in esame.

I beni immobili indicati nel pignoramento, a cui fa riferimento la presente relazione valutativa, sono l'appartamento posto al piano secondo, terzo fuori terra, con due balconi, cantina ed autorimessa al piano interrato.

L'abitazione è formata da tre locali, oltre servizi e precisamente soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, due servizi e due balconi, uno sul lato est della costruzione, l'altro sul lato ovest.: la superficie lorda complessiva di questa unità immobiliare è di mq. **86,50**¹, con altezza interna dei locali pari a mt. 2.70.

I due balconi hanno superficie lorda complessiva pari a mq. **11,00**²; la superficie lorda della cantina al piano interrato, a cui si accede utilizzando la stessa scala ed il medesimo ascensore, ha una superficie lorda di mq. **5,00**³; ed altezza interna pari a mt. 2,70; la superficie lorda dell'autorimessa è di mq. **18,50**⁴, l'altezza interna di questo locale è di mt. 2,70 circa.

Come documentato nelle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, i locali erano tutti liberi e sgombri da materiali ed arredi.

Le stanze all'interno dell'appartamento si trovano in buono stato di conservazione con 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'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con interruttori e dispositivo salvavita, impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con predisposizione per l'installazione della caldaia sul balcone, con presenza di tubazioni per il collegamento alla rete del a gas metano
La consistenza e la disposizione interna dei locali che compongono l'abitazione e quelle dell'autorimessa, sono esattamente riprodotte nei grafici planimetrici rappresentati nelle schede

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

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

catastali, depositate presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, in data 24/07/2007 e registrate al Protocollo n. PV0319846.

Alle unità immobiliari menzionate sono stata attribuita una quota millesimale di comproprietà su beni e spazi comuni pari a 38,89/1000.

Si precisa che oltre a quanto disposto per legge, formano gli enti comuni condominiali i passaggi pedonali e la rampa di accesso alle autorimesse ed il corsello di manovra e tutto quanto già definito negli articoli del Codice Civile, indicati con il sub 1, compresa corte esterna, vano scala, ascensore, pianerottoli e locali tecnici.

Complessivamente il condominio presenta un buono stato di conservazione, anche se privo di particolari architettonici di pregio, ma con caratteristiche di qualità che conferiscono al fabbricato residenziale un gradevole aspetto.

Il traffico veicolare presente sul Via Bellini, strada di quartiere a senso unico, è generato quasi esclusivamente dal transito dei residenti, questa strada ha sufficienti spazi pubblici per il parcheggio di veicoli.

Caratteristiche della zona: all'interno del centro edificato del Comune di Vigevano, in prossimità del centro storico, con presenza di edifici prevalentemente per l'uso residenziale, asservita dalla rete fognaria comunale, dalla rete elettrica, telefonica, idrica e del gas metano.

Caratteristiche del territorio: il Comune di Vigevano è compreso interamente nel Parco naturale lombardo della Valle del Ticino, in prossimità dell'area metropolitana di Milano, nella Lomellina nord-orientale, l'economia, oltre a quella agricola per la produzione di riso e mais, si svolge attorno il settore manifatturiero e metalmeccanico

Vigevano è collegato al capoluogo regionale lombardo dalla S.S. 494 Mi-Al e dalla linea ferroviaria Milano-Mortara; a Novara e Pavia, per mezzo del servizio di autolinee per il trasporto pubblico.

Principali distanze dai centri urbani: circa 36 km da Milano, 38 km da Pavia, 27 km da Novara, 14 km da Mortara e 12 km da Abbiategrasso.

Distanze dai principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria (Km. 0,5); autostrada A7 Mi-Ge (Km. 18), autostrada A7 Mi-To (Km. 20), autostrada A26 (Km. 20), Aeroporto Milano Malpensa (Km. 51), Aeroporto Milano Linate (Km. 43)

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria di I grado (buono), scuola secondaria di secondo grado (buono); farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (Km. 2), negozi della grande distribuzione al dettaglio (Km. 1,5), ospedali (buono), parchi e giardini (buono).

Destinazione	Sup.	Coeff.	Sup.	Esposizione	Condizioni
Piano secondo sub 12					
Soggiorno	25,00	1	25,00	Nord	Buone
Cucina	7,00	1	7,00	Nord	Buone
Ripostiglio	2,50	1	2,50	Interna	Buone
Disimpegno	1,50	1	1,50	Interna	Buone
Camera 1	11,80	1	11,80	Ovest	Buone
Camera 2	16,50	1	16,50	Ovest	Buone
Bagno 1	4,50	1	4,50	Ovest	Buone
Bagno 2	6,20	1	6,20	Ovest	Buone
Balcone 1	7,20	0,15	1,08	Ovest	Buone
Balcone 2	3,50	0,15	0,52	Ovest	Buone
Totale	85.70		76.60		

Totale	85,70		76,60		
Piano Interrato sub 12					
Cantina	5,20	0,50	2,60	Interna	Buone
Totale	5,20		2,60		
Piano Interrato sub 26					
Autorimessa	15,80	0,50	7,90	Interna	Buone
Totale	15,80		7,90		

Caratteristiche descrittive:

Fabbricato condominiale.

Fondazioni (struttura): tipologia: in c.a. non accertata.

Strutture verticali (struttura): materiale: struttura portante con pilastri e travi in c.a., condizioni: buone.

Travi (struttura): materiale: in c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: con travetti traliccio ed intermedi in cotto, condizioni: buone.

Copertura (struttura): tipologia: a falde in pendenza, materiale: struttura portante in legno, condizioni: buone.

Manto di copertura (componente edilizia): materiale: tegole con canali in rame; condizioni: buone.

Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura con mattoni "a vista", condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente con vetri termoisolanti, materiale: legno, condizioni: buone.

Protezione infissi esterni (componente edilizia): tipologia: tapparelle, condizioni: buone.

Ingresso: tipologia pavimentazione: con lastre di granito; muratura perimetrale: rifinita con intonaco, condizioni: buone.

Vano scala: tipologia: in c.a. con gradini rivestiti con lastre in granito; muratura vano scala: rifinita con intonaco, condizioni: buone.

Impianti elevatori o servo-scala (componente edilizia): tipologia: ascensore, condizioni: buone.

Appartamento sub. 12 al piano terreno.

Porta d'ingresso dell'abitazione (componente edilizia): tipologia: ad una sola anta a battente con chiusura di sicurezza, materiale: telaio metallico con rivestimento in legno, condizioni: buone.

Pavimentazioni interne (componente edilizia): tipologia: piastrelle in ceramica per tutti i locali ad eccezione delle camere che hanno pavimentazioni in legno; condizioni: buone.

Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia): tipologia: intonaco di tipo civile; condizioni: buone.

Impianto sanitario (componente edilizia): tipologia: ad incasso con tutti gli elementi sanitari, lavandino, w.c., bidet, e vasca; condizioni: buone.

Impianto elettrico (componente edilizia): tipologia: sottotraccia con interruttori incassati nella muratura, condizioni: buone.

Impianto di riscaldamento (componente edilizia): tipologia: centralizzato, funzionante con caldaia a gas metano, elementi riscaldanti: circolazione di acqua calda in tubature sotto pavimento

Impianto di scarico delle acque (componente edilizia): tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: fognatura comunale, condizioni: buone.

Autorimessa sub. 26 al piano interrato.

Copertura (struttura): tipologia: solaio piano con lastre a piastre in c.a. di tipo prefabbricate, condizioni: buone.

<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: solaio piano con lastre a piastre in c.a. di tipo prefabbricate, condizioni: buone.
<i>Pareti perimetrali (componente edilizia):</i>	materiale: muratura con blocchi in cemento, condizioni: buone.
<i>Porta d'ingresso della cantina (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente di tipo basculante, materiale: lamiera di ferro zincata; condizioni: buone.
<i>Pavimentazioni interne (componente edilizia):</i>	tipologia: in cemento; condizioni: buone.
<i>Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia):</i>	tipologia: nessuna rifinitura, murature con blocchi a vista; condizioni: buone.
<i>Impianto elettrico (componente edilizia):</i>	tipologia: con tubazioni ed interruttori esterni alla muratura, condizioni: buone.
<i>Impianto di riscaldamento (componente edilizia):</i>	tipologia: nessuno.

3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo tutti i locali che compongono l'appartamento erano completamente liberi da arredi ed effetti personali, questa unità immobiliare non è mai stata abitata e presenta un buono stato di manutenzione.

Durante il sopralluogo non sono state consegnate allo scrivente contratti di locazione od altre scritture a favore di terzi, opponibili alla presente procedura.

Le stanze all'interno dell'appartamento in parola sono dotate di finestre di superficie adeguate a garantire una illuminazione naturale sufficiente ed anche le dimensioni dei locali sono quelle richieste dalle prescrizioni del locale Regolamento d'Igiene: gli impianti elettrici e di riscaldamento, di nuova formazione, sono conformi alle attuali disposizioni di legge

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:*

Con atto pubblico per la sottoscrizione di una convenzione edilizia, ai sensi della legge regionale in data 12/04/1999 n. 9, in data 24/06/2005, redatto dal Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX, Notaio in XXXXXXXX, a suo Rep. n. 33576 e Racc. 5988, a favore del Comune di Vigevano, con sede in Vigevano -Pv- Corso Vittorio Emanuele II n. 25, p.i.: 85001870188, registrato a Mortara -Pv- il 18 luglio 2005 al n. 1392 Serie 1T, trascritto presso la l' Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Vigevano -Pv- Conservatoria di Registri Immobiliari il 19/07/2005, al Reg. Gen. n. 8947 e Reg. Part. 5142, la proprietaria, Soc. XXXXXXXX XXXX XXX XXXX X.x.X. con sede in con sede in XXXXXXXXX -Xx- via XXXXXXXXX n. XX, c.f.: XXXXXXXXXXXXX, in attuazione di un Programma Integrato di intervento, approvato dal Consiglio Comunale n. 18 del 14/02/2005, riferito al bene immobile iscritto al N.C.T. del Comune di Vigevano -Pv- come segue:

- fg. 51 mapp. 382;
- fg. 51 mapp. 275;
- fg. 51 mapp. 289;

- fg. 51 mapp. 378,

si dichiarava disponibile a dare attuazione alle previsioni dello stesso piano, assumendosi per sé, per i suoi successori o aventi causa le obbligazioni contenute nel menzionato atto pubblico.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

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

4.3.1 *Iscrizioni*

4.3.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto redatto dal Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX, Notaio in XXXXXX -Xx- in data 13/03/2009 a suo Rep. n. 9777 Racc. n. 2830, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Vigevano in data 16/03/2009 al Reg. Gen. n. 2708 e Reg. Part. n. 443, a favore di Banca Carige Italia S.p.A. con sede in Genova -Ge- Via Cassa di Risparmio n. 15 c.f.: 02123210995, per un valore di € 280.000,00 (Euro duecentottantamila/00), a garanzia di un capitale versato di € 140.000,00 (Euro centoquarantamila/00), oltre a interessi e spese.

L'ipoteca interessa la piena ed intera proprietà, pari a 1000/1000, intestata al XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX X XXXXXXXXX X.x.X., con sede in XXXXXXXX -Xx- via Xxx XXXXXX n. XX/X, c.f.: XXXXXXXXXXXX e si riferisce, tra gli altri, anche gli immobili in Comune di Vigevano -Pv-, iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 51 mapp. 1340 sub 12 cat A/2 cl. 2 vani 5,5 Via Bellini P2 R.C. €. 724,33;
- fg. 51 mapp. 1340 sub 26 cat C/6 cl. 3 mq. 16 Via Bellini PS1 R.C. €. 54,54.

4.3.1.2 Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio nell'Emilia in data 04/10/2015 Rep. n. 2970/2014, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Vigevano in data 08/10/2014 al Reg. Gen. n. 7071 e Reg. Part. n. 893, a favore di Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio nell'Emilia, p.i.: 01806740153, per €. 700.000,00 (Euro settecentomila/00), comprensivo di capitale, per €. 661.359,05 (Euro seicentosessantunomilatrecentocinquantanove/05), oltre interessi e spese.

L'ipoteca interessa la piena ed intera proprietà, pari a 1000/1000, intestata al XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX X XXXXXXXXX X.x.X., con sede in XXXXXXXX -Xx- via Xxx XXXXXX n. XX/X, c.f.: XXXXXXXXXXXX e si riferisce, tra gli altri, anche gli immobili in Comune di Vigevano -Pv-, iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 51 mapp. 1340 sub 12 cat A/2 cl. 2 vani 5,5 Via Bellini P2 R.C. €. 724,33;
- fg. 51 mapp. 1340 sub 26 cat C/6 cl. 3 mq. 16 Via Bellini PS1 R.C. €. 54,54.

4.3.1.3 Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia in data 25/05/2015 Rep. n. 1380, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Vigevano in data 13/07/2015 al Reg. Gen. n. 5206 e Reg. Part. n. 578, a favore di Banco Popolare

Società Cooperativa con sede in Verona -Vr-, p.i.: 03700430238, per € 100.000,00 (Euro centomila/00), comprensivo di capitale, interessi e spese.

L'ipoteca interessa la piena ed intera proprietà, pari a 1000/1000, intestata al XXXXXXX XXXXX XXXXX X XXXXXXXX X.x.X., con sede in XXXXXXX -Xx- via Xxx XXXXX n. XX/X, c.f.: XXXXXXXXXXXX e si riferisce, tra gli altri, anche gli immobili in Comune di Vigevano -Pv-, iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 51 mapp. 1340 sub 12 cat A/2 cl. 2 vani 5,5 Via Bellini P2 R.C. € 724,33;
- fg. 51 mapp. 1340 sub 26 cat C/6 cl. 3 mq. 16 Via Bellini PS1 R.C. € 54,54.

4.3.2. *Trascrizioni*

4.3.2.3. Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario -Verbale di pignoramento immobili- in data 19/04/2016 Rep. n. 3796 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia -Pv- a favore di Banca Carige Italia S.p.A. con sede in Genova -Ge- Via Cassa di Risparmio n. 15 c.f.: 02123210995, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Vigevano in data 06/05/2016 al Reg. Gen. n. 43466 e Reg. Part. n. 2422.

Il pignoramento è trascritto sull'intera e piena proprietà superficaria, per la quota pari a 1000/1000 intestata alla Xxx. XXXXX XXXXX x XXXX XXXX X.x.X. con sede in XXXXXXX -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXX, riferita agli immobili in Comune di Vigevano -Pv- iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 51 mapp. 1340 sub 12 cat A/2 cl. 2 vani 5,5 Via Bellini P2 R.C. € 724,33;
- fg. 51 mapp. 1340 sub 26 cat C/6 cl. 3 mq. 16 Via Bellini PS1 R.C. € 54,54.

4.4. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

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

In seguito al sopralluogo effettuato in località, eseguito l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano, visionata la documentazione allegata alle Pratiche Edilizie depositate per la costruzione dell'edificio di cui si tratta, rilevata in località la consistenza e la disposizione dei locali all'interno delle abitazioni e delle autorimesse, esaminati gli elaborati grafici contenuti nelle schede catastali dell'abitazione e dell'autorimessa, lo scrivente dichiara che all'interno delle unità immobiliari in parola, non ci sono opere eseguite in difformità rispetto a quelle assentite.

Inoltre, riferendosi all'immobile in esame, afferma che presso lo stesso Ufficio Tecnico, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a nome degli attuali o dei precedenti proprietari.

4.4.2. *Conformità urbanistica: **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 Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 in data 08/02/2010 la zona in cui si trova l'immobile in oggetto si trova nella zona definita come "Tessuto della Città consolidata – Tessuto aperto a medio-alta densità" art. 34) con le prescrizioni urbanistiche definite nel Piano delle Regole Titolo III Capo II art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione, soggetta inoltre alle disposizioni di "area a pianificazione esecutiva definita con convenzione

sottoscritta", come definito all'art. 57 delle stesse Norme di Attuazione, con limitazioni dell'attività edificatoria.

La funzione per le particelle ad uso residenziale e ad uso autorimessa, come quelle dei beni immobili di cui si tratta, in seguito alla convenzione sottoscritta con il Comune di Vigevano, ed in base alle prescrizioni del N.T.A. del P.G.T., sono comprese in quelle ammesse per questa zona.

4.4.2.3. Conformità catastale: **nessuna difformità.**

I beni immobili sopra descritti sono censiti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Vigevano -Pv- come segue:

- fg. 51 mapp. 1340 sub 12 cat A/2 cl. 2 vani 5,5 Via Bellini P2 R.C. €. 724,33;
- fg. 51 mapp. 1340 sub 26 cat C/6 cl. 3 mq. 16 Via Bellini PS1 R.C. €. 54,54,.,.

Come risulta dalle visure allegare, tali beni sono correttamente intestati all'attuale proprietaria:

- Xxx. Xxxxxx Xxxxxx x Xxxx Xxxxx X.x.X. con sede in Xxxxxxx -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXX, titolare dell'intera ed esclusiva quota di proprietà pari a 1000/1000.

Dall'esame delle scheda catastali che riproducono graficamente l'abitazione e l'autorimessa lo scrivente conferma la rispondenza con quanto accertato in località.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue per la gestione dell'appartamento, al sub. 12, compresa quella per il riscaldamento gestito in modo autonomo:	€.	2.200,00
Spese ordinarie annue per la gestione dell'autorimessa al sub. 26	€.	60,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia per l'abitazione:	€.	2.600,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia per l'autorimessa:	€.	245,24
Spese straordinarie già deliberate al momento della perizia:		nessuna
Atti ablativi della P.A.:		nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 Xxxxxxx Xxxxxx Xxxxxx X Xxxxxxxx X.x.X., con sede in Xxxxxxxx -Xx- via Xxx Xxxxxx n. XX/X, c.f.: XXXXXXXXXXXX, titolare dell'intera quota pari a 1000/1000, dal 13/03/2009 alla data odierna.

Con atto pubblico di compravendita redatto dal Dott. Xxxxxxxx Xxxxxxxx, Notaio in Xxxxxx -Xx-, in data 13/03/2009, al proprio Rep. n. 9776 e Racc. n. 2829, registrato a <robbio -Pv- il 16/03/2009, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Vigevano -Pv- in data 16/03/2009 al Reg. Gen. 2707 e Reg. Part. 685, la Xxx. Xxxxxxx Xxxxx Xxx Xxxxx, con sede in Xxxxxxxx -Xx- via Xxxxxxxx n. XX, c.f.: XXXXXXXXXXXX vendeva alla Xxx. Xxxxxx Xxxxxx X Xxxxxxxx X.x.X., diritto di proprietà superficaria a tempo indeterminato di porzioni immobiliari comprese nel complesso condominiale denominato "Condominio Bellini", in Comune di Vigevano Via Bellini n. 9, dettagliatamente appartamento al piano secondo con cantina ed autorimessa al piano semi-interrato, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune, come segue:

- fg. 51 mapp. 1340 sub 12 cat A/2 cl. 2 vani 5,5 Via Bellini P2 R.C. €. 724,33;
- fg. 51 mapp. 1340 sub 26 cat C/6 cl. 3 mq. 16 Via Bellini PS1 R.C. €. 54,54.,

6.2. Precedenti proprietari

Per la particella al fg 51 mapp 382

6.1.1 Xxx. XXXXXXXX XXXXX Xxx XXXXX, con sede in XXXXXXXXX -Xx- via XXXXXXXXX n. XX, c.f.: XXXXXXXXXXXX, titolare dell'intera quota pari a 1000/1000, dal 05/05/2005 al 13/03/2009.

Con atto pubblico di acquisto redatto dal Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX, Notaio in XXXXXXXX -Xx-, in data 05/05/2005, al proprio Rep. n. 32234 e Racc. n. 5760, registrato a Mortara -Pv- il 18/05/2005 al n. 849 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Vigevano -Pv- in data 24/06/2006 al Reg. Gen. 5334 e Reg. Part. 3239, la Xxx. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX x XXXXXX – X.X.X.X. Società a Responsabilità Limitata, con sede XXXXXXXX -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXX vendeva alla Xxx. XXXXXXXX XXXXX Xxx XXXXX, l'intera piena ed esclusiva proprietà, pari a 1000/1000 riferita agli immobili in Comune di Vigevano censiti al N.C.E.U. dello stesso Comune, come segue:

- fg. 51 mapp. 382 cat D/1 Via Bellini 11 PT;
- fg. 51 mapp. 402 cat D/1 Via Bellini 11 PT.

Tali immobili si identificavano al N.C.T. del Comune di Vigevano

- fg. 51 mapp. 382.

6.1.2 Xxx. XXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX x XXXXXX – X.X.X.X. XXXXXXXX x XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, con sede XXXXXXXX -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXX, titolare dell'intera e piena quota di proprietà pari a 1000/1000 dal 01/01/1997 fino al 05/05/2005.

Per titoli anteriori al 01/01/1997.

Per la particella al fg 51 mapp 289 e mapp. 378.

6.2.3. Xxx. XXXXXXXX XXXXX Xxx XXXXX, con sede in XXXXXXXXX -Xx- xxx XXXXXXXXX n. XX, c.f.: XXXXXXXXXXXX, titolare dell'intera quota pari a 1000/1000, dal 05/05/2005 al 13/03/2009.

Con atto pubblico di acquisto redatto dal Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX, Notaio in XXXXXXXX -Xx-, in data 05/05/2005, al proprio Rep. n. 32235 e Racc. n. 5761, registrato a Mortara -Pv- il 18/05/2005 al n. 850 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Vigevano -Pv- in data 24/06/2006 al Reg. Gen. 5335 e Reg. Part. 3240, il Xxx. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX vendeva alla Xxx. XXXXXXXX XXXXX Xxx XXXXX, l'intera piena ed esclusiva proprietà, pari a 1000/1000 riferita agli immobili in Comune di Vigevano censiti al N.C.E.U. dello stesso Comune, come segue:

- Tipo V Prot. 182 anno 1976
- Tipo P Prot. 182 anno 1976

Tali immobili si identificavano al N.C.T. del Comune di Vigevano

- fg. 51 mapp. 289 e mapp. 378.

6.2.4. Xxx. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX titolare dell'intera quota pari a 1000/1000, dal 01/01/1997 al 05/05/2005.

Per titoli anteriori al 01/01/1997.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per i beni immobili di cui si tratta, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vidigulfo –Pv-, risultano depositate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Vigevano in data 31/08/2005, riferito alla Pratica Edilizia n. 938/03 di Prot. Tecn. e n. 19630/03 di Prot. Gen. per la costruzione di un complesso edilizio residenziale e commerciale in Vigevano Via Bellini.
- Denuncia di Inizio Attività per opere in variante al Permesso di Costruire n. 938/03, presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano in data 14/09/2007 e registrato al Prot. 983/03 Var.
- Denuncia di Inizio Attività per opere interne in variante al Permesso di Costruire n. 938/0,3, presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano in data 17/06/2008 e registrato al Prot. 983/03 Var.
- Istanza per ottenere il Certificato di Agibilità depositato in data 13/12/2007 registrato al Prot. n. 182/07. Presso lo stesso Ufficio Tecnico non ci sono procedimenti amministrativi che riguardano l'immobile in esame.

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 quante segue.

Il bene immobile di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le caratteristiche 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, oltre all'effettiva destinazione ad uso ammessa nei locali stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve comunque intendersi "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.

8.3. Valutazioni delle superfici

Beni immobili	Superf. lorda	Valore €/mq.	Valore complessivo
A.1 Proprietà superficaria riferita all'appartamento al piano secondo con balcone, cantina ed autorimessa al piano interrato.	99,50	1.100,00	€ 109.450,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo:	€.	21.890,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore del diritto della proprietà superficaria riferito all'immobile di cui sopra, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€.	87.560,00
---	----	------------------

Pavia, 15 luglio 2017

Il Perito

Allegati:

- Estratto mappa satellitare.
- Estratto mappa NCT.
- Visura storica NCEU abitazione.
- Visura storica NCEU autorimessa.
- Elaborato planimetrico.
- Planimetria abitazione.
- Planimetria autorimessa.
- Fotografie.
- Atto di proprietà.