

TRIBUNALE DI PAVIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 425/2022

Creditore procedente:

CONDOMINIO SANT'OMOBONO, VIA S. ELIGIO n° 7/2 VIGEVANO (PV)

Contro



Giudice dell'esecuzione: **Rocca Francesco**

Tecnico incaricato: **Ing. Elia Penza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI LOTTI:
UNITA' IMMOBILIARE A 2°P, AUTORIMESSA PT
VIGEVANO (PV), VIA S. ELIGIO n° 7/2

Indice

Indice.....	2
1.0 RIEPILOGO DELLE CONCLUSIONI.....	3
DATI CATASTALI.....	3
QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO.....	3
STATO OCCUPATIVO.....	3
SITUAZIONE LOCATIVA.....	3
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	3
VALORE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	6
2.0 RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE.....	10
2.1 PREMESSA.....	10
2.2 OPERAZIONI PERITALI.....	10
2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	10
2.4 QUOTA DI PROPRIETA'.....	11
2.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	11
2.6 PRECEDENTI PROPRIETARI.....	12
2.7 COERENZE.....	14
2.8 CONDIZIONI E STATO DEI BENI.....	14
2.9 STATO OCCUPATIVO.....	14
2.10 SITUAZIONE LOCATIVA.....	15
2.11 DIVISIBILITA'.....	15
2.12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	15
2.13 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	18
2.14 REGOLARITA' EDILIZIA.....	18
2.15 ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI.....	19
2.16 CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	19
2.17 DESCRIZIONE DEI BENI.....	19
2.18 CONSISTENZA.....	25
2.19 VALUTAZIONE.....	26
2.20 ALLEGATI.....	31

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

1.0 RIEPILOGO DELLE CONCLUSIONI

DATI CATASTALI

- Unità immobiliare unifamiliare A 2° piano, via S. Eligio n° 7/2, 27029 - Vigevano (PV):

Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: 23.

- Unità autorimessa a PT, via S. Eligio n° 7/2, 27029 - Vigevano (PV):

Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: 17.

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

- Il lotto oggetto di stima Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: 23 risulta intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1.
- Il lotto oggetto di stima Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: 17 risulta intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1.

STATO OCCUPATIVO

Il lotto risulta occupato da Conduttore in virtù di contratto di locazione registrato presso registro di Vigevano (PV) in data 19/12/2018 al n° 2757, serie 3T, durata contrattuale 4+4 anni, scadenza al 14/12/2026.

SITUAZIONE LOCATIVA

Presente contratto di locazione registrato presso registro di Vigevano (PV) in data 19/12/2018 al n° 2757, serie 3T, durata contrattuale 4+4 anni, scadenza al 14/12/2026.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- A) Lotto oggetto di stima Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: **23**, Unità Immobiliare residenziale a 2°
P:

1. TRASCRIZIONE del 24/03/2016 - Registro Particolare: 1562, Registro Generale: 2224, Pubblico ufficiale: PANDOLFI GIOVANNI, Repertorio: 58796/19252 del 21/03/2016, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

A favore: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1.

Contro: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1.

2. ISCRIZIONE del 24/03/2016 - Registro Particolare: 283, Registro Generale: 2225, Pubblico ufficiale: PANDOLFI GIOVANNI, Repertorio: 58797/19253 del 21/03/2016; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Capitale. 68.000,00 €, tasso annuo 3,0%, Totale: 122.400,00 €, durata: 25 anni.

A favore: CREDITO VALTELLINESE SOC. COOP., domicilio eletto a SONDRIO (SO), Piazza Quadriovio n° 8, C.F.: 00043260140, proprietà per 1/1, unità in oggetto.

Contro: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1.

3. TRASCRIZIONE del 15/11/2022 - Registro Particolare: 7476, Registro Generale: 10400, Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI PAVIA, Repertorio: 6894/2022 del 10/10/2022; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: CONDOMINIO SANT'OMOBONO, con sede in Vigevano (PV), via S. ELIGIO n° 7/2, C.F.: 94007860185, proprietà per 1/1, unità in oggetto.

Contro: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1.

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/12/2022 - Registro Particolare 8293 Registro Generale 11657 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 6894/2022 del 10/10/2022 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. IL NOME PER ESTESO DEL SOGGETTO NEI CONFRONTI DEL QUALE VIENE TRASCritto IL PIGNORAMENTO DEVE INTENDERSI [REDACTED] (C.F. [REDACTED] NATOA [REDACTED] [REDACTED] COMA D A CERTIFICATO ALLEGATO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO NOTIFICATO.

A favore: CONDOMINIO SANT'OMOBONO, con sede in Vigevano (PV), via S. ELIGIO n° 7/2, C.F.: 94007860185, proprietà per 1/1, unità in oggetto.

Contro: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1.

B) Lotto oggetto di stima Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: 17, Unità autorimessa a PT:

1. TRASCRIZIONE del 24/03/2016 - Registro Particolare: 1562, Registro Generale: 2224, Pubblico ufficiale: PANDOLFI GIOVANNI, Repertorio: 58796/19252 del 21/03/2016, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

A favore: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1.

Contro: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1.

2. ISCRIZIONE del 24/03/2016 - Registro Particolare: 283, Registro Generale: 2225, Pubblico ufficiale: PANDOLFI GIOVANNI, Repertorio: 58797/19253 del 21/03/2016; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Capitale. 68.000,00 €, tasso annuo 3,0%, Totale: 122.400,00 €, durata: 25 anni.

A favore: CREDITO VALTELLINESE SOC. COOP., domicilio eletto a SONDRIO (SO), Piazza Quadrivio n° 8, C.F.: 00043260140, proprietà per 1/1, unità in oggetto.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: eliapenza@ingpec.eu

DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

Contro: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1.

3. TRASCRIZIONE del 15/11/2022 - Registro Particolare: 7476, Registro Generale: 10400, Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI PAVIA, Repertorio: 6894/2022 del 10/10/2022; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: CONDOMINIO SANT'OMOBONO, con sede in Vigevano (PV), via S. ELIGIO n° 7/2, C.F.: 94007860185, proprietà per 1/1, unità in oggetto.

Contro: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1.

1. Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/12/2022 - Registro Particolare 8293 Registro Generale 11657 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 6894/2022 del 10/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. IL NOME PER ESTESO DEL SOGGETTO NEI CONFRONTI DEL QUALE VIENE TRASCRI TTO IL PIGNORAMENTO DEVE INTENDERSI [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), NATOA [REDACTED] [REDACTED] COMA D A CERTIFICATO ALLEGATO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO NOTIFICATO.

A favore: CONDOMINIO SANT'OMOBONO, con sede in Vigevano (PV), via S. ELIGIO n° 7/2, C.F.: 94007860185, proprietà per 1/1, unità in oggetto.

Contro: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1.

VALORE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato l'immobile come segue:

Valore dei beni LIBERI = **58.491,75 € (Cinquantottomilaquattrocentonovantuno/75)**

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: eliapenza@ingpec.eu

Adeguamento della stima per locazione

La materia è disciplinata dall'art. 2923 del C.C. per cui, in linea di principio, anche in caso di pignoramento la locazione gravante sull'immobile oggetto d'esecuzione sarà opponibile anche all'aggiudicatario in sede di vendita giudiziaria, al pari di quanto accade in caso di vendita liberamente stipulata tra le parti. Il contratto di locazione in essere risulta:

- Avere data di stipula e registrazione in data precedente alla notifica del Pignoramento;
- Avere importo concordato per la locazione congruo con i valori di locazione registrati nel Comune di Vigevano: da 5,15 €/mq (Agenzia delle Entrate) a 5,01 €/mq (Borsino Immobiliare); il legislatore infatti, al fine d'evitare atti fraudolenti in danno dei creditori del proprietario dell'immobile, ha previsto al comma 3° del citato art. 2923 c.c., che non sono opponibili al creditore pignorante le locazioni (anche se regolarmente registrate) il cui canone è inferiore di "un terzo rispetto al giusto prezzo risultante dalle precedenti locazioni" oppure inferiore in modo abnorme rispetto ai canoni comunemente praticati per immobili simili al bene pignorato; il canone annuo di locazione da contratto prevede 4.800,00 €/anno, contro la media delle locazioni da siti ufficiali pari a 4.270,00 €/anno.

In relazione al contratto di locazione in essere, la cui scadenza del primo quadriennio è avvenut in data 14/12/2022, si fissa un coefficiente in relazione a un "criterio di disponibilità": colui che acquista l'abitazione sarà soggetto a un esborso di denaro che rimarrà infruttuoso per tutta la durata dell'occupazione da parte dell'inquilino, tranne ovviamente la rendita offerta dal canone di locazione pagato da questo; se quindi l'acquirente volesse abitare nell'alloggio, dovrà sottostare alle difficoltà del mercati degli affitti per disponendo di una proprietà; tale disagio avrà un valore tanto più alto quanto più grande sarà per Lui l'impossibilità di pervenire in possesso della propria abitazione in tempi brevi.

Nella stima quindi si tiene conto del bene occupato con un coefficiente pari a **0,95**, come da tabella allegata (Graziano Castello, *Stima degli Immobili*, ed. Dario Flaccovio Editore).

Tabella 5/16 - Elaborazione comparata Studio Castello

COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE ALLOGGIO OCCUPATO k	
Descrizione del contratto	Coefficiente
A contratto di equo canone nel primo anno	0,70
A contratto di equo canone nel secondo anno	0,72
A contratto di equo canone nel terzo anno	0,74
A contratto di equo canone nel quarto anno	0,76
A contratto di equo canone a rescissione avvenuta	0,80
A contratto di equo canone nel secondo quadriennio	0,78
A contratto con patti in deroga (proroga equo canone)	0,82
A contratto con patti in deroga (nuovi contratti)	0,90
A contratto di foresteria o arredato	0,96
A contratto stagionale	0,99
A contratto di canone libero (legge 431/1998)	0,95

1) Unità immobiliare, autorimessa:

58.491,75 € (Cinquantottomilaquattrocentonovantuno/75)

Valore totale dei beni con riduzione: 58.491,75 € x 0,95 = 55.567,16 €

Valore dei beni OCCUPATI = **55.567,16 € (Cinquantacinquemilacinquecentosessantasette/16)**

Uleriore adeguamento della stima

Riduzione del valore del 15% (valutato sull'importo totale dell'unità immobiliare), per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

- IMMOBILE LOCATO	€ -8.335,07
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi: ricollocamento cucina in locale originario, modifiche impianti	€ -1.500,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€ -9.674,83
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€ 0,00

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: eliapenza@ingpec.eu

DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

IMMOBILE LOCATO	€
Valore del lotto meno decurtazioni:	€ 36.057,26
Arrotondamento	€ 36.050,00

Immobile LOCATO

PREZZO BASE D'ASTA: € 36.050,00 (Trentaseimilacinquanta/00 euro)

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

2.0 RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

2.1 PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Elia Penza, libero professionista in Milano con studio in via Keplero n° 5 in Milano (MI), regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano al n° 20871-A, Albo dei Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, veniva incaricato in data 02/01/2023 (Pec del 05/01/2023) dal Giudice per l'esecuzione immobiliare Rocca Francesco per redigere la stima dei beni immobili, Unità immobiliare a 2° Piano, autorimessa a PT, siti in via S. Eligio n° 7/2, Vigevano (PV). Il Sottoscritto tecnico in data 09/01/2023 dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento, trasmesso in via telematica.

2.2 OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo del Tribunale di Pavia, visionato telematicamente;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Vigevano (PV) – Ufficio Tecnico;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Il sottoscritto comunica l'inizio delle operazioni peritali dell'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 09/01/2023.

2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Unità immobiliare residenziale ed annessa autorimessa siti in Vigevano (PV), via S. Eligio n° 7/2, più precisamente identificati da:

1. Unità immobiliare (unità immobiliare residenziale) a 2° piano, composta da:
Ingresso/disimpegno, camera singola, camera matrimoniale, cucina, locale bagno (Foglio: 20,

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

Mapp.: 2692, Sub.: 23); categoria catastale A/3, classe 2, consistenza: 3,5 vani, Sup. catastale: 61,0mq (totale escluse aree scoperte 60,0mq), rendita: 169,91 €;

2. Unità ad uso autorimessa a piano terra, costituente porzione di fabbricato ad uso autorimessa (Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: 17); categoria catastale C/6, classe 2, consistenza: 12,0mq, Sup. totale 12,0mq, rendita: 34,71 €;

2.4 QUOTA DI PROPRIETA'

- Il lotto oggetto di stima Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: 23 risulta intestato a: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietà per 1/1.
- Il lotto oggetto di stima Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: 17 risulta intestato a: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietà per 1/1.

2.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Unità immobiliare residenziale a 2°P: Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: 23 risulta intestato a: [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietà per 1/1.
- Unità ad utilizzo autorimessa a PT: Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: 17 risulta intestato a: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietà per 1/1.

In relazione alle modifiche catastali si segnalano:

Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: 23:

- Inserimento impianto meccanografico 30/06/1987;
- Variazione del 13/12/2011 Pratica n. PV0311829 in atti dal 13/12/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 127302.1/2011); Annotazioni: costituita dalla soppressione

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: eliapenza@ingpec.eu

della particella ceu sez fgl 20 pla 1026 sub 23 per allineamento mappe;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/04/2021 Pratica n. PV0020950 in atti dal 01/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11569.1/2021);

In relazione alle modifiche catastali si segnalano:

Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: 17:

- Inserimento impianto meccanografico 30/06/1987;
- Variazione del 13/12/2011 Pratica n. PV0311829 in atti dal 13/12/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.127296.1/2011); Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 20 pla 1026 sub 17 per allineamento mappe;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/04/2021 Pratica n. PV0020946 in atti dal 01/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11565.1/2021);

2.6 PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riportano nel seguito i passaggi di Proprietà dell'immobile oggetto di stima:

- Unità immobiliare residenziale a 2° P via S. Eligio n° 7/2, 27029 Vigevano (PV): Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: 23.

Attuali Proprietari

- [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1, acquista unità immobiliare con Atto di compravendita: TRASCRIZIONE del 24/03/2016 - Registro Particolare: 1562, Registro Generale: 2224, Pubblico ufficiale: PANDOLFI GIOVANNI, Repertorio: 58796/19252 del 21/03/2016.

- Precedenti Proprietari

Nel ventennio i beni da cui sono derivati quelli in oggetto di perizia erano di proprietà

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: eliapenza@ingpec.eu

DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1, con acquisizione in riferimento a Atto del 19/05/2011, Pubblico ufficiale PANDOLFI GIOVANNI, Sede MORTARA (PV), Repertorio n. 51922 – COMPRAVENDITA, Nota presentata con Modello Unico n. 3342.1/2011, Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 25/05/2011;
- [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] Atto del 29/03/2000 Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 96659 – COMPRAVENDITA, Trascrizione n. 2266.1/2000 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 16/10/2000.
- Autorimessa a piano terra via S. Eligio n° 7/2, 27029 Vigevano (PV): Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: 17.

Attuali Proprietari

- [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1, acquista unità immobiliare con Atto di compravendita: TRASCRIZIONE del 24/03/2016 - Registro Particolare: 1562, Registro Generale: 2224, Pubblico ufficiale: PANDOLFI GIOVANNI, Repertorio: 58796/19252 del 21/03/2016.

Precedenti Proprietari

Nel ventennio i beni da cui sono derivati quelli in oggetto di perizia erano di proprietà

- [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1, con acquisizione in riferimento a Atto del 19/05/2011, Pubblico ufficiale

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: eliapenza@ingpec.eu

PANDOLFI GIOVANNI, Sede MORTARA (PV), Repertorio n. 51922 – COMPRAVENDITA, Nota presentata con Modello Unico n. 3342.1/2011, Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 25/05/2011;

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] Atto del 29/03/2000 Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 96659 – COMPRAVENDITA, Trascrizione n. 2266.1/2000 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 16/10/2000.

2.7 COERENZE

Unità immobiliare residenziale a 2° piano via S. Eligio n° 7/2, 27029 Vigevano (PV): Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: 23, coerenze in senso orario: Nord: parti comuni esterne, est: parti comuni esterne, sud: altro subalterno, ovest: scala di accesso, parti comuni condominiali.

Autorimessa a piano terra, Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: 17, coerenze in senso orario: Nord: altro subalterno condominiale, est: altro subalterno condominiale, sud: parti comuni condominiali, ovest: altro subalterno.

2.8 CONDIZIONI E STATO DEI BENI

Stato di manutenzione dell'immobile residenziale risulta mediocre, si evidenzia evidente carenza manutentiva degli esterni, con presenza di intonaci di facciata con rappezzati diffusi, e delle parti di corte di pertinenza, quali pavimentazione in avanzato stato di degrado.

2.9 STATO OCCUPATIVO

Occupato: alla data del sopralluogo del 17/03/2023 l'immobile e l'autorimessa risultano occupati dal Conduttore e dai propri familiari in virtù di contratto di locazione registrato presso registro di Vigevano (PV) in data 19/12/2018 al n° 2757, serie 3T, durata contrattuale 4+4 anni, scadenza al 14/12/2026.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

2.10 SITUAZIONE LOCATIVA

Occupato: presente contratto di locazione registrato presso registro di Vigevano (PV) in data 19/12/2018 al n° 2757, serie 3T, durata contrattuale 4+4 anni, scadenza al 14/12/2026; contratto redatto prima della Notifica del procedimento di pignoramento.

2.11 DIVISIBILITA'

Il bene in oggetto è una unità immobiliare a 2°P con relativa autorimessa a PT: i subalterni risultano parte integrante di un edificio condominiale pluripiano, con unico ingresso da strada e vano scala interna di collegamento ai piani: il bene risulta non facilmente divisibile; analoga considerazione per autorimessa.

2.12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- | | |
|---|---------|
| A. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | nessuna |
| B. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: | nessuna |
| C. Atti di asservimento urbanistico: | nessuno |
| D. Altre limitazioni d'uso: | nessuna |

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

- C) Lotto oggetto di stima Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: **23**, Unità Immobiliare residenziale a 2° P:

1. ISCRIZIONE del 24/03/2016 - Registro Particolare: 283, Registro Generale: 2225, Pubblico ufficiale: PANDOLFI GIOVANNI, Repertorio: 58797/19253 del 21/03/2016; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Capitale. 68.000,00 €, tasso annuo 3,0%, Totale: 122.400,00 €, durata: 25 anni.

A favore: CREDITO VALTELLINESE SOC. COOP., domicilio eletto a SONDRIO (SO), Piazza Quadrivio n° 8, C.F.: 00043260140, proprietà per 1/1, unità in oggetto.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: eliapenza@ingpec.eu

Contro: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.:
[REDACTED] proprietà per 1/1.

2. TRASCRIZIONE del 15/11/2022 - Registro Particolare: 7476, Registro Generale: 10400, Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI PAVIA, Repertorio: 6894/2022 del 10/10/2022; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: CONDOMINIO SANT'OMOBONO, con sede in Vigevano (PV), via S. ELIGIO n° 7/2, C.F.: 94007860185, proprietà per 1/1, unità in oggetto.

Contro: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.:
[REDACTED] proprietà per 1/1.

3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/12/2022 - Registro Particolare 8293 Registro Generale 11657 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 6894/2022 del 10/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. IL NOME PER ESTESO DEL SOGGETTO NEI CONFRONTI DEL QUALE VIENE TRASCRI TTO IL PIGNORAMENTO DEVE INTENDERSI [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), NATOA [REDACTED] [REDACTED] COMA D A CERTIFICATO ALLEGATO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO NOTIFICATO.

A favore: CONDOMINIO SANT'OMOBONO, con sede in Vigevano (PV), via S. ELIGIO n° 7/2, C.F.: 94007860185, proprietà per 1/1, unità in oggetto.

Contro: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.:
[REDACTED] proprietà per 1/1.

D) Lotto oggetto di stima Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: 17, Unità autorimessa a PT:

1. ISCRIZIONE del 24/03/2016 - Registro Particolare: 283, Registro Generale: 2225, Pubblico ufficiale: PANDOLFI GIOVANNI, Repertorio: 58797/19253 del 21/03/2016;

DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Capitale. 68.000,00 €, tasso annuo 3,0%, Totale: 122.400,00 €, durata: 25 anni.

A favore: CREDITO VALTELLINESE SOC. COOP., domicilio eletto a SONDRIO (SO), Piazza Quadrivio n° 8, C.F.: 00043260140, proprietà per 1/1, unità in oggetto.

Contro: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1.

2. TRASCRIZIONE del 15/11/2022 - Registro Particolare: 7476, Registro Generale: 10400, Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI PAVIA, Repertorio: 6894/2022 del 10/10/2022; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: CONDOMINIO SANT'OMOBONO, con sede in Vigevano (PV), via S. ELIGIO n° 7/2, C.F.: 94007860185, proprietà per 1/1, unità in oggetto.

Contro: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1.

3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/12/2022 - Registro Particolare 8293 Registro Generale 11657 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 6894/2022 del 10/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. IL NOME PER ESTESO DEL SOGGETTO NEI CONFRONTI DEL QUALE VIENE TRASCritto IL PIGNORAMENTO DEVE INTENDERSI [REDACTED] (C.F. [REDACTED] [REDACTED] COMA D A CERTIFICATO ALLEGATO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO NOTIFICATO.

A favore: CONDOMINIO SANT'OMOBONO, con sede in Vigevano (PV), via S. ELIGIO n° 7/2, C.F.: 94007860185, proprietà per 1/1, unità in oggetto.

Contro: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

2.13 DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano e quanto riportato sul sito PGTWeb (Archivio Documentale dei Piani di Governo del Territorio), il sottoscritto ha potuto verificare che il mappale sito nel territorio del Comune di Vigevano risulta identificato come segue: Secondo il Piano del Governo del Territorio del Comune di Vigevano approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 08/02/2010, ultima delibera di modifica del 10711/2014:

- Ambito Città consolidata: Tessuto aperto a medio-bassa densità, Art. 33 NA del PdR.
- Non presenti vincoli inerenti a Bellezze di insieme (D.Lgs 42/2004, Art. 136, Comma 1, Lett. A e B).

2.14 REGOLARITA' EDILIZIA

Da Atto di compravendita, acquista unità immobiliare con Atto di compravendita: TRASCRIZIONE del 24/03/2016 - Registro Particolare: 1562, Registro Generale: 2224, Pubblico ufficiale: PANDOLFI GIOVANNI, Repertorio: 58796/19252 del 21/03/2016 e dall'analisi della data di registrazione della scheda catastale, riferita al 05/03/1965, emerge che l'immobile condominiale risulta edificato anteriormente al 01/09/1967 e che successivamente a tale data non sono stati realizzati interventi edilizi per i quali fosse necessario un titolo abilitativo.

A seguito alla richiesta di accesso agli atti inoltrate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano, inoltrata in data 21/03/2023, non risulta reperita documentazione in merito, in relazione ai dati disponibili e forniti.

- Regolarità Edilizia: in sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie rispetto all'ultima planimetria catastale disponibile del 05/03/1965, ad eccezione di un utilizzo differente del locale cucina, trasformato in locale cameretta; questo comporta angolo cucina nel locale soggiorno che risulta adiacente ed a diretto contatto con il locale camera, senza presenza di zona di disegno.

Alla luce di quanto esposto, non essendo state rese disponibili da parte del Comune informazioni su pratiche edilizie eventualmente depositate dall'atto di acquisto del 2004 ad oggi, emerge che alla luce delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (unico documento di verifica in

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

possesso del Sottoscritto Tecnico), non è possibile esprimere un giudizio sulla regolarità edilizia del fabbricato.

- Regolarità catastale: gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del Territorio, registrati in data 05/03/1965, corrispondono allo stato dei luoghi: l'unità immobiliare risulta regolare dal punto di vista catastale.

2.15 ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di edificio condominiale, in relazione a oneri e gravami, si riporta quanto fornito da Amministrazione Sa.va. Srl Amministrazioni Condominiali, in data 17/03/2023:

- Arretrati gestione anno 2019/2021: 6.133,96 €;
- Arretrati gestione anno 2021/2022: 3.540,87 €
- Totale arretrati gestione ultimi due anni: 9.674,83 €

L'unità al 2°P e relativa autorimessa, hanno complessivamente **58,50 millesimi** di proprietà.

Non risulta presente Regolamento di Condominio.

2.16 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Subalterno 23 (classe A/3) è dotato di impianto centralizzato per la climatizzazione invernale, da allegato a contratto di locazione risulta presente Attestato di Prestazione Energetica, con scadenza nell'anno 2019, con indicazione di classe energetica: G; attualmente quindi l'unità immobiliare è sprovvista dei Attestato di Prestazione Energetica in validità.

2.17 DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche della Zona

Vigevano è un comune italiano di circa 62.000 abitanti della Provincia di Pavia. Vigevano si trova nella Lomellina nord-orientale, sulla sponda destra del fiume Ticino, che lo separa dalla Città di Milano. Il paesaggio, trovandosi Vigevano all'interno della Pianura Padana risulta pianeggiante.

Centro industriale di rilievo nazionale, Vigevano è nota per essere stata a lungo uno dei principali centri di produzione di scarpe nel mondo. Nel 1866 vi sorse il primo calzaturificio a modello

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: eliapenza@ingpec.eu

industriale, aprendo una stagione che nel secolo successivo avrebbe portato il capoluogo lomellino a produrre decine di milioni di scarpe esportate in tutto il mondo, guadagnandosi l'appellativo di "capitale della scarpa". Ancora oggi il Museo internazionale della calzatura, ospitato nei locali del Castello Sforzesco, conserva le testimonianze di un periodo cruciale della storia industriale italiana. Il comune è il secondo della provincia per numero di abitanti dopo il Capoluogo e primo per superficie, compreso interamente nel Parco naturale lombardo della valle del Ticino.

Ha a lungo goduto di diverse autonomie nel corso della sua storia, già libero comune federato nella seconda Lega Lombarda e capoluogo del Vigevanesco, oltre che sede vescovile. È stata inoltre la prima città lombarda ad aver ottenuto in epoca moderna il titolo di città.

L'immobile pignorato risulta inserito nell'ambito del tessuto urbano consolidato in area prevalentemente residenziale che identifica le zone abitate interne al perimetro del tessuto storico, edificate in epoca relativamente recente e destinate prevalentemente ad uso residenziale.

L'edilizia del quartiere è caratterizzata da un'edificazione residenziale eterogenea costituita da edifici monofamiliari e plurifamiliari solitamente ad uno o due piani fuori terra, intervallati da spazi verdi privati.

Dato il collocamento nella semi-centrale, si riscontra la presenza di alcuni servizi quali farmacie, servizi, ristoranti e trattorie, mentre servizi scolastici e supermercati sono collocati nei comuni limitrofi.

Caratteristiche delle zone limitrofe e servizi pubblici

I Comuni confinanti di prima corona sono Gambolò, Cassolnovo, Gravellona Lomellina, Besate, Morimondo, Cilavegna, Parona, Borgo San Siro, Motta Visconti, Abbiategrasso, Mortara, Bereguardo; Vigevano dista 40 Km da Pavia, 51 Km da Milano, 28 Km da Novara.

La stazione di Vigevano, posta lungo la linea ferroviaria Milano-Mortara è servita da treni regionali in servizio tra le stazioni di Mortara e Milano Porta Genova; non vi sono invece treni da e per Pavia, costituendo un singolare caso in cui i due comuni più popolosi e importanti di una provincia non sono dotati di un collegamento ferroviario diretto; Il casello autostradale di Gropello Cairoli, sulla A7 Milano - Genova dista 24 chilometri, il casello di Novara Ovest, sulla A4 Milano, dista 22Km, mentre il casello di Casale Monferrato Nord, sulla A26, dista 38 km.

Descrizione analitica dei beni

L'unità immobiliare a 2° piano fa parte di un edificio residenziale condominiale realizzato su 5 piani (piano terra e 4 piani fuori terra), con collocamento di autorimessa di pertinenza a piano terra.

L'immobile condominiale è costituito da un corpo di fabbrica con pianta rettangolare con accesso mediante scala centrale che consente di raggiungere il vano scale comune.

Nel suo complesso l'edificio, in stato di manutenzione mediocre, presenta finiture esterne omogenee con intonaco a civile e tinteggiatura in colore giallo (presenti diversi interventi di rappezzo) con elementi di rivestimento in pietra (zoccolatura a piano terra); la copertura dell'edificio residenziale è di tipo a falde con struttura presumibilmente laterocementizia e sovrastante manto in tegole di tipo marsigliese, lattonerie per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera preverniciata.

L'edificio residenziale è direttamente affacciato su strada ma collocato al centro di un lotto di pertinenza con accessi su due fronti, via Sant'Eligio e via SS. Crispino e Crispiniano: da tali aree si ha quindi libero accesso al lotto di pertinenza; la porzione di terreno di pertinenza dell'unità non risulta delimitato ad eccezione della porzione a sud dove sono presenti accessi alle autorimesse, da recinzione in cemento e ringhiera di ferro.

L'accesso dell'unità avviene quindi dal prospetto nord, con scala centrale con accesso diretto da lotto.

L'autorimessa è collocata con accesso su prospetto sud, opposto all'ingresso pedonale.

1) Unità immobiliare a 2° piano, Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: 23.

All'unità residenziale si accede da scala esterna che consente accesso al ballatoio al piano rialzato del vano scala (unico per l'edificio) con portoncino in alluminio vetrato munito di tettoia in ferro e plexiglass; non risulta presente impianto ascensore, quindi mediante alcune rampe di scale si giunge all'unità immobiliare al 2° piano.

Accedendo all'unità si perviene al disimpegno/ingresso che costituisce un largo corridoio di collegamento a tutti i locali, presenti entrando a sinistra rispettivamente la cameretta (ex locale cucina), il bagno e quindi si perviene al soggiorno con angolo cucina, da cui si accede al locale camera matrimoniale; il locale soggiorno è munito di un balcone con pavimentazione in piastrelle di colore grigio e parapetto in acciaio di colore nero.

Si rileva che lo spostamento della cucina dal locale dedicato al locale soggiorno, ha consentito l'uso di un ulteriore locale come camera, tuttavia la presenza della medesima cucina nel soggiorno, dovrebbe prevedere la presenza di un disimpegno verso il locale camera matrimoniale.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

Dall'ingresso si accede quindi entrando al disimpegno, che presenta murature intonacate e tinteggiate di colore rosa/viola chiaro, pavimentazione ceramica in marmette variegata di colore, bianco, nero, grigio, zoccolino in legno; la porta di ingresso è blindata, e si rileva presenza di citofono, contatore elettrico e relativo interruttore generale.

E' presente radiatore nella zona limitrofa al locale soggiorno.

Il primo locale accessibile su lato sinistro del disimpegno è costituito da locale cameretta (ex cucina) che affaccia a nord e che presenta murature intonacate e tinteggiate di colore verde, pavimentazione ceramica in marmette variegata di colore, bianco, nero, grigio, zoccolino in legno, serramenti in legno di colore bianco con vetri singoli; presente radiatore sottofinestra e porta in legno.

Il secondo locale accessibile da ingresso disimpegno, affacciato sempre a nord, è il bagno: esso è caratterizzato da pavimentazione ceramica di colore grigio chiaro e rivestimento di colore bianco di altezza pari a 2,0m; la porzione intonacata sovrastante è di colore bianco; sono presenti all'interno del locale: lavabo, wc, bidet e vasca; serramenti in legno di colore bianco con vetri singoli; presente radiatore sottofinestra e porta in legno; nel locale è collocato il bollitore elettrico da 50 litri appeso a parete.

Da ingresso/disimpegno si giunge quindi al soggiorno, ora soggiorno con angolo cucina, che affaccia a nord ed è munito di balcone indipendente con accesso da portafinestra; il Soggiorno presenta pavimentazione ceramica in marmette variegata di colore, bianco, nero, grigio, zoccolino in legno, pareti intonacate di colori vari: viola e bianco, serramenti in legno di colore bianco con vetri singoli; presente radiatore a lato della portafinestra e porte in legno.

La cucina è collocata sulla parete che divide il locale dal bagno e presenta rivestimento ceramico di colore beige ad altezza pari a 1,60m.

Il balcone è caratterizzato da pavimentazione in gres/ceramica di colore grigio chiaro con elementi in pietra perimetrali, parapetto in acciaio di colore nero, presente su balcone fissato a parete macchina di condizionamento esterna, mentre è presente uno split nel locale soggiorno.

Dal locale soggiorno con angolo cucina si perviene direttamente al locale camera matrimoniale, sempre affacciata a nord; la camera matrimoniale presenta murature intonacate e tinteggiate di colore salmone (rosa/arancio), pavimentazione ceramica in marmette variegata di colore, bianco, marrone, beige, zoccolino in legno, serramenti in legno di colore bianco con vetri singoli; presente radiatore sottofinestra e porta in legno.

L'unità immobiliare ha riscaldamento centralizzato mediante sistema a radiatori in ghisa, presenti

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

in ogni locale sotto le rispettive finestre o a lato; nel locale bagno è presente boiler elettrico a parete. L'impianto elettrico è caratterizzato da frutti e placche di colore bianco: è presente impianto antenna TV.

2) Unità autorimessa, Foglio: 20, Mapp.: 2692, Sub.: 17.

Il locale autorimessa, collocato al piano terra e con accesso da prospetto a sud non è stato oggetto di sopralluogo in quanto in sede di rilievi il Conduttore era privo di chiavi per consentirne l'apertura e la visione.

Specifiche degli interni Unità immobiliare (Sopralluogo del 17/03/2023)

Piano	Destinazione	Sup. Calpestabile (mq)	Esposizione	Condizioni
2° P	Ingresso/disimpegno	5,34	/	Mediocri
2° P	Cameretta (ex cucina)	9,84	N	Mediocri
2° P	Bagno	4,90	N	Discrete
2° P	Soggiorno/ang. cucina	14,20	N	Mediocri
2° P	Camera matrimoniale	14,70	N	Mediocri
P.T.	Autorimessa	11,30	S	Non accertate

Altezza locali 2° Piano: H= 3,00m.

Altezza Autorimessa PT: H= 2,50m.

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, e delle superfici relative ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

Caratteristiche edilizie ed impianti (unità residenziale)

Tipologia

Unità immobiliare a 2° piano facente parte di edificio residenziale condominiale.

Caratteristiche del fabbricato

Fondazioni: struttura in cls armato:	Non visionabile
Solai: solaio tra 2° P e 1° P in laterizio armato, completamento in opera con getto integrativo di cls:	integro
Strutture verticali: muratura portante perimetrale e di spina in laterizio:	integre
Copertura: a falde inclinate con struttura in laterocemento, manto di copertura in tegole di argilla; gronde e pluviali esterni in lamiera preverniciata:	integra
Pareti esterne: rivestimento intonaco per esterni e tinteggiature colore giallo:	integre
Aree esterne:	mediocri condizioni
Recinzioni:	discrete condizioni
Scala: scala interna realizzata con una struttura in calcestruzzo:	discrete condizioni

Interni

Unità immobiliare a 2° Piano

Portoncino d'ingresso: portoncino in legno blindato:	discrete condizioni
Porte interne: porte interne a battente per tutti i locali, colore noce:	discrete condizioni
Serramenti esterni: serramenti esterni in legno colore bianco con vetro singolo, dotati di avvolgibili in pvc:	mediocri condizioni
Pavimenti - rivestimenti: Tutti i locali soggiorno, disimpegno, camera hanno pavimentazione in marmette ceramiche di vari formati e finitura superficiale; Bagno: pavimentazione in piastrelle di ceramica formato 15x15 colore grigio chiaro, rivestimento parietale H= 200 colore bianco, dotazione di lavabo, vaso, bidet e vasca;	discrete condizioni
Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spessore 8 cm:	buone condizioni

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

Finiture interne: Soggiorno: pareti intonacate e tinteggiate in colori vari: viola e bianco, plafoni colore bianco;

Bagno: pareti oltre rivestimento intonacate e tinteggiate in colore bianco, plafone bianco;

Camere: pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco/grigio chiaro; plafone colore bianco,
discrete condizioni

Caratteristiche impianti

- Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presenti:

Q.E. in locale ingresso/disimpegno – funzionante – dichiarazioni di conformità non reperibili;

- Idrico: allacciamento alla rete idrica comunale; impianto sottotraccia ed in parte a vista su pareti; rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti – funzionante;

- Gas: non reperita certificazione linea gas.

- Termico: impianto termico per la produzione di riscaldamento centralizzato, produzione di ACS mediante boiler elettrico da 50 litri collocato a parete nel locale bagno.

- Climatizzazione: presente impianto di condizionamento mono-split, con macchina esterna su balcone e split in locale soggiorno/cucina.

- Telefonico: presente – funzionante.

- Satellitare: impianto non presente.

Accessori

Nessuno.

2.18 CONSISTENZA

Il Sottoscritto a seguito di esecuzione di visura catastale, in data 09/01/2023 eseguirà una verifica

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

sommaria accertando personalmente la congruenza delle misure principali dell'immobile a seguito di un sopralluogo. Non visionata unità autorimessa.

Da ciò è emerso quanto segue:

- Altezza locali 2° Piano: Ingresso/disimpegno, cameretta, bagno, soggiorno/cucina, camera matrimoniale: H= 3,00m;

Le superfici:

- Superficie lorda unità a 2° P:	62,00mq
- Superficie balcone 2° P:	3,60mq
- Superficie autorimessa:	14,30mq

Nella seguente tabella si applicano i coefficienti riduttivi per ottenimento della superficie convenzionale di calcolo.

Descrizione	Sup. Lorda (mq)	Percentuale	Sup. convenzionale (mq)
Unità Immobiliare 2° P	62,00	100,0%	62,00
Balcone 2° P	3,60	25,0%	0,90
Autorimessa esterna PT	14,30	50,0%	7,15
TOTALE	80,80		70,05

2.19 VALUTAZIONE

Fonti d'informazione

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II di: Pavia.
- Ufficio Tecnico di: Vigevano.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Consultazione su internet dei siti www.borsinoimmobiliare.it; www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it

- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

Criterio di valutazione

Il sottoscritto si è basato su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per immobili di civile abitazione con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2022;
- Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: VIGEVANO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA-TRA CIRCONVALLAZIONE INTERNA/ESTERNA-FRAZIONE PICCOLINI

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	690	980	L	4,3	6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1650	L	5,9	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1150	1350	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	620	750	L			
Box	NORMALE	610	700	L	2,5	2,9	L
Ville e Villini	Ottimo	1150	1350	L	4,9	5,7	L
Ville e Villini	NORMALE	640	910	L	4,1	5	L

DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

Quindi come base di calcolo, considerando lo stato di conservazione mediocre dell'immobile, si assume come valore di calcolo il valore medio del range dei costi di acquisto indicati, per Abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo, pari a:

835,00 €/mq (Ottocentotrentacinque/00 euro)

Per ottenere il valore dell'unità immobiliare e del terreno di pertinenza si moltiplica il valore unitario per le superfici precedentemente calcolate:

1) Unità immobiliare, autorimessa: 70,05 mq

I valori dei beni corrispondono quindi a:

1) Unità immobiliare, autorimessa:
58.491,75 € (Cinquantottomilaquattrocentonovantuno/75)

Valore totale dei beni:

Valore dei beni LIBERI = **58.491,75 € (Cinquantottomilaquattrocentonovantuno/75)**

Adeguamento della stima per locazione

La materia è disciplinata dall'art. 2923 del C.C. per cui, in linea di principio, anche in caso di pignoramento la locazione gravante sull'immobile oggetto d'esecuzione sarà opponibile anche all'aggiudicatario in sede di vendita giudiziaria, al pari di quanto accade in caso di vendita liberamente stipulata tra le parti. Il contratto di locazione in essere risulta:

- Avere data di stipula e registrazione in data precedente alla notifica del Pignoramento;
- Avere importo concordato per la locazione congruo con i valori di locazione registrati nel Comune di Vigevano: da 5,15 €/mq (Agenzia delle Entrate) a 5,01 €/mq (Borsino Immobiliare); il legislatore infatti, al fine d'evitare atti fraudolenti in danno dei creditori del proprietario dell'immobile, ha previsto al comma 3° del citato art. 2923 c.c., che non sono opponibili al creditore pignorante le locazioni (anche se regolarmente registrate) il cui canone è inferiore di "un terzo rispetto al giusto prezzo risultante dalle precedenti locazioni" oppure

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: eliapenza@ingpec.eu

inferiore in modo abnorme rispetto ai canoni comunemente praticati per immobili simili al bene pignorato; il canone annuo di locazione da contratto prevede 4.800,00 €/anno, contro la media delle locazioni da siti ufficiali pari a 4.270,00 €/anno.

In relazione al contratto di locazione in essere, la cui scadenza del primo quadriennio è avvenut in data 14/12/2022, si fissa un coefficiente in relazione a un “criterio di disponibilità”: colui che acquista l’abitazione sarà soggetto a un esborso di denaro che rimarrà infruttuoso per tutta la durata dell’occupazione da parte dell’inquilino, tranne ovviamente la rendita offerta dal canone di locazione pagato da questo; se quindi l’acquirente volesse abitare nell’alloggio, dovrà sottostare alle difficoltà del mercati degli affitti per disponendo di una proprietà; tale disagio avrà un valore tanto più alto quanto più grande sarà per Lui l’impossibilità di pervenire in possesso della propria abitazione in tempi brevi.

Nella stima quindi si tiene conto del bene occupato con un coefficiente pari a **0,95**, come da tabella allegata (Graziano Castello, *Stima degli Immobili*, ed. Dario Flaccovio Editore).

Tabella 5/16 - Elaborazione comparata Studio Castello

COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE ALLOGGIO OCCUPATO k	
Descrizione del contratto	Coefficiente
A contratto di equo canone nel primo anno	0,70
A contratto di equo canone nel secondo anno	0,72
A contratto di equo canone nel terzo anno	0,74
A contratto di equo canone nel quarto anno	0,76
A contratto di equo canone a rescissione avvenuta	0,80
A contratto di equo canone nel secondo quadriennio	0,78
A contratto con patti in deroga (proroga equo canone)	0,82
A contratto con patti in deroga (nuovi contratti)	0,90
A contratto di foresteria o arredato	0,96
A contratto stagionale	0,99
A contratto di canone libero (legge 431/1998)	0,95

1) Unità immobiliare, autorimessa:

58.491,75 € (Cinquantottomilaquattrocentonovantuno/75)

Valore totale dei beni con riduzione: 58.491,75 € x 0,95 = 55.567,16 €

Valore dei beni OCCUPATI = **55.567,16 € (Cinquantacinquemilacinquecentosessantasette/16)**

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: eliapenza@ingpec.eu

DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

Ulteriore adeguamento della stima

Riduzione del valore del 15% (valutato sull'importo totale dell'unità immobiliare), per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

- IMMOBILE LOCATO	€ -8.335,07
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi: ricollocamento cucina in locale originario, modifiche impianti	€ -1.500,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€ -9.674,83
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€ 0,00
IMMOBILE LOCATO	€
Valore del lotto meno decurtazioni:	€ 36.057,26
Arrotondamento	€ 36.050,00

Immobile LOCATO

PREZZO BASE D'ASTA: € 36.050,00 (Trentaseimilacinquanta/00 euro)

Con quanto esposto il sottoscritto Ing. Elia Penza ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

2.20 ALLEGATI

- All. 01 – Ispezioni ipotecarie, foglio: 20, mapp.: 2692, sub.: 23 elenco note – Gennaio 2023;
- All. 02 – Ispezioni ipotecarie, foglio: 20, mapp.: 2692, sub.: 17 elenco note – Gennaio 2023;
- All. 03 – Visura storica catastale Unità Immobiliare 2°P, foglio: 20, mapp.: 2692, sub.: 23;
- All. 04 – Visura storica catastale Autorimessa PT, foglio: 20, mapp.: 2692, sub.: 17;
- All. 05 – Planimetria catastale Unità Immobiliare 2°P, foglio: 20, mapp.: 2692, Sub.: 23;
- All. 06 – Planimetria catastale Autorimessa PT, foglio: 20, mapp.: 2692, Sub.: 17;
- All. 07 – Documentazione di accesso Atti di fabbrica: comunicazioni Ufficio Edilizia Privata;
- All. 08 – Inquadramento del PGT unità immobiliare e unità autorimessa;
- All. 09 – Verbale di sopralluogo dell'unità immobiliare del 17/03/2023;
- All. 10 – Documentazione Amministrazione condominiale;
- All. 11 – Report fotografico dell'unità immobiliare del 17/03/2023;
- All. 12 – Quotazione immobili Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2022;
- All. 13 – Quotazione affitti Borsino Immobiliare Vigevano 2023.
- All. 14 - Copia del contratto di locazione.

I dati di cui sopra sono le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto consulente tecnico.

Milano li, 15 Aprile 2023

Il Tecnico incaricato:

Dott. Ing. Elia PENZA



DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu