



**TRIBUNALE DI PAVIA**



**Esecuzione Immobiliare n° 155/2023 R.G. ES.**

**RED SEA SPV SRL**

**contro**

**XX XXXXXXXX XXX XX XXXXXXXXXXXX**

Immobili in Vigevano (PV), Strada Fogliano San Marco n°40



**Giudice dell'esecuzione Dr. Erminio RIZZI**



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.**



**Tecnico Incaricato:**

**SCIOTTO Arch. Angelo Fabio**

**Via Talamone n°1**

**27029 – Vigevano (PV)**

**Tel: 347.1554255**

**Mail: [sciotto.af@libero.it](mailto:sciotto.af@libero.it)**



## CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: **100%**
- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del bene: -

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni: Ipoteca Volontaria Repertorio 126443/44518 del 18/03/2009

Trascrizioni: Atto Esecutivo o Cautelare Repertorio 2085 del 20/04/2023

- Stato di possesso del bene: **abitato dal comodatario e dalla famiglia**
- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:

Valore complessivo dei beni oggetto di esecuzione: **1'040'995,00**

Valore ridotto di circa il 20 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 832'800,00**

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€ 343'000,00**

Valore in caso di correzioni ad adeguamenti a carico dell'acquirente: **€ 343'000,00**

- Criticità varie: **necessità di smaltire tutti i rifiuti presenti nei capannoni ed in giro per la proprietà e necessità di smaltire tutte le lastre in eternit, sia presenti come copertura degli stessi capannoni che sparse per la proprietà.**



**Beni in Vigevano (PV)  
Lotto UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Unità abitativa** (Proprietà 1/1) appartamento in villa bifamiliare, articolata su due livelli fuori terra, compresi vari locali accessori, ripostigli, portici, balconi e terrazzi, sita nel Comune di Vigevano (PV), in Strada Fogliano San Marco n° 40.
- B. Unità abitativa** (Proprietà 1/1) appartamento in villa bifamiliare, posto al piano primo dell'immobile di due livelli fuori terra, compresi veranda e balcone, sita nel Comune di Vigevano (PV), in Strada Fogliano San Marco n° 40.
- C. Unità accessoria** (Proprietà 1/1) autorimessa con altri vani accessori, articolata su unico livello, sita nel Comune di Vigevano (PV), in Strada Fogliano San Marco n° 40.
- D. Unità produttiva** (Proprietà 1/1) complesso di capannoni al servizio dell'attività agricola, tutti articolati su unico livello, siti nel Comune di Vigevano (PV), in Strada Fogliano San Marco n° 40.
- E. Unità accessoria** (Proprietà 1/1) locale di deposito ad uso centrale termica, sito nel Comune di Vigevano (PV), in Strada Fogliano San Marco n° 40.
- F. Bene comune** (Proprietà 1/1) Bcnc, comune alle unità A, B, C, D, ed E.
- G. Bene comune** (Proprietà 1/1) Bcnc, comune alle unità A e B.
- H. Terreno agricolo** (Proprietà 1/1) sito nel Comune di Vigevano (PV), in Strada Fogliano San Marco n° 40.
- I. Terreno agricolo** (Proprietà 1/1) sito nel Comune di Vigevano (PV), in Strada Fogliano San Marco n° 40.
- L. Terreno agricolo** (Proprietà 1/1) sito nel Comune di Vigevano (PV), in Strada Fogliano San Marco n° 40.
- M. Terreno agricolo** (Proprietà 1/1) sito nel Comune di Vigevano (PV), in Strada Fogliano San Marco n° 40.
- N. Terreno agricolo** (Proprietà 1/1) sito nel Comune di Vigevano (PV), in Strada Fogliano San Marco n° 40.

**Intestate a:**

Xx XXXXXXXX Xxx, con sede a Pavia (Proprietà per 1/1).

**Composizione interna unità immobiliari e identificazione accessori:**

- A.** All'unità abitativa si accede tramite le aree comuni, al piano terra sono presenti soggiorno, cucina, pranzo, e due bagni, oltre a locali accessori vari, mentre al piano superiore si trovano quattro camere, due bagni e altri vani accessori, oltre a due ampi terrazzi.
- B.** Unità abitativa con accesso tramite le aree comuni, posta al piano primo e composta da soggiorno, cucinino, due camere e bagno, oltre ad un balcone ed una veranda.
- C.** Unità accessoria a destinazione autorimessa, con accesso dal cortile comune, dotata inoltre di ampio portico e due vani deposito.
- D.** Serie di capannoni ad uso industriale con relativi accessori, tutti con accesso dal cortile comune.
- E.** Unità accessoria ad uso centrale termica, con accesso dal cortile comune.
- F.** Bene comune non censibile, comune alle unità A, B, C, D, ed E.
- G.** Bene comune non censibile, comune alle unità A e B.
- H.** Terreno agricolo con accesso dalla Strada Fogliano San Marco.
- I.** Terreno agricolo con accesso dalla Strada Fogliano San Marco.
- L.** Terreno agricolo con accesso dalla Strada Fogliano San Marco.
- M.** Terreno agricolo con accesso dalla Strada Fogliano San Marco.
- N.** Terreno agricolo con accesso dalla Strada Fogliano San Marco.

**Identificati in parte al N.C.E.U.** del Comune di Vigevano come segue:

- A.** Foglio 68 mapp. 1093 sub 3 – Cat. A/2, classe 1, consistenza 16 vani, Rend. Cat. € 1'776,61 (Proprietà 1/1);
- B.** Foglio 68 mapp. 1093 sub 4 – Cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani, Rend. Cat. € 242,73 (Proprietà 1/1);
- C.** Foglio 68 mapp. 1093 sub 5 – Cat. C/6, classe 1, consistenza 140 mq, Rend. Cat. € 347,06 (Proprietà 1/1);
- D.** Foglio 68 mapp. 1093 sub 6 – Cat. D/10, Rend. Cat. € 6'555,70 (Proprietà 1/1);
- E.** Foglio 68 mapp. 1093 sub 7 – Cat. C/2, classe 1, consistenza 36 mq, Rend. Cat. € 122,71 (Proprietà 1/1);
- F.** Foglio 68 mapp. 1093 sub 1 – Bcnc, comune alle unità A, B, C, D, ed E (Proprietà 1/1);
- G.** Foglio 68 mapp. 1093 sub 2 – Bcnc, comune alle unità A e B (Proprietà 1/1).



**Ed in parte al N.C.T.** del Comune di Vigevano come segue:

- H. Foglio 68 mapp. 87 – Semin., classe 3, sup 15 are 34 ca, Red. dom. € 8,32, Red. agr. € 8,71 (Proprietà 1/1)
- I. Foglio 68 mapp. 89 – Sem.arb., classe 6, sup 01 are 04 ca, Red. dom. € 0,06, Red. agr. € 0,11 (Proprietà 1/1)
- L. Foglio 68 mapp. 90 – Sem.arb., classe 6, sup 47 are 91 ca, Red. dom. € 2,97, Red. agr. € 4,95 (Proprietà 1/1)
- M. Foglio 68 mapp. 342 – Sem.arb., classe 6, sup 29 are 56 ca, Red.dom. € 1,83, Red.agr. € 3,05 (Proprietà 1/1)
- N. Foglio 68 mapp. 378 – Semin., classe 3, sup 23 are 76 ca, Red.dom. € 12,88, Red.agr. € 13,50 (Proprietà 1/1)

**Coerenze:**

- A. Nord: Unità E. ed F.; Est: Unità D., E. ed F.; Sud: Unità D., E. ed F.; Ovest: Unità C., F. e G.;
- B. Nord: Unità F.; Est: Unità A. ed F.; Sud: Unità A. ed F.; Ovest: Unità A. ed F.;
- C. Nord: Unità F.; Est: Unità A.; Sud: Unità F. e G.; Ovest: Unità F.;
- D. Quasi tutti gli immobili sono interamente circondati dal bene comune F.;
- E. Nord: Unità F.; Est: Unità A.; Sud: Unità A.; Ovest: Unità A.;
- F. Nord: Strada San Marco Fogliano; Est: CT mapp 90; Sud: CT mapp 85; Ovest: CT mapp 85 e Strada Fogliano San Marco;
- G. Nord: Unità C.; Est: Unità A.; Sud: Unità A.; Ovest: Unità F.;
- H. Nord: mapp. 85; Est: mapp. 377; Sud: mapp 85; mapp 85;
- I. Su tutti i lati Unità L.;
- L. Nord: mapp 93 e 262; Est: mapp 94; Sud: Unità M.; Ovest: Unità F.;
- M. Nord: Unità L.; Est: mapp 94; Sud: mapp 85; Ovest: mapp 85;
- N. Nord: mapp 85; Est: mapp 88; Sud: mapp 85; Ovest: mapp 377.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un unico grande complesso, con presenza di due unità abitative, vani accessori, una serie di capannoni volti alla permanenza ed all'allevamento di animali di diversa natura ed alcuni terreni agricoli nelle immediate vicinanze, tutti siti a Vigevano (PV) in Strada Fogliano San Marco n° 40.

*Caratteristiche zona:* l'immobile si trova in zona periferica del comune di Vigevano, il complesso è raggiungibile tramite viabilità secondaria, la cui parte finale risulta anche sterrata.

*Caratteristiche zone limitrofe:* prevalentemente agricola.

*Principali collegamenti pubblici:* Vigevano è in una posizione geografica molto importante, distando circa 35 Km sia da Pavia (capoluogo di Provincia) che da Novara che da Milano.

Sia Pavia che Novara sono raggiungibili per mezzo della Strada Provinciale SP 206, che nel primo caso giunge fino al capoluogo, mentre nel secondo caso, varia la sua denominazione in Strada Provinciale SP 4 prima di raggiungere la città Piemontese. Per quanto riguarda Milano, invece, è raggiungibile dalla Strada Statale SS 494 detta anche Strada Vigevanese.

La città di Vigevano è anche uno snodo stradale importante, poiché, ad una distanza inferiore a 20 Km, si trovano due località da cui si può accedere alla rete autostradale italiana, più precisamente da Galliate (NO) da cui si imbecca l'autostrada A4 Torino – Venezia e Gropello Cairoli, da cui si può accedere all'autostrada A7 Milano – Genova. Un raggio d'azione più ampio, per quanto riguarda il collegamento autostradale si può comunque ottenere raggiungendo direttamente le Tangenziali di Milano, da cui oltre che raggiungere queste strade di grande scorrimento, permettono di recarsi anche agli aeroporti lombardi, non solo i due Milanesi ma anche quello bergamasco di Orio al Serio. Oltre al collegamento automobilistico, è possibile riscontrare una grande presenza di linee di Autobus interurbane che collegano Vigevano a molti paesi del pavese, nonché a Pavia stessa, ad Abbiategrasso (MI) ed a Trecate (NO).

La città di Vigevano è inoltre provvista di stazione ferroviaria, da cui si raggiungono le stazioni di Milano P.ta Genova in una direzione e di Mortara-Alessandria nell'altra.

Passando alle reti di comunicazione interne a Vigevano, possiamo notare la presenza di una rete di Autobus molto sviluppata che conta 6 linee che collegano praticamente tutti i punti importanti della città, dal centro storico alla periferia più esterna.

## 3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 28/09/2023, è stato possibile accedere a tutte le parti delle unità facenti parte dell'EI; l'esecutata era assente, era invece presente il Sig. Xxxxxxxx Xxxxx, che risultava abitare in uno degli immobili abitativi con la famiglia, a fronte di un contratto di comodato d'uso, che si allega, firmato dalle parti ma per il quale non è stata fornita documentazione inerente la registrazione.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei RR. II. di Vigevano, tale accertamento è avvenuto il 02/02/2024 con aggiornamento al 01/02/2024.

##### 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* **nessuno**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **nessuna**

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca Volontaria** a favore di "Banca Popolare di Milano S.C.a R.L." contro "Xx XXXXXXXX Xxx" - Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Immobili in Vigevano (PV) Conservatoria RR.II. di Pavia - Registro Particolare 488, Registro Generale 3011 in data 20/03/2009 Pubb. Ufficiale: Notaio – Repertorio 126443/44518 del 18/03/2009

###### 4.2.2 Trascrizioni:

**Atto Esecutivo o Cautelare** a favore di "RED SEA SPV S.R.L." contro "Xx XXXXXXXX Xxx xx XXXXXXXXXXXX" - *Verbale di Pignoramento Immobili* – Immobili in Vigevano (PV) Conservatoria RRII di Pavia - Registro Particolare 3234, Registro Generale 4561 in data 10/05/2023 Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia – Repertorio 2085 del 20/04/2023

##### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

###### 4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

A seguito dell'esame delle pratiche edilizie reperite presso il Comune di Vigevano è possibile riscontrare che quasi tutti gli immobili risultano pressochè conformi, ad eccezione in primo luogo dell'immobile A., che presenta una piccola difformità nel locale in corpo separato in lato nord/est, nel quale il collegamento tra i due vani ripostiglio e cantina non è rappresentato solo da una porta, ma da un'apertura molto più ampia, ed in secondo luogo dagli immobili D., in questo caso le difformità sono decisamente più ampie, con alcuni capannoni che presentano solo modifiche nella disposizione interna (in alcuni casi presenza di tramezze dove non dovrebbero esserci, in altri casi l'esatto opposto), altri che presentano invece murature esterne alla sagoma degli edifici, non presenti nei progetti esaminati, ed altri ancora che presentano dimensioni e orientamenti differenti rispetto a quanto indicato nell'ultima pratica esaminata che ne autorizza la costruzione

###### 4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

A livello catastale sono riscontrabili le medesime difformità già evidenziate al punto precedente, con la differenza che le consistenze volumetriche e di orientamento risultano compatibili con quanto rilevato.

###### 4.3.3 Oneri e spese per la regolarizzazione catastale e urbanistica:

La regolarizzazione urbanistica comporta un onere tecnico di circa € 10.000,00 mentre la regolarizzazione catastale comporta un onere tecnico di circa € 5.000,00, per un totale di € 15.000,00 che verranno detratti dal valore complessivo andando a diminuire il prezzo base d'asta.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: **il comodatario quantifica le spese di manutenzione in circa € 20'000,00 annue**

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**

Altre spese: **nessuna**

Cause in corso: **nessuna**

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei RR. II. di Vigevano, tale accertamento è avvenuto il 02/02/2024 con aggiornamento al 01/02/2024.

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciarne la cronistoria dei titoli di proprietà:

Dal 27/07/2007 ad oggi: Xx Xxxxxxxx Xxx, con sede in Pavia (Proprietà per 1/1);

Pervenuto dal Sig. Xxxxxx Xxxxxxxx mediante Atto di Compravendita a Notaio ....., in data 27 luglio 2007 repertorio n. 121533/40952 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 13 agosto 2007 ai nn. 11486/6996.

Dal 01/01/2003 al 26/07/2007: Xxxxxx Xxxxxxxx, nato a Vigevano in data XX/XX/XXXX (Proprietà per 1/1).

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad effettuare ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano in merito alla presenza di pratiche edilizie inerenti gli immobili in questione. Tale accertamento è avvenuto il 24/01/2024 e ha portato al reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

Pratica edilizia n. 31/1967, del 19/01/1967

Pratica edilizia n. 435/1967, del 16/05/1967

Pratica edilizia n. 814/1969, del 11/11/1969

Pratica edilizia n. 336/1973, del 09/05/1973

Pratica edilizia n. 264/1974, del 11/04/1974

Pratica edilizia n. 298/1974, del 24/04/1974

Pratica edilizia n. 329/2006, del 03/05/2006

Pratica edilizia n. 403/2020, del 04/06/2020

Costruzione porcilaia.

Costruzione porcilaia.

Costruzione porcilaia.

Costruzione abitazione.

Costruzione abitazione.

Costruzione porcilaia.

Adeguamento igienico/sanitario abitazione.

Manutenzione straordinaria su abitazione.

## 8. CONSISTENZE:

Complesso immobiliare composto da varie unità con varie funzioni di uno e due piani fuori terra la cui costruzione si è svolta in varie fasi tra il 1967 e il 1974.



Destinazione	Superficie commerc.		Piano	Condizioni	Valore % ai fini valutativi	Superficie Raggiuagliata mq
	Funzione	mq				
Abitazione A.	Abitazione	365,00	T-1	Discrete	100%	365,00
	Accessori	121,00	T-1	Discrete	30%	36,30
	Tettoie/portici	40,00	T-1	Discrete	25%	10,00
	Terrazzi/balconi	63,00	1	Discrete	20%	12,60
	Cantina	29,00	S1	Scarse	20%	5,80
Abitazione B.	Abitazione	101,00	1	Sufficienti	100%	101,00
	Veranda	13,00	1	Sufficienti	35%	4,55
	Balcone	6,00	1	Sufficienti	20%	1,20
Autorimessa C.	Rimessa	123,00	T	Discrete	100%	123,00
	Accessori	42,00	T	Discrete	50%	21,00
	Portico	36,00	T	Discrete	25%	9,00
Capannoni D.	Superfici chiuse	4320,00	T	Pessime	100%	4320,00
	Tettoie/portici	730,00	T	Pessime	50%	365,00
Magazzino E.	Deposito	41,00	T	Pessime	100%	41,00
Bcnc F.	Area comune	NC	T	Sufficienti	-	Non computata
Bcnc G.	Area comune	NC	T	Sufficienti	-	Non computata
Terreno agricolo H.	Terreno	1534,00	T	Sufficienti	100%	1534,00
Terreno agricolo I.	Terreno	104,00	T	Sufficienti	100%	104,00
Terreno agricolo L.	Terreno	4791,00	T	Sufficienti	100%	4791,00
Terreno agricolo M.	Terreno	2956,00	T	Sufficienti	100%	2956,00
Terreno agricolo N.	Terreno	2376,00	T	Sufficienti	100%	2376,00

A. Superficie raggiuagliata abitazione:	<b>mq 429,70</b>
B. Superficie raggiuagliata abitazione:	<b>mq 106,75</b>
C. Superficie raggiuagliata rimessa:	<b>mq 153,00</b>
D. Superficie raggiuagliata capannoni:	<b>mq 4'685,00</b>
E. Superficie raggiuagliata magazzino:	<b>mq 41,00</b>
F. e G. Superficie beni comuni:	<b>Non computate in quanto comuni</b>
H., I., L., M. e N.: Superficie terreni agricoli (da visure):	<b>mq 11'761,00</b>

### 9a. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI (relative ad abitazioni e accessori residenziali)

#### Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	Tetto a falde con struttura in legno – Condizioni scarse.
<i>Fondazioni:</i>	Presumibilmente continue in c.a. – Strutturalmente integre.
<i>Scale:</i>	Le due scale interne sono presumibilmente in c.a. con gradini rivestiti in pietra naturale, mentre quella esterna è in metallo – Strutturalmente integre.
<i>Solai:</i>	In latero-cemento – Strutturalmente integri.
<i>Strutture verticali:</i>	Presumibilmente in travi e pilastri in c.a. – Strutturalmente integre.
<i>Travi:</i>	In cemento armato – Strutturalmente integre.

#### Componenti Edilizie:

<i>Cancello carraio:</i>	Scorrevole in metallo e legno – Condizioni scarse.
<i>Giardino:</i>	Prevalentemente a prato – Condizioni sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	Finestre e porte-finestre per lo più in legno nelle porzioni abitative, con presenza di alcuni serramenti metallici nella cucina e in alcuni bagni, serramenti metallici invece negli accessori – Condizioni mediamente sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	Porte a battente in legno – Condizioni mediamente sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	In parte in tegole ed in parte in lamiera grecata – Condizioni scarse.
<i>Pareti esterne:</i>	Intonacate e tinteggiate – Condizioni mediamente scarse.
<i>Pavimentazione interna:</i>	L'abitazione al piano terra presenta pavimenti prevalentemente in piastrelle di ceramica finto cotto, mentre al piano superiore alcuni vani presentano anch'essi pavimenti in piastrelle di ceramica, mentre altri vani sono in parquet; i pavimenti

*Pareti e plafoni:*

dei vani accessori esterni si presentano invece tutti in battuto di cemento – Condizioni mediamente discrete nelle abitazioni, e mediamente sufficienti negli accessori.

Pareti nelle abitazioni prevalentemente intonacate a civile e tinteggiate in tutti i locali, ad eccezione della cucina e dei bagni, le cui pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica; plafoni intonacati e tinteggiati in tutti i locali, tranne nel soggiorno, che presenta plafone in legno a vista; Accessori anch'essi con pareti intonacate e tinteggiate – Condizioni mediamente sufficienti per le abitazioni, ad eccezione di alcuni locali al piano primo che, a seguito di perdite dal tetto, risultano decisamente ammalorati e danneggiati.

*Portone d'ingresso:  
Recinzione:*

In metallo e vetro – Condizioni sufficienti.

In parte in muratura, in parte in lastre prefabbricate ed in parte in rete metallica – Condizioni mediamente scarse.

*Scale:*

Scale interna con struttura in cls armato e gradini in pietra naturale, scala esterna in metallo – Condizioni sufficienti.

*Tramezzatura interna:*

In tavelle di laterizio spessore 8 cm – Condizioni sufficienti.

### **Caratteristiche Impianti**

*Ascensore:*

Non presente.

*Citofonico:*

Presente solo campanello.

*Elettrico:*

Presente e funzionante.

*Idrico:*

Presente e funzionante (pozzo).

*Telefonico:*

Presente e funzionante.

*Termico:*

Impianto termico autonomo presente, in parte con stufa a pellet e in parte con gas gpl con termosifoni in ghisa (comporta il rilascio della Certificazione Energetica)

*Condizionamento:*

Presente e funzionante solo nella casa grande.

## **9b. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI (relative ai capannoni)**

### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:*

Tetti a falde con struttura in legno – Condizioni pessime in alcuni capannoni e sufficienti in altri.

*Fondazioni:*

Presumibilmente continue in c.a. – Strutturalmente integre.

*Scale:*

Non presenti.

*Solai:*

Dove presenti in latero-cemento – Condizioni pessime.

*Strutture verticali:*

Prevalentemente in blocchi di cls – Strutturalmente integre.

*Travi:*

In cemento armato – Strutturalmente integre.

### **Componenti Edilizie:**

*Cancello carraio:*

Scorrevole in metallo e legno – Condizioni scarse.

*Giardino:*

Prevalentemente a prato – Condizioni pessime.

*Infissi esterni:*

Prevalentemente finestre in metallo – Pessime condizioni.

*Infissi interni:*

Porte in parte in legno ed in parte in metallo – Condizioni pessime in alcuni capannoni e sufficienti in altri.

*Manto di copertura:*

Prevalentemente in lastre di eternit – Pessime condizioni.

*Pareti esterne:*

In parte in blocchi di cls a vista ed in parte pareti intonacate e tinteggiate – Condizioni pessime in alcuni capannoni e sufficienti in altri.

*Pavimentazione interna:*

Pavimenti in battuto di cemento – Condizioni pessime in alcuni capannoni e sufficienti in altri.

*Pareti e plafoni:*

Pareti in parte in blocchi di cls a vista ed in parte intonacate e tinteggiate, plafoni prevalentemente con copertura a vista – Condizioni pessime in alcuni capannoni e sufficienti in altri.

*Portone d'ingresso:*

In metallo – Condizioni mediamente scarse.

*Recinzione:*

In parte in muratura, in parte in lastre prefabbricate ed in parte in rete metallica – Condizioni mediamente scarse.

*Scale:*

Non presenti.

*Tramezzatura interna:*

In tavelle di laterizio spessore 8 cm – Condizioni mediamente scarse.

### Caratteristiche Impianti

Ascensore:	Non presente.
Citofonico:	Non presente.
Elettrico:	Presente ma non funzionante.
Idrico:	Non presente.
Telefonico:	Non presente.
Termico:	Non presente.
Condizionamento:	Non presente.

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 10.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa.

### 10.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia.  
 Conservatoria dei RR.II di Vigevano.  
 Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano.  
 Agenzia delle Entrate di Vigevano.  
 Osservatori del mercato immobiliare: Bollettino C.C.I.A.A..  
 Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

### 10.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore complessivo
<b>A. Abitazione</b>	<b>429,70</b>	€ 450,00	<b>€ 193'365,00</b>
<b>B. Abitazione</b>	<b>106,75</b>	€ 400,00	<b>€ 42'700,00</b>
<b>C. Autorimessa</b>	<b>153,00</b>	€ 250,00	<b>€ 38'250,00</b>
<b>D. Capannoni</b>	<b>4685,00</b>	€ 150,00	<b>€ 702'750,00</b>
<b>E. Magazzino</b>	<b>41,00</b>	€ 125,00	<b>€ 5'125,00</b>
<b>H., I., L., M. e N. Terreni</b>	<b>11761,00</b>	€ 5,00	<b>€ 58'805,00</b>
Valore complessivo dei lotti:			<b>€ 1'040'995,00</b>
Valore della quota di 1000/1000:			<b>€ 1'040'995,00</b>

Il valore ai fabbricati è dato in primo luogo consultando i borsini immobiliari relativamente ai prezzi di vendita che si possono totalizzare a Vigevano, considerando che la città rappresenta un grande centro di snodo tra le provincie di Pavia, Milano e Novara ed ha una rete di comunicazione sia stradale che ferroviaria importante, ma valutando che gli immobili si trovano comunque all'estrema periferia della città, con presenza di utenza pubblica solo relativa alla corrente, non potendo però fare riferimento alle pubbliche forniture per l'acquedotto e per l'approvvigionamento di gas, ed inoltre considerando il grado di manutenzione medio di ogni singolo immobile, con le abitazioni che si presentano mediamente discrete, derivante da buon grado di manutenzione al piano terra e in parte del piano primo e .pessimo stato in altre parti del piano primo, dove sono presenti molte infiltrazioni dalla copertura che hanno danneggiato alcuni locali

### 10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 20 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:

	<b>€ 208'195,00</b>
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	<b>€ 0,00</b>
Decurtazione per lo stato di possesso:	<b>€ 0,00</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	<b>€ 0,00</b>
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (smaltimento rifiuti + eternit, comprese opere provvisionali):	<b>€ 474'800,00</b>



Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	<b>€ 12'000,00</b>

**10.5. Prezzo base d'asta**

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente:  
Valore in caso di regolarizzazione ed adeguamenti a carico dell'acquirente:

**€ 343.000,00**  
**€ 343.000,00**

**11. DETERMINAZIONE DI UN VALORE PLAUSIBILE DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Oltre alle informazioni indicate nelle perizie tradizionali, l'IVG mi comunicava la disponibilità del creditore a proporre una locazione degli immobili oggetto di EI, possibilità avallata anche dal Sig. Giudice.

A seguito della richiesta posta, va considerato in primo luogo che l'attuale inquilino, per quanto abbia la disponibilità di quasi tutti gli immobili del compendio, non ha accesso alla casa piccola (immobile B. della relazione), e non può fruire appieno della gran parte dei capannoni, o per problemi derivanti dalla presenza di rifiuti sparsi un po' ovunque, o per la presenza di escrementi degli animali presenti prima del suo ingresso e mai ripuliti o anche per il danneggiamento dei tetti o di altri elementi primari; a questo punto si può ipotizzare una valutazione basata sull'utilizzo dell'abitazione grande (immobile A.) e degli accessori più prossimi (autorimessa C. e magazzino E.); il borsino immobiliare, per la tipologia di immobile e posizione, ma in condizioni di manutenzione normali, prevede un valore medio di locazione pari a 2,04 €/mq mese, per le condizioni in cui si trovano gli immobili è quindi lecito considerare un valore approssimativo della metà, da applicarsi sull'intera superficie ragguagliata dell'abitazione grande ed al 50% sulle superfici degli accessori, quindi:

Superficie da considerare = mq 429,70 + mq (153,00 : 2) + mq (41,00 : 2) = mq 526,70

Parametro moltiplicatore da considerare = 2,04 €/mq mese : 2 = 1,02 €/mq mese

**Valore finale plausibile di locazione = 526,70 mq x 1,02 €/mq mese = 537,23 €/mese**

Per valutare però la congruità della locazione occorre anche considerare le spese di manutenzione che una tipologia di immobile di questo genere richiede, e che l'attuale comodatario ha esplicitato in una propria relazione da me chiestagli, allegata alla presente perizia, nella quale lo stesso stima di spendere in manutenzione una cifra media di circa € 20'000,00 all'anno

**Allegati:**

- Relazione fotografica;
- Planimetrie catastali;
- Visure catastali;
- Elaborato planimetrico;
- Estratto di mappa NCT;
- Atto di provenienza;
- CDU dei terreni;
- Perizia senza nomi;
- Contratto di comodato;
- Relazione del comodatario.

Vigevano, li 14/02/2024

il C.T.U.  
Arch. Angelo Fabio Sciotto