

**Tribunale di Pavia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **430/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/09/2023 ore 14:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Alessandro Maiola**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1**

**Esperto alla stima:** Beatrice Vezzosi  
**Codice fiscale:** VZZBRC80E69F205R  
**Studio in:** Via Aselli 24 - 20133 Milano  
**Email:** beatrice.vezzosi@gmail.com  
**Pec:** vezzosi.16622@oamilano.it



## LOTTO 1

### INDICE SINTETICO

#### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Tripoli 1 – Voghera - (PV) - 27058

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazioni di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 43, particella 76, subalterno 13

**Quota:**

➤ 1/1, di [REDACTED]

#### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Tripoli 1 – Voghera - (PV) - 27058

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** piena proprietà in regime di separazione legale dei beni

#### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Tripoli 1 – Voghera - (PV) - 27058

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Tripoli 1 – Voghera - (PV) - 27058

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Creditori intervenuti:** nessuno.

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Tripoli 1 – Voghera - (PV) - 27058

**Lotti:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno

#### 6. Stato di occupazione

**Beni:** Via Tripoli 1 – Voghera - (PV) - 27058



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Occupazione:**

- Contratto di locazione ad uso abitativo n. 220 serie 3T, ufficio di Voghera stipulato il 01/01/2021 e registrato presso l'Ufficio di UT Voghera il 21/01/2021.
- Locatore: [REDACTED].
- Conduttore: [REDACTED].
- Uso: abitazione.
- Durata: 1 anno con decorrenza dal 01/01/2021 e scadenza il 31/12/2021, tacitamente rinnovato per medesima durata salvo disdetta.
- Canone: € 3.600,00 annue, pari a € 300,00 mensili, oltre al rimborso delle spese per oneri accessori e quant'altri a carico del conduttore, da pagarsi in rate mensili, scadenti il 30 di ogni mese.
- **Prezzo di locazione congruo.**

**Nota:** il contratto risulta scaduto in data 21/11/2021 e non è stato registrato nessun rinnovo. Attualmente l'immobile è fisicamente occupato dal conduttore ma risulta formalmente occupato senza titolo e per tanto considerato **LIBERO.**

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Tripoli 1 – Voghera - (PV) - 27058

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

#### 8. Iscrizioni e Trascrizioni

**Bene:** Via Tripoli 1 – Voghera - (PV) - 27058

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Trascrizioni/Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria;**  
**Trascritta a Voghera in data 12/04/2011 ai nn. 2703/468**  
**A favore di** [REDACTED]  
**Contro**  
 ➤ [REDACTED];  
**Derivante da:** CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.  
**Importo ipoteca:** € 220.500,00;  
**Importo capitale:** € 98.000,00;  
**A rogito** [REDACTED] in data 11/04/2011 ai nn. 94573/29860;
- **Pignoramento**  
**Trascritto a Voghera in data 01/12/2022 ai nn. 9183;**  
**A favore** [REDACTED]  
**Contro**  
 ➤ [REDACTED]



per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETÀ sulle unità negoziali n. 1;

\_\_\_\_\_ sulle unità negoziali n. 2;

Quota intera

Diritto proprietà

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 24/10/2022 ai nn. 7260

Oggetto: immobili oggetto di esecuzione identificati catastalmente come segue

- Unità negoziale 1: appartamento in Voghera al foglio 43, particella 76, subalterno 13.
- Unità negoziale 2: terreni in Codevilla al foglio 13 particelle 391 – 392/AA – 392/AB – 229 – 230 – 222/AA – 222/AB – 284 – 285/AA – 285/AB – 300/AA – 300/AB – 219/AA – 219/AB – 223/AA – 223/AB – 225 – 227 – 228 – 296 – 297/AA – 297/AB – 298/AA – 298/AB – 299 – 286 – 224; foglio 14 mappale 199.

## 9. Prezzo

**Bene:** Via Tripoli 1 – Voghera - (PV) - 27058

**Lotto:** 001

<b>Valore unitario fabbricato residenziale</b>	=	€	<b>700,00</b>
<b>Superficie convenzionale</b>	=	mq	<b>122</b>
<b>Prezzo complessivo da LIBERO senza decurtazioni</b>	=	€	<b>85.400,00</b>
<b>Prezzo complessivo da LIBERO con decurtazioni</b>	=	€	<b>69.800,00</b>
<b>Prezzo complessivo da OCCUPATO con decurtazioni</b>	=	€	<b>52.300,00</b>

### Criticità:

L'immobile oggetto di E.I. ubicato in una zona semicentrale della di Voghera a breve distanza dal centro cittadino e dal Duomo di San Lorenzo con una buona dotazione di servizi e ben servita da mezzi di trasporto pubblico. Il cespite è ubicato al piano terra con due cantine pertinenziali al piano seminterrato.

La distribuzione interna è piuttosto funzionale e la tripla esposizione, consente con un buon ricambio d'aria. Non sono presenti spazi aperti pertinenziali ma l'appartamento confina direttamente con il cortile comune.

L'attuale distribuzione richiede una pratica edilizia di sanatoria per opere abusive e un aggiornamento catastale.

La criticità principale è dovuta alla presenza di più dislivelli all'interno dell'appartamento che comporta una maggiore difficoltà di movimento per persone con ridotta capacità motoria oltre all'assenza di posto auto e spazio aperto pertinenziali e all'assenza di un impianto di raffrescamento.

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 69.800,00

(sessantanovemilaottocento/00 euro)



**LOTTO 1**  
Beni in **Voghera (Pavia)**  
Via Tripoli 1

**Lotto: 1**

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

**Identificativo corpo: A.**

- **Abitazioni di tipo civile [A2] sito in Voghera (PV) CAP: 27058, Via Tripoli 1**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: coniugato in regime di separazione legale dei beni.

- Data Matrimonio: [REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari:

nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- Appartamento, foglio 43, particella 76, subalterno 13, indirizzo Via Tripoli 1, piano S1-T, comune Voghera (PV), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 116 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita € 604,25.

Millesimi di proprietà di parti comuni: amministrazione condominiale assente.

Confini:

- Appartamento (da nord in senso orario): vano scala comune, via Tripoli, altra proprietà, cortile comune;
- Cantina 1 (da nord in senso orario): vano scala comune, Via Tripoli, altra proprietà, enti comuni;
- Cantina 2 (da nord in senso orario): altra proprietà, Via Tripoli, altra proprietà su due lati, cortile comune;

Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo e del confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Demolizione parziale del muro divisorio tra soggiorno e cucina con creazione di un unico ambiente open space;
- Chiusura della porta tra cucina e disimpegno.

Tali difformità sono regolarizzabili tramite aggiornamento catastale tramite programma DOCFA a seguito di pratica edilizia in sanatoria. Si specifica in oltre che in base alle disposizioni



in vigore da luglio 2020 le cantine e i locali di deposito con ingresso autonomo da spazi condominiali o esterni devono essere accatastate in C/2 con una propria rendita catastale pertanto le due cantine pertinenti dovranno essere scorporate dall'appartamento.

Oneri Totali: € 450,00 + € 50,00 (per ciascun subalterno) di spese di segreteria = € 600,00

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Voghera è un comune italiano di 38 464 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Terzo comune della provincia per popolazione, dopo Pavia e Vigevano, mentre risulta il secondo come superficie, dopo Vigevano, è il centro principale dell'Oltrepò Pavese e rappresenta un importante nodo ferroviario e stradale dell'Italia nord-occidentale nonché un rinomato centro vinicolo e industriale. Il territorio di Voghera è situato nella parte sud-occidentale della Lombardia, a sud del fiume Po. Sorge sulle rive del torrente Staffora nel lembo iniziale della Pianura padana, a pochi chilometri dall'inizio della prima fascia collinare appenninica.

Voghera confina con i comuni di CaseiGerola, Cervesina, Codevilla, Corana, Lungavilla, Montebello della Battaglia, Pancarana, Pizzale, Pontecurone (AL), Retorbido, Rivanazzano Terme, Silvano Pietra e le sue frazioni sono Campoferro, Medassino, Oriolo, Torremanapace, Valle. Dista da Pavia circa 25,1 km, da Milano 56 km.

La stazione di Voghera funge da nodo per la ferrovia Milano-Genova e la ferrovia Alessandria-Piacenza ed è servita da treni regionali svolti da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia e da collegamenti a lunga percorrenza operati da Trenitalia. La stazione dista circa 850 m dall'immobile oggetto di E.I. mentre l'uscita dell'autostrada A7 più vicina è ubicata a Casei Gerola.

Il cespite è ubicato in zona semicentrale a est rispetto al centro cittadino ove sono ubicati gli esercizi commerciali, gli uffici comunali e i servizi di pubblica utilità che risultano accessibili con mezzi pubblici o privati e a piedi.

Il tessuto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali di piccole medie dimensioni, con condomini pluripiano. A poca distanza troviamo l'ospedale civile di Voghera e la polizia di stato.

La dotazione di posti auto è garantita da aree comunali adibite a posteggio a margine dalla carreggiata.

**Caratteristiche zona:** semicentrale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole.

**Importanti centri limitrofi:** Casei Gerola.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** Giardini di Piazza Castello e parchi urbani

**Attrazioni storiche:** Duomo (Collegiata di San Lorenzo, XVII secolo) con relativa piazza, Palazzo Gounela (XIX secolo), Teatro Sociale, Palazzo Beltrami, Piazza Meardi, Piazza della Liberazione, Via Emilia ecc.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria 850 m, Autobus (linee 2VH, 3VH, 4VH, 5VH) 130 m.

**Servizi offerti dalla zona:** esercizi commerciali di media/piccola struttura (buoni), sufficiente numero di strutture mediche (buone), istruzione per l'infanzia e scuole primarie/secondarie (buone), verde pubblico (buono).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Piena proprietà.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.



4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura (aggiornati al 06/09/2023):**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria:**

Trascritta a Voghera in data 12/04/2011 ai nn. 2703/468

A favore di

Contro



Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 220.500,00;

Importo capitale: € 98.000,00;

A rogito in data 11/04/2011 ai nn. 94573/29860;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento**

Trascritto a Voghera in data 01/12/2022 ai nn. 9183;

A favore

Contro

Quota intera

Diritto proprietà

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 24/10/2022 ai nn. 7260

Oggetto: immobili oggetto di esecuzione identificati catastalmente come segue

- Unità negoziale 1: appartamento in Voghera al foglio 43, particella 76, subalterno 13.

Unità negoziale 2: terreni in Codevilla al foglio 13 particelle 391 – 392/AA – 392/AB – 229 – 230 – 222/AA – 222/AB – 284 – 285/AA – 285/AB – 300/AA – 300/AB – 219/AA – 219/AB – 223/AA – 223/AB – 225 – 227 – 228 – 296 – 297/AA – 297/AB – 298/AA – 298/AB – 299 – 286 – 224; foglio 14 mappale 199



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non specificato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** amministrazione condominiale assente.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** amministrazione condominiale assente.

**Millesimi di proprietà:** amministrazione condominiale assente.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** amministrazione condominiale assente.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Nessuno

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** -

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

6. STATO DI OCCUPAZIONE:

- Contratto di locazione ad uso abitativo n. 220 serie 3T, ufficio di Voghera stipulato il 01/01/2021 e registrato presso l'Ufficio di UT Voghera il 21/01/2021.
- Locatore: [REDACTED]
- Conduttore: [REDACTED]
- Uso: abitazione.
- Durata: 1 anno con decorrenza dal 01/01/2021 e scadenza il 31/12/2021, tacitamente rinnovato per medesima durata salvo disdetta.
- Canone: € 3.600,00 annue, pari a € 300,00 mensili, oltre al rimborso delle spese per oneri accessori e quant'altri a carico del conduttore, da pagarsi in rate mensili, scadenti il 30 di ogni mese.
- **Prezzo di locazione congruo.**

**Nota:** il contratto risulta scaduto in data 21/11/2021 e non è stato registrato nessun rinnovo. Attualmente l'immobile è fisicamente occupato dal conduttore ma risulta formalmente occupato senza titolo e per tanto considerato **LIBERO**.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]





[REDACTED]  
[REDACTED]  
**Proveniente da titoli ante ventennio al 17/04/2003**

- In forza di **compravendita** a rogito [REDACTED], atto n. 37335/8269 in data 27/11/1986 trascritto a Voghera il 11/12/1986 ai nn. 6797/5362

- **Contro:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- **Diritto:** di proprietà

- **Oggetto:** immobili oggetto di E.I. originariamente identificati al NCEU con foglio 13, map-pale 889, sub. 5-1303.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Dal 17/04/2003 al 24/03/2010**

- In forza di atto di **successione**, atto n. 11/648 in data 17/04/2003 trascritto a Voghera il 16/04/2004 ai nn. 3548/2463.

- **Contro:**

[REDACTED]  
[REDACTED]

- **Diritto:** di proprietà

- **Quote:** intera

- **Oggetto:** immobili oggetto di E.I. oltre ad altri immobili non oggetto di intervento.

- **Note:** eredità devoluta per legge ai figli, nella precedente successione registrata con atto n. 11/648 in data 17/04/2003 trascritto a Voghera il 07/10/2003 ai nn. 8070/5823 viene erroneamente indicata come soggetto a favore [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Dal 24/03/2010 al 11/04/2011**

- In forza di atto di **successione**, atto n. 279/9990/10 in data 24/03/2010 trascritto a Voghera il 25/05/2010 ai nn. 3835/2631.

- **Contro:**

[REDACTED]  
[REDACTED]

- **Diritto:** di proprietà

- **Quote:** intera



- Oggetto: immobili oggetto di E.I. oltre ad altri immobili non oggetto di intervento.
- Note: eredità devoluta per legge ai figli.

**Titolare/Proprietario:**

➤ [REDACTED]

**Dal 11/04/2011 ad oggi (attuale proprietario)**

- In forza di atto di compravendita, a rogito [REDACTED], atto n. 94572/29859 in data 11/04/2011 trascritto a Voghera il 12/04/2011 ai nn. 2700/1849.

**Contro:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- Diritto: di proprietà
- Quote: intera
- Oggetto: Immobili oggetto di E.I.

**Note: si dichiara la CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

Si specifica che successivamente alla compravendita sono sopravvenute le seguenti trascrizioni:

[REDACTED] atto di ACCETTAZIONE TACITA DEI EREDITÀ, atto n. 94572/29859 in data 11/04/2011 trascritto a Voghera il 12/04/2011 ai nn. 2701/1850 con cui [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] atto di ACCETTAZIONE TACITA DEI EREDITÀ, atto n. 94572/29859 in data 11/04/2011 trascritto a Voghera il 12/04/2011 ai nn. 2702/1851 con cui [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] atto di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, atto n. 655/9990/11 in data 30/05/2011 trascritto a Voghera il 16/06/2011 ai nn. 4522/3155 con cui [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] atto di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, atto n. 655/9990/11 in data 30/05/2011 trascritto a Voghera il 27/05/2013 ai nn. 3226/2450 con cui [REDACTED]  
[REDACTED]

**8 PRATICHE EDILIZIE:**

A seguito di richiesta di accesso agli atti (P.G 33890/2023 del 23/06/2023) per verifica dell'agibilità e delle pratiche registrate a nome dell'attuale proprietà o danti causa comunque relative al fabbricato in oggetto di procedimento ante 1967, l'ufficio tecnico del comune di Voghera comunica che *"dalle verifiche effettuate sui registri cartacei e telematici a nostra disposizione, risulta agli atti l'autorizzazione n. 49 del 21/03/1985, intestata [REDACTED] ma purtroppo non è stato possibile reperirla materialmente presso gli archivi."*

**8.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

A seguito di apposito sopralluogo in data 13/07/2023 sono emerse le seguenti difformità rispetto



alla planimetria catastale datata 11/04/2011:

- a. Demolizione parziale del muro divisorio tra soggiorno e cucina con creazione di un unico ambiente open space;
- b. Chiusura della porta tra cucina e disimpegno.

Le difformità possono essere regolarizzate come segue:

- a. Redazione pratica edilizia in sanatoria per opere interne: si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria con un costo forfetario pari a euro € 1.200,00 oltre oneri accessori dovuti per la pratica in sanatoria, oltre alla sanzione pari a € 1.000,00.

Oneri Totali: **€ 2.200,00 oltre iva e oneri di legge.**

## 8.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n.61 in data 19/12/2012
Zona omogenea:	Ambiti del tessuto consolidato residenziale - Ambiti residenziali, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio ad alta densità - ZTS2
Norme tecniche di attuazione:	art.25-26
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	il valore maggiore tra la densità esistente e 2,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 15,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica**



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Voghera in una zona semicentrale a circa 650 m dal Duomo. Il complesso edilizio è costituito un fabbricato ad uso civile ubicato in un fabbricato all'angolo tra via Tripoli e via Barenghi; Il condominio in questione ha l'accesso pedonale dalla strada in via Tripoli mentre sulla via Barenghi è presente un altro civico oltre a un accesso carrabile che conduce al cortile, comune a entrambi i civici.

Il lotto confina direttamente con altri fabbricati sui lati sud, ovest e nord e con il sedime stradale sui restanti lati.

L'edificio è un fabbricato a corte costruito precedentemente al 1967 di due piani fuori terra adibiti ad abitazione oltre a un piano seminterrato adibito a locali pertinenziali. Nel tempo è stato frazionato in più appartamenti e l'immobile oggetto di E.I. è ubicato al piano terra.

L'accesso all'appartamento avviene dal cortile interno attraverso un ingresso principale e un accesso secondario nel locale guardaroba.

Il fabbricato è una struttura in cemento armato rivestito in intonaco per esterni tinto arancio e cordolo a terra in pietra, le soglie e i davanzali sono in marmo. Il tetto è a doppia falda con manto di copertura in tegole di laterizio. I serramenti sono in legno con doppio con oscuramenti costituiti da scuri esterni in legno e inferriate.

L'androne del fabbricato è pavimentato in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate; il portone di ingresso è in legno. La palazzina è dotata di scala condominiale con pedata in pietra. Non è presente l'ascensore.

**foglio 43, mapp. 76, sub.13**

## UNITÀ RESIDENZIALE

Si specifica che ad oggi l'immobile è abitato con contratto di locazione scaduto a dicembre 2021. L'unità abitativa è ubicata al piano terra raggiungibile con un dislivello di 3 gradini e ha affaccio sui lati nord e est.

Internamente l'immobile si sviluppa su un unico livello con accesso sul corridoio/disimpegno che collega la zona giorno costituita da soggiorno e cucina in un unico ambiente, un bagno e una camera, dalla camera si accede ad un altro ampio locale utilizzato come studio e da qui un secondo disimpegno distribuisce un secondo bagno e una ripostiglio/lavanderia dotato di un accesso secondario.

L'appartamento ha locali a quote differenti che si articolano tra i +10 cm rispetto alla quota esterna del cortile e i + 46 cm.

La pavimentazione dei locali è in gres in tutti i locali ad eccezione del secondo bagno e del disimpegno di accesso in cui troviamo un simil parquet in pvc sovrapposto al pavimento esistente.

I bagni e la parete attrezzata della cucina sono rivestiti in piastrelle di ceramica smaltata con altezza superiore a 1,80 m o con superfici lavabili. I tavolati interni sono in mattone intonacati a civile e tinteggiati con colori pastello o bianco. I plafoni sono intonacati a civile e tinteggiati di bianco ad eccezione dello studio che è controsoffittato con quadrotte isolanti.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e gli oscuramenti sono costituiti da scuri esterni in pvc.

L'immobile è dotato di impianto di citofono tradizionale solo audio, l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia ubicata in bagno, i terminali di emissione del riscaldamento sono costituiti da radiatori in alluminio sulle pareti esterne.

Complessivamente l'immobile e il fabbricato si presentano in condizioni di manutenzione discreta.

## CANTINE

Le cantine sono ubicate nel medesimo corpo di fabbrica dell'appartamento al piano seminterrato.

L'accesso avviene scala comune che diparte dall'androne e collega un corridoio di distribuzione delle cantine.

La prima cantina è ubicata nelle immediate vicinanze della scala e la seconda è in fondo al corridoio. Entrambe hanno pavimentazione in battuta di cemento, muri in parte intonacati e plafone con struttura a vista di voltini in mattone.

Presente punto luce interno.

Le porte sono in legno con chiavistello e lucchetto.

Le condizioni di manutenzione sono normali.



I locali interni sono di seguito descritti:  
SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 13/07/2023)

## LOCALI ABITABILI

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Soggiorno/cucina	23,50	sud-est	distrete
P.T.	Disimpegno-entrata	6,30	ovest	distrete
P.T.	Disimpegno	2,68	nessuno	distrete
P.T.	Camera	21,35	sud-est	distrete
P.T.	Studio	19,43	nord-est	distrete
P.T.	Bagno 1	3,54	nord-ovest	distrete
P.T.	Bagno 2	7,75	nord-est	distrete
P.T.	Lavanderia	9,77	nord-est	distrete
	<b>TOTALE</b>	<b>94,32</b>		<b>discrete</b>

▪ Altezza media locali PT (abitabili): da h 2,87 m a 3,14 m

a. Superficie netta calpestabile abitabile		mq	94,32
b. Superficie lorda abitabile PT:		mq	116,13
c. Superficie cantina 1:	mq 4,12 x 0,25 =	mq	1,03
d. Superficie cantina 2:	mq 20,80 x 0,25 =	mq	5,20
✓ Superficie Commerciale complessiva (c+d+e)		mq	122,36
✓ Arrotondamento		mq	122

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

- Residenza: ██████████

- Stato Civile: coniugato in regime di separazione legale dei beni.

- Data Matrimonio: ██████████

- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari:

nessuno

**IMMOBILE RESIDENZIALE**

Superficie commerciale complessiva di circa mq **122 (116 mq di appartamento, restanti di cantine)**

E' posto al piano: terra e seminterrato.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

Altezza interna media locali abitabili di: da h 2,87 m a 3,14 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e n.1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreta

Condizioni generali dell'immobile: discreta



**Caratteristiche descrittive****Caratteristiche strutturali:**

Copertura fabbricato	tipologia: <b>tetto a falda</b> materiale: <b>manto in coppi</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non specificato</b> materiale: <b>non specificato</b> condizioni: <b>non specificato</b>
Solai	tipologia: <b>latero cemento e piano terra in voltini</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>travi e pialtri in c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni appartamento	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuri esterni</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete, alcuni legni avrebbero bisogno di manutenzione</b> - Note: Serramento con vetrocamera.
Infissi interni	tipologia: <b>battente</b> materiale: <b>legno con pannello in vetro</b> condizioni: <b>normali</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> coibentazione: <b>non specificato</b> rivestimento: <b>intonaco per esterni tinteggiato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna corte	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
Murature	materiale: <b>forati sp. 8 cm intonacati a civile e tinteggiati</b> condizioni: <b>buone.</b>
Plafoni	materiale: <b>intonacati a civile e tinteggiati e controsoffitto in pannelli isolanti in studio.</b> condizioni: <b>buone.</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>portafinestra a doppia anta con scuri esterni</b>



	<p>materiale: <b>legno e vetro</b>                  accessori: <b>ferramenta tradizionale</b>                  condizioni: <b>discrete</b></p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>bagni e angolo cottura</b>                  materiale: <b>piastrelle in ceramica smaltata</b>                  condizioni: <b>buone</b></p>
Scale condominiali	<p>tipologia: <b>doppia rampa</b>                  rivestimento: <b>c.a. e rivestimento in pietra</b>                  condizioni: <b>buone</b></p>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	<p>tipologia: <b>non verificabile</b>                  condizioni: <b>non verificabile</b>                  conformità: <b>non verificabile</b></p>
Citofonico	<p>tipologia: <b>audio</b>                  condizioni: <b>funzionante</b>                  conformità: <b>assente</b></p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                  tensione: <b>220V</b>                  condizioni: <b>funzionante</b>                  conformità: <b>assente</b></p>
Fognatura	<p>tipologia: <b>non verificabile</b>                  rete di smaltimento: <b>non verificabile</b>                  recapito: <b>collettore o rete comunale</b>                  condizioni: <b>assente</b></p>
Gas	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                  alimentazione: <b>metano</b>                  rete di distribuzione: <b>tubi in materiale non verificabile</b>                  condizioni: <b>funzionante</b>                  conformità: <b>assente</b></p>
Idrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                  alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>                  condizioni: <b>buone</b>                  conformità: <b>assente</b></p>
Telefonico	<p>tipologia: <b>predisposizione</b>                  condizioni: <b>non verificabile</b></p>
Termico	<p>tipologia: <b>autonomo</b>                  alimentazione: <b>caldaia a gas metano</b>                  rete di distribuzione: <b>sconosciuta</b>                  diffusori: <b>radiatori in alluminio</b>                  condizioni: <b>funzionante</b>                  conformità: <b>il libretto indica l'ultima manutenzione in data 28/10/2021</b></p>



Climatizzazione                      tipologia: **assente**  
 alimentazione: /  
 diffusori: /  
 condizioni: /  
 conformità: /

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini della determinazione del valore di mercato sono state calcolate le superfici reali sulla base delle planimetrie redatte a seguito del rilievo dell'immobile effettuato dal CTU al momento del sopralluogo, eseguito in data 13 Luglio 2023.

A seguito di rilievo dello stato dei luoghi è emerso che:

- la superficie calpestabile dei locali abitabili è di 94,32 mq;
- la superficie lorda dei locali abitabili (PT) è di 116,13 mq;
- la superficie della cantina 1 è di 4,12 mq;
- la superficie della cantina 2 è di 20,8 mq;

Per ottenere la superficie convenzionale le precedenti superfici sono state moltiplicate per i seguenti coefficienti:

- superficie lorda abitabili mq  $116,13 \times 1 = 116,13$
- superficie lorda cantina 1 mq  $4,12 \times 0,25 = \text{mq } 1,03$
- superficie lorda cantina 2 mq  $20,8 \times 0,25 = \text{mq } 5,20$

La superficie convenzionale complessiva dell'immobile è uguale a 122,36 mq arrotondata a 122 mq.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale  
 Sottocategoria: Abitazioni civili

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2022 – semestre 2  
 Zona: C1  
 Tipologia: Abitazioni civili in stato conservativo normale  
 Valore di mercato min (€/mq): 460,00  
 Superficie di riferimento: Lorda  
 Tipo di destinazione: Non prevalente  
 Stato conservativo: Normale  
 Valore di mercato max(€/mq): 620,00

**Accessori:**

A.1 Cantine                      Valore a corpo: € 0.  
**Calcolato ragguagliando la superficie lorda.**





## **IMMOBILE RESIDENZIALE**

### IMPIANTO ELETTRICO

Esiste impianto elettrico: SI

Impianto a norma: -

Esiste la dichiarazione di conformità: **NO**

### IMPIANTO CITOFONICO

Esiste impianto citofonico: SI

Epoca di realizzazione/adeguamento: non specificato

Impianto a norma: -

Esiste la dichiarazione di conformità: **NO**

### RISCALDAMENTO

Esiste impianto di riscaldamento: SI

Tipologia di impianto: AUTONOMO

Stato impianto: FUNZIONANTE

Potenza nominale: non verificabile

Epoca di realizzazione/adeguamento: 15/06/2003

Impianto a norma: NON VERIFICABILE

Dichiarazione di conformità: **ultima manutenzione in data 28/10/2021**

### CONDIZIONAMENTO E CLIMATIZZAZIONE

Esiste impianto di condizionamento e climatizzazione: NO

Stato dell'impianto: -

Dichiarazione di conformità: -

### IMPIANTO ANTINCENDIO

Esiste impianto antincendio: NO

Esiste certificato prevenzione incendi: **NO**

### ASCENSORI MONTACARICHI E CARRI PONTE

L'immobile dispone di ascensore o montacarichi: **NO**

Esistenza di carri ponte: **NO**

Stato impianto: -

### SCARICHI

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi: **NO**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**Divisibilità: NON DIVISIBILE**



**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****9.1 Criterio di stima:**

Tra i vari criteri di valutazione previsti dall'estimo, il C.T.U. ritiene adeguato applicare il criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo in quanto trattasi di immobile sito in un comune ove gli immobili di simile caratteristiche sono molteplici garantendo un adeguato numero di compravendite sicuramente sufficienti per poter ricavare dei prezzi attendibili.

Tale metodo si basa appunto sul confronto tra l'oggetto della stima di altri beni di caratteristiche analoghe sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile prezzo" che il mercato attribuisce oggi al bene di stima. Con questo metodo il parametro fisico di stima concorrenziale usato per gli immobili a destinazione residenziale è il metro quadro di superficie commerciale.

**9.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Voghera;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera;  
 Uffici del registro di Voghera;  
 Ufficio tecnico di Voghera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

- a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2022;
- b) Consultazione su internet del sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- c) Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Landriano con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq)

- a) 460,00 €/mq – 620,00 €/mq ville e villini in stato conservativo normale;
- b) 688,00 €/mq – 820,00 €/mq abitazioni in stabili di 2° fascia;
- c) 800,00 €/mq media per appartamenti in Voghera nella zona medesima zona;



**9.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Premesso che la stima deve riferirsi alla data attuale, ed avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il CTU ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore commerciale dei beni stessi svolgendo oltremodo indagini c/o agenzie immobiliari col fine di avere a disposizione dei valori attendibili da poter confrontare ed utilizzare per la valutazione.

Premesso ciò si deve tenere conto che l'immobile oggetto di E.I. ubicato in una zona semicentrale della di Voghera a breve distanza dal centro cittadino e dal Duomo di San Lorenzo con una buona dotazione di servizi e ben servita da mezzi di trasporto pubblico. Il cespite è ubicato al piano terra con due cantine pertinenziali al piano seminterrato.

La distribuzione interna è piuttosto funzionale e la tripla esposizione, consente con un buon ricambio d'aria. Non sono presenti spazi aperti pertinenziali ma l'appartamento confina direttamente con il cortile comune.

L'attuale distribuzione richiede una pratica edilizia di sanatoria per opere abusive e un aggiornamento catastale.

La criticità principale è dovuta alla presenza di più dislivelli all'interno dell'appartamento che comporta una maggiore difficoltà di movimento per persone con ridotta capacità motoria oltre all'assenza di posto auto e spazio aperto pertinenziali e all'assenza di un impianto di raffrescamento.

La sottoscritta a seguito dei parametri economici individuati ritiene più congruo il prezzo di mercato intermedio tra quelli individuati nella fascia bassa pari 698,00 €/mq e arrotondato a 700,00 €/mq.

**UNITÀ RESIDENZIALE**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	122,00	€ 700,00	€ 85.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.400,00
arrotondamento detrazione			€ 00,00
Valore corpo			€ 85.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] e cantine	122,00	€ 85.400,00	€ 85.400,00



**9.4 Adeguali e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.810,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (sanatoria e aggiornamento catastale):	€ 2.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**9.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.):	€ 85.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arr.):	€ 69.800,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25%) arr.:	€ 52.300,00

**Allegati**

- A. Certificati anagrafici
- B. Documentazione catastale
- C. Destinazione urbanistica
- D. Documentazione edilizia
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Continuità delle trascrizioni
- G. Rilievo metrico/fotografico
- H. Quotazioni
- I. Verifica contratti di locazione

Data di consegna:  
12/09/2023

