

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. 279/2023**

CONTRO

**DEBITORE**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Tecnico Incaricato: *Arch. GIOVANNI RENZI*

---



# CONCLUSIONI DEFINITIVE

## LOTTO UNO - IMMOBILI IN VOGHERA (PV)

### QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

L'esecutata risulta proprietario del bene pignorato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizione (ipoteca volontaria) concessione a garanzia di mutuo, ai nn. gen./part. 4099/435 in data 18.07.2014 a favore di con sede in Roma - a carico di **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di € 127.920,00 (capitale € 85.280,00) per la durata di anni 20.

Trascrizioni: Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen /part. 6163/4632 in data 25.07.2023 - A favore di . - con sede in Roma - Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 28.06.2023 n. di repertorio 4327, a carico di **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

### STATO DI POSSESSO DEL BENE

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.

### DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura :	€. 252.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente :	€. 250.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura:	€. 252.000,00

### INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione degli immobili di € 280.000,00 un abbattimento di € 28.000,00, pari al 10% ca, per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita ed un ulteriore abbattimento di € 2.000,00 per spese di regolarizzazione urbanistico - catastale.

### CRITICITA' VARIE

Lo stato attuale non è conforme a quanto risulta a Catasto. L'immobile è stato oggetto di pratica edilizia CILA del 26.06.2014 a cui non è seguita la modifica della planimetria catastale che rimane dunque allo stato antecedente le opere dichiarate. Rispetto alla CILA manca però la scala a chiocciola rimossa ma con ancora il foro di collegamento dove era posizionata.



## LOTTO DUE - IMMOBILI IN VOGHERA (PV)

### QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

L'esecutata risulta proprietario del bene pignorato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizione (ipoteca volontaria) concessione a garanzia di mutuo fondiario, ai nn. gen./part. 5125/574 in data 12.07.2018 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Milano – a carico di \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in qualità di **terzo datore di ipoteca** e **DEBITORE**, in qualità di **debitore non datore**, a garanzia di un debito di € 75.000,00 (capitale € 50.000,00) per la durata di anni 10.

Iscrizione (ipoteca giudiziale) derivante da DECRETO INGIUNTIVO – ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Pavia in data 28.03.2023 rep. N. 1496, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen./part. 4388/380 in data 26.05.2023 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Roma – a carico di, **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di € 70.000,00 (capitale € 60.263,79).

Trascrizioni: Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen /part. 6163/4632 in data 25.07.2023 – A favore di \_\_\_\_\_ - con sede in Roma – Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 28.06.2023 n. di repertorio 4327, a carico di **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

### STATO DI POSSESSO DEL BENE

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta libero.

### DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura:	€. 225.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente:	€. 220.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura:	€. 225.000,00

### INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione degli immobili di € 250.000,00 un abbattimento di € 25.000,00, pari al 10% ca, per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, un ulteriore abbattimento di € 4.700,00, per spese di manutenzione ed adeguamento, ed infine una decurtazione di € 300,00 per spese di regolarizzazione urbanistico – catastale.

### CRITICITA' VARIE

Lo stato attuale non è conforme a quanto risulta a Catasto L'altezza dei locali è in generale non corretta (H=258 in luogo dei segnalati 270 cm) e il tavolato di disimpegno della seconda camera da letto (quella passante) è disegnato troppo vicino al muro perimetrale e non come in pratica edilizia e nella realtà.



## LOTTO TRE - IMMOBILI IN VOGHERA (PV)

### QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

L'esecutata risulta proprietario del bene pignorato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizione (ipoteca giudiziale) derivante da DECRETO INGIUNTIVO – ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Pavia in data 28.03.2023 rep. N. 1496, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen./part. 4388/380 in data 26.05.2023 a favore di / - con sede in Roma – a carico di, **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di € 70.000,00 (capitale € 60.263,79).

Trascrizioni: Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen /part. 6163/4632 in data 25.07.2023 – A favore di con sede in Roma – Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 28.06.2023 n. di repertorio 4327, a carico di **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

### STATO DI POSSESSO DEL BENE

All'atto del sopralluogo, l'immobile risulta occupato con contratto d'affitto registrato il 14/01/2013 a Voghera al n. 112 serie 3

### DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile occupato):	€. 75.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile occupato):	€. 74.500,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile occupato):	€. 75.000,00

### INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione degli immobili di € 100.000,00 un abbattimento di € 10.000,00, pari al 10% ca, per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, un ulteriore abbattimento di € 15.000,00, pari al 15% ca, in quanto l'immobile risulta gravato da regolare contratto di affitto registrato, ed infine una decurtazione di € 500,00 per spese di regolarizzazione urbanistico – catastale.

### CRITICITA' VARIE

La situazione reale dello stato dei luoghi non corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto. Il locale magazzino vicino al bagno è stato modificato con delle pannellature creando un secondo ripostiglio; lo stesso magazzino non ha il tavolato di divisione con il magazzino limitrofo e forma un unico locale. In questa maniera sono presenti due locali magazzini e non tre locali ad uso magazzino



## LOTTO QUATTRO - IMMOBILI IN VOGHERA (PV)

### QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

L'esecutata risulta proprietario del bene pignorato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizione (ipoteca giudiziale) derivante da DECRETO INGIUNTIVO – ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Pavia in data 28.03.2023 rep. N. 1496, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen./part. 4388/380 in data 26.05.2023 a favore di \_\_\_\_\_ - con sede in Roma – a carico di, **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di € 70.000,00 (capitale € 60.263,79).

Trascrizioni: Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen /part. 6163/4632 in data 25.07.2023 – A favore di \_\_\_\_\_ - con sede in Roma – Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 28.06.2023 n. di repertorio 4327, a carico di **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

### STATO DI POSSESSO DEL BENE

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.

### DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile occupato):	€. 34.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile occupato):	€. 34.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile occupato):	€. 34.000,00

### INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione degli immobili di € 38.000,00 un abbattimento di € 4.000,00, pari al 10% ca, per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

### CRITICITA' VARIE

Nessuna



Il sottoscritto **Arch. Giovanni Renzi**, libero professionista, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Milano al numero 6820, iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della CCIAA di Milano al numero 1660 e iscritto come perito presso il Tribunale di Milano al nr. 9337, ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. . Dott.ssa Francesca Claris Appiani nella causa – RGE 279/2023 - promossa da (61000) contro **DEBITORE**, avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 07.02.2024 e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze a seguito del sopralluogo effettuato in data 19 FEBBRAIO 2024 alla presenza del DEBITORE e del delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano.

## Beni in VOGHERA (PV) LOTTO UNO

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

**Unità residenziale** (1/1) in Comune di Voghera (PV) – Via Maragliano, 12– composta su due piani da: al piano rialzato appartamento composto da ingresso/soggiorno doppio, tre camere da letto e tre bagni; al piano seminterrato cucina, sala/ soggiorno, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. La scala a chiocciola di collegamento tra i due piani è stata rimossa (ma è presente ancora l'apertura e il passaggio si effettua tramite le scale comuni ad altri subalterni. Il tutto per una superficie commerciale di mq 221,76. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

- I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia  
Comune di Voghera (PV) – intestati a :

**DEBITORE**, proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà.

e contraddistinti come:

**Fg. 60, mapp. 2534, sub. 16 e 6 graffati, Via Alessandro Maragliano 12, PT-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 11 vani, sup. catast. Tot. 262 mq, escluse aree scoperte 262 mq, R.C. 681,72;**

#### Allegato 1: visure catastali

Coerenze dell'appartamento:

Nord: via Maragliano; Est: cortile comune; Sud: altra ditta; Ovest: cortile comune altra unità immobiliare e vano scala comune.

Del seminterrato:

Nord: via Maragliano; Est: cortile comune; Sud: altra ditta e cortile comune; Ovest: altra unità immobiliare stesa proprietà e vano scala comune.

### STORIA CATASTALE

Il mappale 2534 subb 16 e 6 graffati, ha avuto origine dai mapp.li 886 sub. 10 e 887 sub.6 per VARIAZIONE del 29.01.2014 pratica n. PV0010146 in atti dal 29.01.2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4525.1/2014)

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità ad uso residenziale sita nel comune di Voghera, Via Alessandro Maragliano 12, situata in zona semiperiferica dell'agglomerato urbano in palazzina di tre piani fuori terra. L'appartamento a cui si accede dalle scale comuni è formato su due piani originariamente collegati da scala a chiocciola interna ; la scala è stata rimossa ed il collegamento ora si verifica passando dalle scale comuni. al piano rialzato è situato un ingresso con soggiorno doppio, tre camere da letto e tre bagni; al piano seminterrato cucina, sala/ soggiorno, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio L' abitazione è in buone condizioni di stato. E' stato ristrutturato nel 1994.

**La situazione reale dello stato dei luoghi non corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto.** L'immobile è stato oggetto di pratica edilizia CILA del 26.06.2014 a cui non è seguita la modifica della planimetria catastale che rimane dunque allo stato antecedente le opere dichiarate. Rispetto alla CILA manca però la scala a chiocciola rimossa ma con ancora il foro di collegamento dove era posizionata.

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico scarso.



Caratteristiche zone limitrofe: residenziale ed agricole.

Il comune di Voghera (circa 39.300 abitanti) è il terzo comune della provincia per popolazione, dopo Pavia e Vigevano ed il secondo come superficie, dopo Vigevano; è situato nella parte sud-occidentale della Lombardia, a sud del fiume Po, rivestendo il ruolo di centro principale dell'Oltrepò Pavese e di importante nodo ferroviario e stradale dell'Italia nord-occidentale, nonché un rinomato centro vinicolo e industriale.

Principali collegamenti pubblici (Km): la città è attraversata dalla Strada Statale 10 Padana Inferiore ed è origine della Strada provinciale 461 del Passo del Penice. Nel territorio comunale si trova il casello autostradale di Voghera, sull'Autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia, a circa 4 km è situato il casello autostradale di Casei Gerola, sull'Autostrada A7 Milano-Genova. Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico, la stazione ferroviaria di Voghera funge da località nodo per la ferrovia Milano-Genova e la ferrovia Alessandria-Piacenza; i servizi automobilistici urbani sono svolti dalla Società Autolinee Pubbliche Oltrepò (SAPO) ed analoghi collegamenti interurbani gestiti dalla società ARFEA.

### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, risulta occupato dalla debitrice esecutata.

### 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 provvedimenti di 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione (ipoteca volontaria) concessione a garanzia di mutuo, ai nn. gen./part. 4099/435 in data 18.07.2014 a favore di [redacted] (8170101) - con sede in Roma - a carico di **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di € 127.920,00 (capitale € 85.280,00) per la durata di anni 20.

##### 4.2.2 Trascrizioni:

###### Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen./part. 6163/4632 in data 25.07.2023 - A favore di [redacted] (02861006) - con sede in Roma - Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 28.06.2023 n. di repertorio 4327, a carico di **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: CILA presentata il 26.06.2014 a cui non è seguita la regolarizzazione catastale.

L'immobile è stato costruito ante 1967 (nel 1959) .

Lo stato attuale non è conforme a quanto risulta a Catasto. L'immobile è stato oggetto di pratica edilizia CILA del 26.06.2014 a cui non è seguita la modifica della planimetria catastale che rimane dunque allo stato antecedente le opere dichiarate. Rispetto alla CILA manca però la scala a chiocciola rimossa ma con ancora il foro di collegamento dove era posizionata.

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT, l'unità è segnalata come "AMBITI RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE AD ALTA DENSITA' - ZTR1", art 29 NtA.; e "ZONA DI RISPETTO DEI POZZI IDROPOTABILI", art. 86 NtA.



4.3.2 Accertamento di conformità Catastale: le piantine catastali e la visura (vani) non sono aggiornate.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna*.  
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 ad esclusione della presente*

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

**TITOLARI: DEBITORE**, proprietario di 1/1 del diritto di piena proprietà;  
proprietario dal 20.12.2001 ad oggi  
Pubb. Uff. : Notaio Maurizio De Blasi in Voghera  
Tras. Cons. RR.II. di Voghera

Data: 20.12.2001 Rep. n°: 41834  
Data: 15.01.2002 N° gen./part. 204/167

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Licenza Edilizia n. 116 del 20/4/1959 prot.433  
Abitabilità n. 27 del 9/3/1960 prot gen. 11464  
Licenza Edilizia n. 167 del 27/5/1961  
Abitabilità del 6/7/1962  
CILA presentata il 26.06.2014 a cui non è seguita la regolarizzazione catastale.  
L'immobile è stato costruito ante 1967 (nel 1959) .

## 8. PRATICHE CATASTALI

Lo stato attuale non è conforme a quanto risulta a Catasto. L'immobile è stato oggetto di pratica edilizia CILA del 26.06.2014 a cui non è seguita la modifica della planimetria catastale che rimane dunque allo stato antecedente le opere dichiarate. Rispetto alla CILA manca però la scala a chiocciola rimossa ma con ancora il foro di collegamento dove era posizionata.

### DESCRIZIONE

**Abitazione (1/1) in Comune di Voghera (PV) – Via Maragliano, 12–** composta su due piani da: al piano rialzato appartamento composto da ingresso/soggiorno doppio, tre camere da letto e tre bagni; al piano seminterrato cucina, sala/ soggiorno, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. La scala a chiocciola di collegamento tra i due piani è stata rimossa (ma è presente ancora l'apertura e il passaggio si effettua tramite le scale comuni ad altri subalterni. Il tutto per una superficie commerciale di mq 221,76. La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia  
**DEBITORE**, proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà.

e contraddistinti come:  
**Fg. 60, mapp. 2534, sub. 16 e 6 graffiati, Via Alessandro Maragliano 12, PT-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 11 vani, sup. catast. Tot. 262 mq, escluse aree scoperte 262 mq, R.C. 681,72;**

### Allegato 1: visure catastali

Coerenze dell'appartamento:





Nord: altra ditta; Est: cortile comune, altra unità immobiliare e vano scala comune; Sud: via Maragliano; Ovest: cortile comune.

Del seminterrato:

Nord: altra ditta e cortile comune; Est: altra unità immobiliare stesa proprietà e vano scala comune; Sud: via Maragliano; Ovest: cortile comune.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Lorda mq</b>	<b>coeff.</b>	<b>Superficie Commerciale mq</b>	<b>Condizioni</b>
abitazione piano rialzato	122,42	1,0	122,42	buone
abitazione piano seminter.	124,17	0,8	99,34	buone

#### ABITAZIONE

Superficie Lorda complessiva: mq. **246,59**

Superficie Commerciale complessiva: mq. **221,76**

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

##### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:* copertura piana  
*Fondazioni:* non valutabili  
*Strutture verticali:* muratura portante – integra  
*Travi:* non valutabili - integre

##### Componenti Edilizie

*Cancello carraio:* in ferro  
*Infissi esterni:* serramenti in legno e in alluminio con doppi vetri  
*Infissi interni:* porte in legno  
*Pareti esterne:* in muratura – intonacate e tinteggiate  
*Pavim. interna:* piastrelle in ceramica/marmette e parquet  
*Porta d'ingresso:* porta blindata rivestita in legno  
*Tramezzatura interna:* forati in laterizio - Finitura: intonaco di cemento

##### Caratteristiche Impianti

*Ascensore:* assente  
*Elettrico:* sottotraccia - tensione di rete: 220 V –  
*Fognario* presente  
*Idrico:* sottotraccia  
*apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari, w.c.  
*Montacarichi:* nessuno  
*Termico:* Autonomo con caloriferi  
*Condizionamento:* presente

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.



Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

**Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:**

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti in uno stato simile tra €/mq. 1.100,00 e €/mq. 1.300,00. Da cui L1a = €/mq. 1.200,00.

Consultando il bollettino dell'agenzia del territorio ([www.agenziaterritorio.gov.it](http://www.agenziaterritorio.gov.it)) troviamo valori utilizzabili (tra 1.100 e 1.700 euro a mq.) \_ mentre sul "borsino immobiliare" troviamo valori tra 1.010 e 1.488 €/mq. Da cui una media dei valori L2a = €/mq. 1.324,50 arrotondata a €/mq. 1.325,00

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): non sono stati trovati immobili in vendita sulle riviste Attico, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Trovo Casa tutti editi da dicembre 2023; anche sul web (nei siti immobiliare.it, Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it, gabetti.it ad esempio) sono stati cercati e non sono stati trovati immobili paragonabili per metratura a quelli in oggetto.

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero immobili comparabili. Non sono state trovate altre esecuzioni immobiliari.

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

Appartamento  $L_a = (1.200 + 1.325)/2 = € 1.262,50$

**9.2. Fonti di informazione**

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di : Pavia.

Ufficio tecnico di Voghera

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, altre Esecuzioni immobiliari in Voghera.

**9.3. Valutazione delle superfici**

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo arrotondato
Abitazione	221,76	€ 1.262,50	€ 279.972,00	€ 280.000,00
		Valore complessivo del lotto:		€ 280.000,00
		Valore della quota di 1/1:		€ 280.000,00

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e

reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese

condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (ca. 10%):

€ 28.000

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

€ 0

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

NESSUNO

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

NESSUNA

Spese tecniche di regolarizzazione per certificazione energetica:

NESSUNA

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ 2.000

**9.5. Prezzo base d'asta**

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento



rifiuti a carico della procedura:	€. 252.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente:	€. 250.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura:	€. 252.000,00

**Allegati:**

- Planimetrie catastali
- Stralcio P.G.T.
- Visure catastali
- Mappa catastale
- Documentazione fotografica
- Ricerca prezzi immobili sulla piazza di Voghera
- Documentazione Comunale
- Ricevute di invio alle parti (solo per tribunale)

Cassolnovo, 7 marzo 2024

il perito incaricato Arch. Giovanni Renzi



3<sup>o</sup>

**Beni in VOGHERA (PV)**  
**LOTTO DUE**

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

**Unità residenziale** (1/1) in Comune di Voghera (PV) – Via Maragliano, 12– appartamento posto internamente al civico 12 con accesso individuale dal cortile comune per mezzo di scala formato da ingresso/soggiorno con cucina a vista, una camera con bagno e ripostiglio, un bagno, due ripostigli una seconda camera passante e due locali depositi con lavanderia. Il tutto per una superficie commerciale di mq 172,12. La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

- I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia  
Comune di Voghera (PV) – intestati a :

**DEBITORE**, proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà.

e contraddistinti come:

**Fig. 60, mapp. 2534, sub. 11, Via Alessandro Maragliano 12/A, P1, cat. A/3, cl. 1, cons. 5 vani, R.C. 222,08;**

**Allegato 1: visure catastali**

Coerenze dell'appartamento:

Nord: cortile comune e altra ditta; Est: cortile comune; Sud: altra proprietà, cortile comune, tettoia comune; Ovest: altra proprietà.

**STORIA CATASTALE**

Il mappale 2534 subb 11, ha avuto origine dai mappale 887 sub. 11 per VARIAZIONE del 29.01.2014 pratica n. PV0010146 in atti dal 29.01.2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4529.1/2014);  
il mappale 887 sub 11, ha avuto origine dal mappale 887 sub 7 per VARIAZIONE del 08.08.2001 pratica n. 205609 in atti dal 08.08.2001 RISTRUTTURAZIONE-LABORATORIO-CIVILE ABITAZIONE (n. 6581.1/2001);  
il mappale 887 sub 7 ha avuto origine dal mappale 887 sub 3 per VARIAZIONE del 18.03.1999 in atti dal 18.03.1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI LABORATORIO BOX (. Z00856.1/1999);  
il mappale 887 sub 3 ha avuto origine dai mappali 888 e 887 graffiati per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 24.01.1986 in atti dal 02.01.1989 AMP (n. 462/1986).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di unità ad uso residenziale sita nel comune di Voghera, Via Alessandro Maragliano 12/A, situata in zona semi periferica dell'agglomerato urbano. L'appartamento a cui si accede per mezzo di scala dal cortile comune è in ottime condizioni di stato ed è formato ( al piano primo) in palazzina posizionata internamente al civico 12 da ingresso/ soggiorno con cucina a vista, una camera da letto con un bagno e ripostiglio, una seconda camera da letto passante tra i blocco del bagno principale e dei due ripostigli e gli ultimi due locali ad uso ripostiglio con una lavanderia.

L'abitazione non necessita di opere di ristrutturazione in quanto in ottimo stato.

La situazione reale dello stato dei luoghi non corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto. E' stato abbassato il controsoffitto ad una altezza di 258 cm. tranne che in zona limitrofa alle finestre dove è circa 272 cm. L'altezza dunque non è segnalata e non è a norma e va rimosso il controsoffitto. Nella camera passante il divisorio è segnalato correttamente in pratica edilizia ma in posizione scorretta nella planimetria catastale. Trattasi di errore grafico.

Caratteristiche zona: periferica a traffico scarso.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale ed agricole.

Il comune di Voghera (circa 39.300 abitanti) è il terzo comune della provincia per popolazione, dopo Pavia e Vigevano ed il secondo come superficie, dopo Vigevano; è situato nella parte sud-occidentale della Lombardia, a sud del fiume Po, rivestendo il ruolo di centro principale dell'Oltrepò Pavese e di importante nodo ferroviario e stradale dell'Italia nord-occidentale, nonché un rinomato centro vinicolo e industriale.

Principali collegamenti pubblici (Km): la città è attraversata dalla Strada Statale 10 Padana Inferiore ed è origine della Strada provinciale 461 del Passo del Penice. Nel territorio comunale si trova il casello autostradale di Voghera, sull'Autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia, a circa 4 km è situato il casello autostradale di Casei Gerola, sull'Autostrada A7 Milano-Genova. Per



quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico, la stazione ferroviaria di Voghera funge da località nodo per la ferrovia Milano-Genova e la ferrovia Alessandria-Piacenza; i servizi automobilistici urbani sono svolti dalla Società Autolinee Pubbliche Oltrepò (SAPO) ed analoghi collegamenti interurbani gestiti dalla società ARFEA.

### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, risulta libero.

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

4.1.5. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.6. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

##### 4.2.3 Iscrizioni:

Iscrizione (ipoteca volontaria) concessione a garanzia di mutuo fondiario, ai nn. gen./part. 5125/574 in data 12.07.2018 a favore di . 200762) - con sede in Milano - a carico di \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in qualità di **terzo datore di ipoteca e DEBITORE**, in qualità di **debitore non datore**, a garanzia di un debito di € 75.000,00 (capitale € 50.000,00) per la durata di anni 10.

Iscrizione (ipoteca giudiziale) derivante da DECRETO INGIUNTIVO – ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Pavia in data 28.03.2023 rep. N. 1496, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen./part. 4388/380 in data 26.05.2023 a favore di . 06) - con sede in Roma - a carico di, **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di € 70.000,00 (capitale € 60.263,79).

##### 4.2.4 Trascrizioni:

###### Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen /part. 6163/4632 in data 25.07.2023 – A favore di . 006) - con sede in Roma – Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 28.06.2023 n. di repertorio 4327, a carico di **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

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

4.3.2 *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:* la ristrutturazione dell'immobile è stata presentata in data 21/06/2002 con DIA (per cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione) al protocollo generale PG 9730/2002 ARCHI 536/2002 a cui è seguita l'Attestazione di Agibilità del 9/12/2003.

Lo stato attuale non è conforme a quanto risulta a Catasto L'altezza dei locali è in generale non corretta (H=258 in luogo dei segnalati 270 cm) e il tavolato di disimpegno della seconda camera da letto (quella passante) è disegnato troppo vicino al muro perimetrale e non come in pratica edilizia e nella realtà.

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT, l'unità è segnalata come "AMBITI RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE AD ALTA DENSITA'- ZTR1", art 29 NtA.; e "ZONA DI RISPETTO DEI POZZI IDROPOTABILI", art. 86 NtA.

4.3.3 *Accertamento di conformità Catastale:* le piantine catastali sono aggiornate ma con i difetti segnalati sopra (altezze e tavolato divisorio della seconda camera)



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna.*

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 ad esclusione della presente*

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

**TITOLARI: DEBITORE**, proprietario di 1/1 del diritto di piena proprietà; proprietario dal 06.10.2018 ad oggi, proprietaria in successione di RIZZOLA GRAZIANA registrata a Pavia il 03.10.2019 al n. 291943 vol 88888;

accettazione tacita di eredità

Pubb. Uff. : Notaio Lorenzo Casella in Voghera

Tras. Cons. RR.II. di Voghera

Data: 08.07.2022 Rep. n°: 7039/5447

Data: 15.07.2002 N° gen./part. 5669/4317

**TITOLARI: \*\*\*\*\***, proprietario di 1/1 del diritto di piena proprietà;

proprietario dal 11.01.2002 al 06.10.2018;

proprietaria per titoli anteriori al ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Licenza Edilizia n. 116 del 20/4/1959 prot.433

Abitabilità n. 27 del 9/3/1960 prot gen. 11464

Licenza Edilizia n. 167 del 27/5/1961

Abitabilità del 6/7/1962

La ristrutturazione dell'immobile è stata presentata in data 21/06/2002 con DIA (per cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione) al protocollo generale PG 9730/2002 ARCHI 536/2002 a cui è seguita l'Attestazione di Agibilità del 9/12/2003. L'immobile è stato costruito ante 1967.

## 8. PRATICHE CATASTALI

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare, che la scheda degli immobili, presente agli **atti risulta essere non corrispondente allo stato di fatto**. L'altezza dei locali è in generale non corretta (H=258 in luogo dei segnalati 270 cm) e il tavolato di disimpegno della seconda camera da letto (quella passante) è disegnato troppo vicino al muro perimetrale e non come in pratica edilizia e nella realtà.

### DESCRIZIONE

**Abitazione** (1/1) in Comune di Voghera (PV) – Via Alessandro Maragliano 12 – appartamento posto internamente al civico 12 con accesso individuale dal cortile comune per mezzo di scala formato da ingresso/soggiorno con cucina a vista, una camera con bagno e ripostiglio, un bagno , due ripostigli una seconda camera passante e due locali depositi con lavanderia. Il tutto per una superficie commerciale di mq 172,12. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia

**DEBITORE**, proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà.

e contraddistinti come:

**Fg. 60, mapp. 2534, sub. 11, Via Alessandro Maragliano 12/A, P1, cat. A/3, cl. 1, cons. 5 vani, R.C. 222,08;**

**Allegato 1: visure catastali**



Coerenze dell'appartamento:

Nord: cortile comune e altra ditta; Est: cortile comune; Sud: altra proprietà, cortile comune, tettoia comune; Ovest: altra proprietà.

Destinazione	Superficie Lorda mq	coeff.	Superficie Commerciale mq	Condizioni
abitazione piano primo	172,12	1.0	172,12	Ottime

#### ABITAZIONE

Superficie Lorda complessiva: mq. 172,12

Superficie Commerciale complessiva: mq. 172,12

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

##### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:* copertura piana  
*Fondazioni:* non valutabili  
*Strutture verticale:* muratura portante – integra  
*Travi:* non valutabili - integre

##### Componenti Edilizie

*Cancello carraio:* in ferro  
*Infissi esterni:* serramenti in alluminio con doppi vetri  
*Infissi interni:* porte in legno  
*Pareti esterne:* in muratura – intonacate e tinteggiate  
*Pavim. interna:* piastrelle in ceramica e linoleum  
*Porta d'ingresso:* porta blindata rivestita in legno  
*Tramezzatura interna:* forati in laterizio - Finitura: intonaco di cemento

##### Caratteristiche Impianti

*Ascensore:* assente  
*Elettrico:* sottotraccia - tensione di rete: 220 V –  
*Fognario* presente  
*Idrico:* sottotraccia  
*apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari, w.c.,  
*Montacarichi:* nessuno  
*Termico:* Autonomo con stufe a pellet, a legna e pompe di calore  
*Condizionamento:* con pompa di calore (caldo/freddo)

E' PRESENTE UN PANNELLO SOLARE CON IMPIANTO PER PRODUZIONE ACQUA CALDA

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

##### 9.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.



### Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti in uno stato simile tra €/mq. 1.100,00 e €/mq. 1.700,00. Da cui L1a = €/mq. 1.400,00.

Consultando il bollettino dell'agenzia del territorio ([www.agenziaterritorio.gov.it](http://www.agenziaterritorio.gov.it)) troviamo valori utilizzabili (tra 1.350 e 1.700 euro a mq.) \_ mentre sul "borsino immobiliare" troviamo valori tra 1.335 e 1.642 €/mq. Da cui una media dei valori L2a = €/mq. 1.506,75 arrotondata a €/mq. 1.500,00

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): non sono stati trovati immobili in vendita sulle riviste Attico, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Trovo Casa tutti editi da dicembre 2023; anche sul web (nei siti immobiliare.it, Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it, gabetti.it ad esempio) sono stati cercati e non sono stati trovati immobili paragonabili per metratura a quelli in oggetto.

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero immobili comparabili. Non sono state trovate altre esecuzioni immobiliari.

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

Appartamento  $La = (1.400 + 1.500) / 2 = € 1.450,00$

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di : Pavia.

Ufficio tecnico di Voghera

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, altre Esecuzioni immobiliari in Voghera.

### 9.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo arrotondato
Abitazione	172,12	€ 1.450,00	€ 249.574,00	€ 250.000,00
			Valore complessivo del lotto:	€ 250.000,00
			Valore della quota di 1/1:	€ 250.000,00

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (ca. 10%):

€ 25.000

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

€ 4.700

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

NESSUNO

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

NESSUNA

Spese tecniche di regolarizzazione per certificazione energetica:

NESSUNA

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ 300

### 9.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura:

€ 225.000,00





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

€. 220.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della  
procedura:

€. 225.000,00

**Allegati:**

- Planimetrie catastali
- Stralcio P.G.T.
- Visure catastali
- Mappa catastale
- Documentazione fotografica
- Ricerca prezzi immobili sulla piazza di Voghera
- Documentazione Comunale
- Ricevute di invio alle parti (solo per tribunale)

Cassolnovo, 7 marzo 2024

il perito incaricato Arch. Giovanni Renzi



23

**Beni in VOGHERA (PV)**  
**LOTTO TRE**

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

**Unità commerciale** (1/1) in Comune di Voghera (PV) – Via Maragliano, 12– laboratorio composto al piano seminterrato da ingresso, sala di attesa, reception, due cabine (locali per trattamenti), un bagno, un ripostiglio, due magazzini in cui in una parte è stato ricavato un piccolo vano utilizzato come ripostiglio. Il tutto per una superficie commerciale di mq 138,98. La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

- I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia

Comune di Voghera (PV) – intestati a :

**DEBITORE**, proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà.

e contraddistinti come:

**Fig. 60, mapp. 2534, sub. 22, Via Alessandro Maragliano 12/A, P S1, cat. C/3, cl. 2, cons. 135 mq, sup. tot. 145 mq., R.C. 495,02;**

**Allegato 1: visure catastali**

Coerenze dell'appartamento:

Nord: Via Maragliano; Est, Sud ed Ovest: mapp.le 900.

**STORIA CATASTALE**

Il mappale 2534 sub 22, ha avuto origine dai mappale 2534 sub 21 per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16.07.2014 pratica n. PV0102368 in atti dal 16.07.2014 MAGAZZINO-LABORATORIO ARTI E MESTIERI (n. 54811.1/2014);

il mappale 2534 sub 21, ha avuto origine dal mappale 886 sub 11 per VARIAZIONE del 29.01.2014 pratica n. PV0010146 in atti dal 29.01.2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4538.1/2014);

il mappale 886 sub 11 ha avuto origine dal mappale 886 sub 8 per VARIAZIONE del 10.12.2001 pratica n. 308068 in atti dal 10.12.2001 RISTRUTTURAZIONE-LABORATORIO-LOCALE DI DEPOSITO-MAGAZZINO (n. 9912.1/2001);

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di unità ad uso commerciale (laboratorio) sita nel comune di Voghera, Via Alessandro Maragliano 12/A, situata in zona semiperiferica dell'agglomerato urbano. Al laboratorio si accede dal cortile comune ed è formato al piano seminterrato da ingresso, sala di attesa, reception, due cabine (locali per trattamenti), un bagno, un ripostiglio, due magazzini in cui in una parte è stato ricavato un piccolo vano utilizzato come ripostiglio.

L'unità non necessita di opere di ristrutturazione.

La situazione reale dello stato dei luoghi non corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto. Il locale magazzino vicino al bagno è stato modificato con delle pannellature creando un secondo ripostiglio; lo stesso magazzino non ha il tavolato di divisione con il magazzino limitrofo e forma un unico locale. In questa maniera sono presenti due locali magazzini e non tre locali ad uso magazzino

Caratteristiche zona: periferica a traffico scarso.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale ed agricole.

Il comune di Voghera (circa 39.300 abitanti) è il terzo comune della provincia per popolazione, dopo Pavia e Vigevano ed il secondo come superficie, dopo Vigevano; è situato nella parte sud-occidentale della Lombardia, a sud del fiume Po, rivestendo il ruolo di centro principale dell'Oltrepò Pavese e di importante nodo ferroviario e stradale dell'Italia nord-occidentale, nonché un rinomato centro vinicolo e industriale.

Principali collegamenti pubblici (Km): la città è attraversata dalla Strada Statale 10 Padana Inferiore ed è origine della Strada provinciale 461 del Passo del Penice. Nel territorio comunale si trova il casello autostradale di Voghera, sull'Autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia, a circa 4 km è situato il casello autostradale di Casei Gerola, sull'Autostrada A7 Milano-Genova. Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico, la stazione ferroviaria di Voghera funge da località nodo per la ferrovia



Milano-Genova e la ferrovia Alessandria-Piacenza; i servizi automobilistici urbani sono svolti dalla Società Autolinee Pubbliche Oltrepò (SAPO) ed analoghi collegamenti interurbani gestiti dalla società ARFEA.

### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, risulta occupato con contratto d'affitto registrato il 14/01/2013 a Voghera al n. 112 serie 3

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

4.1.7. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.8. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

##### 4.2.5 Iscrizioni:

Iscrizione (ipoteca giudiziale) derivante da DECRETO INGIUNTIVO – ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Pavia in data 28.03.2023 rep. N. 1496, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen./part. 4388/380 in data 26.05.2023 a favore di / (06) - con sede in Roma – a carico di, **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di € 70.000,00 (capitale € 60.263,79).

##### 4.2.6 Trascrizioni:

##### Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen /part. 6163/4632 in data 25.07.2023 – A favore di / (5) - con sede in Roma – Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 28.06.2023 n. di repertorio 4327, a carico di **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

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

Licenza Edilizia n. 116 del 20/4/1959 prot.433

Abitabilità n. 27 del 9/3/1960 prot gen. 11464

Licenza Edilizia n. 167 del 27/5/1961

Abitabilità del 6/7/1962

L'immobile è stato costruito ante 1967.

**La situazione reale dello stato dei luoghi non corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto.** Il locale magazzino vicino al bagno è stato modificato con delle pannellature creando un secondo ripostiglio; lo stesso magazzino non ha il tavolato di divisione con il magazzino limitrofo e forma un unico locale. In questa maniera sono presenti due locali magazzini e non tre locali ad uso magazzino

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT, l'unità è segnalata come "AMBITI RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE AD ALTA DENSITA'- ZTR1", art 29 NtA.; e "ZONA DI RISPETTO DEI POZZI IDROPOTABILI", art. 86 NtA.

##### 4.3.4 Accertamento di conformità Catastale: le piantine catastali non sono aggiornate.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna*.  
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 ad esclusione della presente*

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

**TITOLARI: DEBITORE**, proprietario di 1/1 del diritto di piena proprietà;  
proprietario dal 20.12.2001 ad oggi  
Pubb. Uff. : Notaio Maurizio De Blasi in Voghera  
Tras. Cons. RR.II. di Voghera

Data: 20.12.2001 Rep. n°: 41834  
Data: 15.01.2002 N° gen./part. 204/167

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Licenza Edilizia n. 116 del 20/4/1959 prot.433  
Abitabilità n. 27 del 9/3/1960 prot gen. 11464  
Licenza Edilizia n. 167 del 27/5/1961  
Abitabilità del 6/7/1962  
L'immobile è stato costruito ante 1967.

## 8. PRATICHE CATASTALI

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare, che la scheda degli immobili, presente agli **atti risulta essere non corrispondente allo stato di fatto. La situazione reale dello stato dei luoghi non corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto.** Il locale magazzino vicino al bagno è stato modificato con delle pannellature creando un secondo ripostiglio; lo stesso magazzino non ha il tavolato di divisione con il magazzino limitrofo e forma un unico locale. In questa maniera sono presenti due locali magazzini e non tre locali ad uso magazzino

### DESCRIZIONE

**Unità commerciale** (1/1) in Comune di Voghera (PV) – Via Alessandro Maragliano 12 – laboratorio composto al piano seminterrato da ingresso, sala di attesa, reception, due cabine (locali per trattamenti), un bagno, un ripostiglio, due magazzini in cui in una parte è stato ricavato un piccolo vano utilizzato come ripostiglio. Il tutto per una superficie commerciale di mq 138,98. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia

**DEBITORE**, proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà.

e contraddistinti come:

**Fg. 60, mapp. 2534, sub. 22, Via Alessandro Maragliano 12/A, P S1, cat. C/3, cl. 2, cons. 135 mq, sup. tot. 145 mq., R.C. 495,02;**

### Allegato 1: visure catastali

Coerenze dell'appartamento:

Nord: Via Maragliano; Est, Sud ed Ovest: mapp.le 900.

Destinazione	Superficie Lorda mq	coeff.	Superficie Commerciale mq	Condizioni
--------------	---------------------------	--------	---------------------------------	------------



---

laborat. piano Semint.	<b>138,98</b>	1.0	138,98	normali
------------------------	---------------	-----	--------	---------

#### LABORATORIO

Superficie Lorda complessiva: mq. **138,98**

Superficie Commerciale complessiva: mq. **138,98**

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

##### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:* copertura piana  
*Fondazioni:* non valutabili  
*Strutture verticali:* muratura portante – integra  
*Travi:* non valutabili - integre

##### Componenti Edilizie

*Cancello carraio:* in ferro  
*Infissi esterni:* serramenti in ferro con vetri singoli  
*Infissi interni:* porte in legno  
*Pareti esterne:* in muratura – intonacate e tinteggiate  
*Pavim. interna:* linoleum sopra probabili piastrelle in ceramica  
*Porta d'ingresso:* porta rivestita in legno  
*Tramezzatura interna:* forati in laterizio - Finitura: intonaco di cemento

##### Caratteristiche Impianti

*Ascensore:* assente  
*Elettrico:* sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V –  
*Fognario:* presente  
*Idrico:* sottotraccia  
*apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari, w.c.  
*Montacarichi:* nessuno  
*Termico:* Autonomo con FAN COIL  
*Condizionamento:* Assente

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

##### 9.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

##### *Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:*

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per i laboratori in uno stato simile con una rendita simile tra €/mq. 1.000,00 e €/mq. 1.200,00. Da cui L1a = €/mq. 1.100,00.

Consultando il bollettino dell'agenzia del territorio ([www.agenziaterritorio.gov.it](http://www.agenziaterritorio.gov.it)) non troviamo valori utilizzabili mentre sul "borsino immobiliare" troviamo valori tra 240 e 438 €/mq. Da cui una media dei valori L2a = €/mq. 339 arrotondata a €/mq. 340,00

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): non sono stati trovati immobili in vendita sulle riviste Attico, Professione



Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Trovo Casa tutti editi da dicembre 2023; anche sul web (nei siti immobiliare.it, Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it, gabetti.it ad esempio) sono stati cercati e non sono stati trovati immobili paragonabili per metratura o destinazione a quelli in oggetto.

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero immobili comparabili. Non sono state trovate altre esecuzioni immobiliari.

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

Laboratorio  $La = (1.100 + 340)/3 = € 720,00$

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di : Pavia.

Ufficio tecnico di Voghera

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, altre Esecuzioni immobiliari in Voghera.

### 9.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo arrotondato
Abitazione	138,98	€ 720,00	€ 100.065,60	€ 100.000,00
Valore complessivo del lotto:				€ 100.000,00
Valore della quota di 1/1:				€ 100.000,00

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (ca. 10%):	€ 10.000
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 0
Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato ca. 15%):	€ 15.000
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	NESSUNO
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	NESSUNA
Spese tecniche di regolarizzazione per certificazione energetica:	NESSUNA
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 500

### 9.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile occupato):	€ 75.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile occupato):	€ 74.500,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile occupato):	€ 75.000,00

### Allegati:

- Planimetrie catastali
- Stralcio P.G.T.
- Visure catastali
- Mappa catastale
- Documentazione fotografica
- Ricerca prezzi immobili sulla piazza di Voghera



- Documentazione Comunale
- Ricevute di invio alle parti (solo per tribunale)

Cassolnovo, 7 marzo 2024

il perito incaricato Arch. Giovanni Renzi



## Beni in VOGHERA (PV) LOTTO QUATTRO

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

Unità BOX (1/1) in Comune di Voghera (PV) – Via Maragliano, 12– composta al piano terra da due autorimesse non contigue. Il tutto per una superficie commerciale di mq 38,17. La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

- I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia

Comune di Voghera (PV) – intestati a :

**DEBITORE**, proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà.

e contraddistinti come:

**Fg. 60, mapp. 2534, sub. 2, Via Alessandro Maragliano 10, PT, cat. C/6, cl. 1, cons. 37 mq, sup. tot. 41 mq., R.C. 84,08;**

#### Allegato 1: visure catastali

Coerenze a corpo:

Nord: cortile comune; Est: altro subalterno, Sud: mapp.li 1433 e 2782 ed Ovest: altro subalterno.

### STORIA CATASTALE

Il mappale 2534 sub 2, ha avuto origine dalla soppressione del mapp. 887 sub 2 per VARIAZIONE del 29.01.2014 pratica n. PV0010146 in atti dal 29.01.2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4523.1/2014);

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità ad uso autorimessa site nel comune di Voghera, Via Alessandro Maragliano 12/A, situata in zona periferica dell'agglomerato urbano. I box sono adatti ad una automobile e una motocicletta. Uno dei due ha una doppia possibilità di ingresso (due basculanti) e in questo caso si può utilizzare con due macchine di cui una di piccola dimensione.

Le autorimesse non necessitano di opere di ristrutturazione se non superficiali (imbiancature e verniciature).

La situazione reale dello stato dei luoghi corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto.

Caratteristiche zona: periferica a traffico scarso.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale ed agricole.

Il comune di Voghera (circa 39.300 abitanti) è il terzo comune della provincia per popolazione, dopo Pavia e Vigevano ed il secondo come superficie, dopo Vigevano; è situato nella parte sud-occidentale della Lombardia, a sud del fiume Po, rivestendo il ruolo di centro principale dell'Oltrepò Pavese e di importante nodo ferroviario e stradale dell'Italia nord-occidentale, nonché un rinomato centro vinicolo e industriale.

Principali collegamenti pubblici (Km): la città è attraversata dalla Strada Statale 10 Padana Inferiore ed è origine della Strada provinciale 461 del Passo del Penice. Nel territorio comunale si trova il casello autostradale di Voghera, sull'Autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia, a circa 4 km è situato il casello autostradale di Casei Gerola, sull'Autostrada A7 Milano-Genova. Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico, la stazione ferroviaria di Voghera funge da località nodo per la ferrovia Milano-Genova e la ferrovia Alessandria-Piacenza; i servizi automobilistici urbani sono svolti dalla Società Autolinee Pubbliche Oltrepò (SAPO) ed analoghi collegamenti interurbani gestiti dalla società ARFEA.

### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, risulta occupato dalla debitrice esecutata.

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

4.1.9. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.10. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

##### 4.2.7 Iscrizioni:

Iscrizione (ipoteca giudiziale) derivante da DECRETO INGIUNTIVO – ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Pavia in data 28.03.2023 rep. N. 1496, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen./part. 4388/380 in data 26.05.2023 a favore di \_\_\_\_\_ (006) - con sede in Roma – a carico di, **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di € 70.000,00 (capitale € 60.263,79).

##### 4.2.8 Trascrizioni:

###### Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen /part. 6163/4632 in data 25.07.2023 – A favore di \_\_\_\_\_ (006) - con sede in Roma – Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 28.06.2023 n. di repertorio 4327, a carico di **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

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

Licenza Edilizia n. 116 del 20/4/1959 prot.433

Abitabilità n. 27 del 9/3/1960 prot gen. 11464

Licenza Edilizia n. 167 del 27/5/1961

Abitabilità del 6/7/1962

L'immobile è stato costruito ante 1967.

Lo stato attuale è conforme a quanto risulta a Catasto \_

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT, l'unità è segnalata come "AMBITI RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE AD ALTA DENSITA'- ZTR1", art 29 NtA.; e "ZONA DI RISPETTO DEI POZZI IDROPOTABILI", art. 86 NtA.

4.3.5 Accertamento di conformità Catastale: le piantine catastali sono aggiornate.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna.*

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 ad esclusione della presente*

#### 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

**TITOLARI:** **DEBITORE**, proprietario di 1/1 del diritto di piena proprietà;  
proprietario dal 20.12.2001 ad oggi



Pubb. Uff. : Notaio Maurizio De Blasi in Voghera  
Tras. Cons. RR.II. di Voghera

Data: 20.12.2001 Rep. n°: 41834  
Data: 15.01.2002 N° gen./part. 204/167

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Licenza Edilizia n. 116 del 20/4/1959 prot.433  
Abitabilità n. 27 del 9/3/1960 prot gen. 11464  
Licenza Edilizia n. 167 del 27/5/1961  
Abitabilità del 6/7/1962  
L'immobile è stato costruito ante 1967.

## 8. PRATICHE CATASTALI

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare, che la scheda degli immobili, presente agli atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

### DESCRIZIONE

**Box (1/1)** in Comune di Voghera (PV) – Via Alessandro Maragliano 12 – Trattasi di unità ad uso autorimessa. I box sono adatti ad una automobile e una motocicletta. Uno dei due ha una doppia possibilità di ingresso (due basculanti) e in questo caso si può utilizzare con due macchine di cui una di piccola dimensione.

Il tutto per una superficie commerciale di mq. 38,17. La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia

**DEBITORE**, proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà.

e contraddistinti come:

**Fg. 60, mapp. 2534, sub. 2, Via Alessandro Maragliano 10, PT, cat. C/6, cl. 1, cons. 37 mq, sup. tot. 41 mq., R.C. 84,08;**

### Allegato 1: visure catastali

Coerenze a corpo:

Nord: cortile comune; Est: altro subalterno, Sud: mapp.li 1433 e 2782 ed Ovest: altro subalterno.

Destinazione	Superficie Lorda mq	coeff.	Superficie Commerciale mq	Condizioni
box piano terra	21,12	1.0	21,12	normali
box piano terra	17,15	1.0	17,15	normali

### ABITAZIONE

Superficie Lorda complessiva: mq. 38,17

Superficie Commerciale complessiva: mq. 38,17

### CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

#### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:* copertura a falda  
*Fondazioni:* non valutabili  
*Strutture verticali:* muratura portante – integra  
*Travi:* non valutabili - integre



### Componenti Edilizie

<i>Cancello carraio:</i>	in ferro
<i>Infissi esterni:</i>	basculante in alluminio anodizzato
<i>Pareti esterne:</i>	in muratura – intonacate e tinteggiate
<i>Pavim. interna:</i>	in battuto di cemento
<i>Porta d'ingresso:</i>	basculanti in alluminio anodizzato

### Caratteristiche Impianti

<i>Ascensore:</i>	assente
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia - tensione di rete: 220 V –
<i>Fognario</i>	presente
<i>Idrico:</i>	assente
<i>apparecchi alimentati:</i>	assenti
<i>Montacarichi:</i>	nessuno
<i>Termico:</i>	Assente
<i>Condizionamento:</i>	Assente

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

#### **Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:**

**La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per i box in uno stato simile tra €/mq. 900,00 e €/mq. 1.100,00. Da cui  $L1a = €/mq. 1.000,00$ .**

**Consultando il bollettino dell'agenzia del territorio ([www.agenziaterritorio.gov.it](http://www.agenziaterritorio.gov.it)) troviamo valori utilizzabili (tra 1.100 e 1.200 euro a mq.) \_ mentre sul "borsino immobiliare" troviamo valori tra 1.044 e 1.244 €/mq. Da cui una media dei valori  $L2a = €/mq. 1.172,00$  arrotondata a €/mq. 1.170,00**

**Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): sono stati trovati immobili in vendita sulle riviste Attico, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Trovo Casa tutti editi da agosto 2022; anche sul web (nei siti immobiliare.it, Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it, gabetti.it ad esempio) sono stati cercati e trovati immobili paragonabili a quelli in oggetto. Gli immobili cercati sono autorimesse in zona a Voghera. I valori rilevati (1 solo paragonabili per metratura) quindi sono di €. 12.000 a corpo. Circa €/mq. 800**

**Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero immobili comparabili. Non sono state trovate altre esecuzioni immobiliari.**



In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

Autorimesse  $La = (1.000 + 1.170 + 800)/3 = \text{€} 990,00$

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di : Pavia.

Ufficio tecnico di Voghera

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, altre Esecuzioni immobiliari in Voghera.

### 9.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo arrotondato
Autorimesse	38,17	€ 990,00	€ 37.788,30	€ 38.000,00
			Valore complessivo del lotto:	€ 38.000,00
			Valore della quota di 1/1:	€ 38.000,00

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (ca. 10%):

€ 4.000

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

€ 0

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

NESSUNO

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

NESSUNA

Spese tecniche di regolarizzazione per certificazione energetica:

NESSUNA

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ 0

### 9.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile occupato):

€ 34.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile occupato):

€ 34.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile occupato):

€ 34.000,00

### Allegati:

- Planimetrie catastali
- Stralcio P.G.T.
- Visure catastali
- Mappa catastale
- Documentazione fotografica
- Ricerca prezzi immobili sulla piazza di Voghera
- Documentazione Comunale
- Ricevute di invio alle parti (solo per tribunale)



Cassolnovo, 7 marzo 2024

il perito incaricato Arch. Giovanni Renzi

