

**ALLEGATO 1 : COPIA PRIVACY PERIZIA**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA (PV)**

**SEZIONE PRIMA CIVILE**

**R.G. n. 120/2023**

**XXX con l'Avv. XXX**

**contro**

**XXX**

**Giudice : DOTT. FRANCESCO ROCCA**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE  
LOTTO UNICO**

*Esperto stimatore incaricato : **Geom. Nicoletta Madama***

*Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3264*

*Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia (ex Voghera) al n. 103*

*Studio Tecnico in Casteggio (PV) P.le dello Sport, 8/B*

*Tel. 0383/82890– Cell. 338/2567626*

*E-mail : [nicomauri@libero.it](mailto:nicomauri@libero.it) – Posta certificata : [nicoletta.madama@geopec.it](mailto:nicoletta.madama@geopec.it)*

## CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO UNICO

			CRITICITA'
<p><b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE:</b> in Comune di Voghera (PV), Strada del Merlo n. 3 piena proprietà della quota di 1/1 a carico di XXX su <u>appartamento di civile abitazione posto al piano 1° con annessa cantina al piano S1.</u></p> <p>I beni si trovano all'interno di un Condominio denominato "FIORDALISO".</p> <p><b>Internamente l'appartamento è così suddiviso:</b> accesso diretto su disimpegno, soggiorno con angolo cottura, tinello, ripostiglio, disimpegno/corridoio zona notte, n. 2 camere da letto matrimoniali, n. 1 bagno padronale; completano l'unità in descrizione n. 3 balconi.</p> <p><b>La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale del piano primo è pari a mq. 120,65. La superficie complessiva dei balconi è di mq. 8,60.</b></p> <p><b>Cantina:</b> accesso diretto da vano scala su corridoio/disimpegno condominiale, poi vano cantina con porta in assi di legno.</p> <p><b>La superficie commerciale della cantina è di mq. 4,20.</b></p> <p>L'accesso carraio / pedonale sono dipartenti dalla pubblica via denominata Strada del Merlo al civico n. 3. Il cortile condominiale (affaccio principale) è definito con beole posate ad oppidum incerto, mentre le aree di manovra verso i box auto (non oggetto di procedura) sono in battuto di cemento; recinzione presente in ferro a giorno.</p> <p>All'unità immobiliare urbana compete quota di comproprietà in ragione di <b>63,92 millesimi</b> sugli enti comuni di cui all'art. 1117 del C.C.</p>			
<p><b>DATI CATASTALI: CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI VOGHERA (PV)</b>  <u>Appartamento di civile abitazione con annessa cantina</u>                      Foglio 53-Particella 2601 Subalterno 7 Ctg. A/S, Classe 2, Consistenza 5,5 vani Rendita Catastale: Euro 284,05 - STRADA DEL MERLO n. 3 Piano S1 – 1 Dati di superficie: Totale: 126 mq Totale escluse aree scoperte: 124 mq.</p>			NO
<p><b>CONFORMITA' URBANISTICA: VERIFICATA NON SI DICHIARA LA CONFORMITA'.</b></p>			SI
<p><b>CONFORMITA' CATASTALE: VERIFICATA NON SI DICHIARA LA CONFORMITA'.</b></p>			SI
<p><b>CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATA SI DICHIARA LA CONFORMITA'.</b></p>			NO
<p><b>DIRITTO E PROVENIENZA</b></p>	<p><b>1/1 XXX</b></p>	<p>La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con atto di Compravendita del 10/12/2013 Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Sede VOGHERA (PV) Repertorio n. 67361 - Rettifica la trasc. n.5673/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 5809.1/2013 Reparto PI di VOGHERA in atti dal 18/12/2013.</p>	NO
<p><b>POSSESSO : LIBERO</b></p>			NO
<p><b>LOCAZIONI : LIBERO</b></p>			NO
<p><b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:</b> Iscrizione d'ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare.</p>			NO
<p><b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:</b> L'unità immobiliare è sprovvista di A.P.E.</p>			NO
<p><b>VALORE STIMATO: €.</b> <b>88.200,00</b></p>			NO
<p><b>PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLA DECURTAZIONE: €.</b> <b>67.000,00</b></p>			NO

**BENE IN COMUNE DI VOGHERA (PV)**  
**Descrizione dell'immobile oggetto di vendita**

**1 – BENE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

*“In Comune di Voghera (PV), Strada Del Merlo n. 3*

*Unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Voghera, Foglio 53, particella 2601, subalterno 7 Ctg. A/3 cl. 2 vani 5,5 Piano S1 - 1”.*

**2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA**

I beni oggetto di stima sono costituiti da appartamento di civile abitazione posto al piano primo e una cantina al piano seminterrato. I beni si trovano all'interno di un Condominio denominato “FIORDALISO”, nel Comune di Voghera (PV), Strada Del Merlo n. 3.



UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO DI ESECUZIONE STRADA DEL MERLO n. 3 VOGHERA (PV)

**3 – DATI CATASTALI**

Il bene “oggetto di pignoramento” presso l’Agenzia del Territorio di Pavia (PV), è censito nel seguente modo (**ALLEGATO 2** – Visura catastale storica):

CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI VOGHERA (PV)

**Appartamento di civile abitazione con annessa cantina**

**Foglio 53 Particella 2601 Subalterno 7 Ctg. A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani Rendita**

**Catastale: Euro 284,05 - STRADA DEL MERLO n. 3 Piano S1 - 1 Dati di superficie: Totale: 126 mq Totale escluse aree scoperte: 124 mq.**

Variazione del 10/12/2014 Pratica n. PV0213218 in atti dal 10/12/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 128988.1/2014).

Confini dell'appartamento: a nord, altra unità e corridoio comune; ad est, altra unità e cortile; a sud, Strada del Merlo e altra unità; ad ovest, altra unità e pianerottolo comune.

Confini della cantina: a nord, cantina interno n. 8; a est, corridoio comune; a sud, cantina interno n. 6; a ovest, corridoio comune e cantina di terzi.

**Il bene è intestato a :**

**XXX** Diritto di: Proprieta' per 1/1

**4 – DESCRIZIONE DEL BENE**

**LOTTO UNICO:**

I beni oggetto di stima sono costituiti da appartamento al piano primo (secondo fuori terra), di quattro vani e servizi, con annessa cantina al piano seminterrato.

I beni si trovano all'interno di un Condominio denominato "FIORDALISO" composto da 21 unità, nel Comune di Voghera (PV), Strada del Merlo n. 3. (ALLEGATO 3 – Planimetria NCEU).

**Internamente l'appartamento è così suddiviso:** accesso diretto su disimpegno, soggiorno con angolo cottura; tinello; ripostiglio, disimpegno/corridoio zona notte; n. 2 camere da letto matrimoniali, n. 1 bagno padronale; completano l'unità in descrizione n. 3 balconi.

**La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale del piano primo è pari a mq. 120,65. La superficie complessiva dei balconi è di mq. 8,60.**

**Cantina:** accesso diretto da vano scala su corridoio/disimpegno condominiale, poi vano cantina con porta in assi di legno.

**La superficie commerciale della cantina è di mq. 4,20.**

L'accesso carraio / pedonale sono dipartenti dalla pubblica via denominata Strada del Merlo al civico n. 3. Il cortile condominiale (affaccio principale) è definito con beole posate ad oppidum incerto, mentre le aree di manovra verso i box auto (non oggetto di procedura) sono in battuto di cemento; recinzione presente in ferro a giorno.

All'unità immobiliare urbana compete quota di comproprietà in ragione di **63,92 millesimi** sugli enti comuni di cui all'art. 1117 del C.C.

L'unità immobiliare è sprovvista di A.P.E.

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**ALLEGATO 5**.

Sotto riporto l'indicazione della superficie utile (S.U.) e l'altezza dei vari locali come rilevate in sede di sopralluogo; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
<b>P.1° APPARTAMENTO</b>			3,00	
Soggiorno/pranzo, angolo cottura	18,64	Est		Mediocre
Tinello	17,30	Est		Mediocre
Disimpegno zona giorno	11,10	Interna		Mediocre
Ripostiglio	6,01	Interna		Mediocre
Disimpegno / corridoio zona notte	13,70	Interna		Mediocre
Camera matrimoniale	15,12	Sud		Mediocre
Bagno padronale	7,34	Est	2,88	Mediocre
Camera matrimoniale	15,27	Est		Mediocre
Balcone	2,80	Sud		Mediocre
Balcone	4,43	Est		Mediocre
Balcone	1,37	Est		Mediocre
<b>P.S1. CANTINA</b>			2,98	
Cantina	3,90	interna		Mediocre

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

<i>Fondazioni (struttura)</i>	in cls continue, non accertata	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Strutture verticali (struttura)</i>	Cls in elevazione	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Strutture portanti orizzontali</i>	solai in latero cemento	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Copertura (struttura)</i>	Tetto in latero cemento con copertura in tegole; gronda in c.a.	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Lattoneria</i>	In acciaio preverniciato	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Impianto di sollevamento</i>	Presente	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Pareti esterne</i>	Muratura portante perimetrale con intonaco civile per esterni e tinteggiatura	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Tavolati interni</i>	In laterizio e/o cartongesso	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Serramenti esterni</i>	Sono in legno verniciato con vetro semplice e tapparelle in legno; la porta d'accesso all'unità è di tipo blindata.	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Pavimentazioni interne</i>	Per la maggiore piastrelle in graniglia e/o in e/o gres ceramico; per i balconi tessere in klincher rosso.	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE

<i>Rivestimenti interni</i>	Piastrelle di ceramica	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Impianto sanitario</i>	Elementi sanitari funzionanti collegati alla rete acqua calda e fredda con tubazioni ad incasso; apparecchi igienico sanitari in fireclay e rubinetteria con miscelatori in acciaio.	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia con interruttori all'interno della muratura; prese e frutti in pvc.	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Impianto termico</i>	Di tipo semi-autonomo (termo-valvolato) a gas metano, apparecchi scaldanti dati da termosifoni in ghisa e/o in acciaio preverniciato. Boiler per la produzione di acqua calda sanitaria posizionato nel bagno.	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Impianto di condizionamento</i>	Presenti split interni non accertabile in funzionamento.	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Allacciamento acquedotto</i>	tubazioni incassate nella muratura, recapito finale alla acquedotto comunale	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Impianto di scarico delle acque nere</i>	tubazioni incassate nella muratura, recapito finale non accertabile	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE

## 5 – STATO DI POSSESSO

Il LOTTO sopra elencato è intestato a :

**XXX** Diritto di: Proprietà per 1/1.

L'unità in esecuzione alla data del sopralluogo (08/09/2023) è disabitata. Accesso forzato IVG di Vigevano.

## 6 – PROVENIENZA DEI BENI

La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con atto di Compravendita del 10/12/2013 Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Sede VOGHERA (PV) Repertorio n. 67361 - Rettifica la trasc. n.5673/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 5809.1/2013 Reparto PI di VOGHERA in atti dal 18/12/2013. **(ALLEGATO 4 – Atto di provenienza).**

## 7 – VINCOLI GIURIDICI

### 7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- 7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali : Nessuna.
- 7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura : Nessuna.
- 7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge : Nessuna.
- 7.1.4 Altri pesi o limitazioni : Nessuna.

### 7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

**(ALLEGATO 6 – Ispezioni ipotecarie)**

#### 7.2.1 Iscrizioni Contro

##### 7.2.1.1

Nota del 12/12/2013 - Registro Particolare 953 Registro Generale 7305 - Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 67362/28287 del 10/12/2013.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 968 del 18/12/2013 Immobili attuali  
*Capitale € 85.000,00 Tasso interesse annuo 3,45% Tasso interesse semestrale - Interessi € 42.500,00 Spese € 17.000,00 Totale € 144.500,00 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI Presenza di condizione risolutiva - Durata 19 anni 9 mesi sui seguenti immobili:*

**Immobile n. 1** Comune M109 - VOGHERA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 53 Particella 2408 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,50 vani Indirizzo DEL MERLO N. civico 3 Piano 1 S1.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune M109 - VOGHERA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 53 Particella 585 Subalterno 7

**A favore:** XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

**Contro:** XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

#### 7.2.1.2

**Nota del 18/12/2013 - Registro Particolare 968 Registro Generale 7463** Registro Particolare 953 Registro Generale 7305 Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 67362/28287 del 10/12/2013. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. **Formalità di riferimento: Iscrizione n. 953 del 2013 Immobili attuali.**

*Capitale € 85.000,00 Tasso interesse annuo 3,45% Tasso interesse semestrale - Interessi € 42.500,00 Spese € 17.000,00 Totale € 144.500,00 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI Presenza di condizione risolutiva - Durata 19 anni 9 mesi sui seguenti immobili:*

**Immobile n. 1** Comune M109 - VOGHERA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 53 Particella 2408 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,50 vani indirizzo DEL MERLO N. civico 3 Piano 1 S1.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune M109 - VOGHERA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 53 Particella 585 Subalterno 7

**A favore:** XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

**Contro:** XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

### 7.2.2 Trascrizioni Contro

#### 7.2.2.1

**Nota del 24/05/2023 - Registro Particolare 3140 Registro Generale 4291** - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1886 del 23/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Immobile n. 1** Comune M109 - VOGHERA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 53 Particella 2408 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,50 vani Indirizzo STRADA DEL MERLO N. civico 3 Piano 1 S1.

**A favore:** XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

**Contro:** XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

LA PRESENTE PER L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 65.466,05 OLTRE INTERESSI CONVENZIONALI DI MORA AL TASSO DEL 5,250% MATURANDI DAL 28 GIUGNO 2022 SINO AL SODDISFO SULL'IMPORTO DI EURO 65.061,05, IL RIMBORSO SPESE FORFETTARIO EX ART. 15 DM 55/2014, IVA E CPA COME PER LEGGE SUI COMPENSI, LE SPESE DI NOTIFICA E LE SUCCESSIVE SPESE OCCORRENDE. SI SEGNALE CHE, **A SEGUITO DI BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, L'IMMOBILE RISULTA ORA CENSITO AL MAPPALE 2601**, INVARIATI GLI ULTERIORI DATI CATASTALI. SI PRECISA INOLTRE CHE IL SIG. XXX RISULTA ORA CENSITO NELL'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE COME XXX E CON IL CODICE FISCALE XXX.

### 7.2.3 Trascrizioni a favore

#### 7.2.3.1

**Nota del 12/12/2013 - Registro Particolare 5673 Registro Generale 7302** - Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 67361/28286 del 10/12/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 5809 del 18/12/2013 Immobili attuali**

**Immobile n. 1** Comune M109 - VOGHERA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 53 Particella 2408 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,50 vani Indirizzo DEL MERLO N. civico 3 Piano 1 S1

**Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:** Comune M109 - VOGHERA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 53 Particella 585 Subalterno 7

**A favore:**

XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

**Contro:**

XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In

XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In

#### 7.2.3.2

**Nota del 12/12/2013 - Registro Particolare 5674 Registro Generale 7303** - Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 67361/28286 del 10/12/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

**Immobile n. 1** Comune M109 - VOGHERA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 53 Particella 2408 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,50 vani Indirizzo DEL MERLO N. civico 3 Piano 1 S1

**Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:** Comune M109 - VOGHERA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 53 Particella 585 Subalterno 7

**A favore:**

XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 In

XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 In

**Contro:** XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/6

#### 7.2.3.3

**Nota del 12/12/2013 - Registro Particolare 5675 Registro Generale 7304** - Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 67361/28286 del 10/12/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

**Immobile n. 1** Comune M109 - VOGHERA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 53 Particella 2408 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,50 vani Indirizzo DEL MERLO N. civico 3 Piano 1 S1

**Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:** Comune M109 - VOGHERA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 53 Particella 585 Subalterno 7

**A favore:**

XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/6 In

XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/6 In

**Contro:** XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 4/6

#### 7.2.3.4

**Nota del 18/12/2013 - Registro Particolare 5809 Registro Generale 7462** - Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 67361/28286 del 10/12/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5673 del 2013 Immobili attuali.**

**Immobile n. 1** Comune M109 - VOGHERA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 53 Particella 2408 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,50 vani Indirizzo DEL MERLO N. civico 3 Piano 1 S1

**Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:** Comune M109 - VOGHERA (PV)  
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 53 Particella 585 Subalterno 7

**A favore:**

XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di

**Contro:**

XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di

XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di

LA PRESENTE FORMALITA' VIENE PRESENTATA A RETTIFICA DI QUELLA PRESA IN DATA 12 DICEMBRE 2013 N. 5673 REGISTRO PARTICOLARE AL FINE DI FAR CONSTATARE COME PER ERRORE NELLA FORMAZIONE DELLA COPIA AUTENTICA ALLEGATA ALLA DETTA FORMALITA' VENISSE DISATTESA LA POSTILLA APPOSTA NELL'ORIGINALE DELL'ATTO AL FINE DI CORREGGERE IL COGNOME DELL'ACQUIRENTE CHE AVREBBE DOVUTO ESATTAMENTE INDICARSI COME XXX (COGNOME) XXX (NOME), E NON COME XXX (COGNOME) XXX (NOME).

### **7.3 Accertamento conformità urbanistico – edilizia, catastale e dati di pignoramento.**

#### **7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia. (ALLEGATO 7 – Comune di Voghera).**

Le indagini/ispezioni, eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera (PV), hanno prodotto il seguente risultato:

Dalle verifiche effettuate sui registri cartacei e telematici a disposizione dal 1971 con i dati forniti (Visura Storica), non risultano pratiche edilizie ad eccezione di una comunicazione di ordinaria manutenzione per lavori di "rifacimento piastrelle, impianto elettrico, rappezzi intonaco, sostituzione caldaia" presentata da XXX il 25.03.2014.

**Alla data odierna NON si dichiara LA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA** in quanto, non esiste rispondenza con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

**Il costo preventivo per la regolarizzazione (SCIA in SANATORIA) è pari a €.**  
**1.200,00 per oblazione e diritti amministrativi e €.** 2.000,00 per onorari e spese forfettarie, salvo migliori precisazioni.

#### **7.3.2 Accertamento conformità catastale.**

Come si evince dalle visure per immobile eseguite presso l'Agenzia del territorio di Pavia, il bene pignorato è intestato a:

**XXX Diritto di: Proprieta' per 1/1.**

**LOTTO UNICO** : la planimetria/scheda catastale N.C.E.U., allegata al presente elaborato peritale, "**NON RAPPRESENTANO in MODO CONFORME**" l'unità immobiliare come di fatto in essere; diversa distribuzione degli spazi interni e dimenticanza di balcone sul lato di est in aderenza ad unità di altra ditta.

**NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.**

**Il costo preventivo per la pratica catastale (schede NCEU e docfa 4.004 di variazione) è pari a €.** 100,00 per diritti catastali e €. 800,00 per onorari e spese forfettarie.

### 7.3.1 Accertamento conformità dati di pignoramento.

L'identificativo catastale riportati nel verbale di pignoramento immobile individua correttamente l'unità in oggetto di esecuzione.

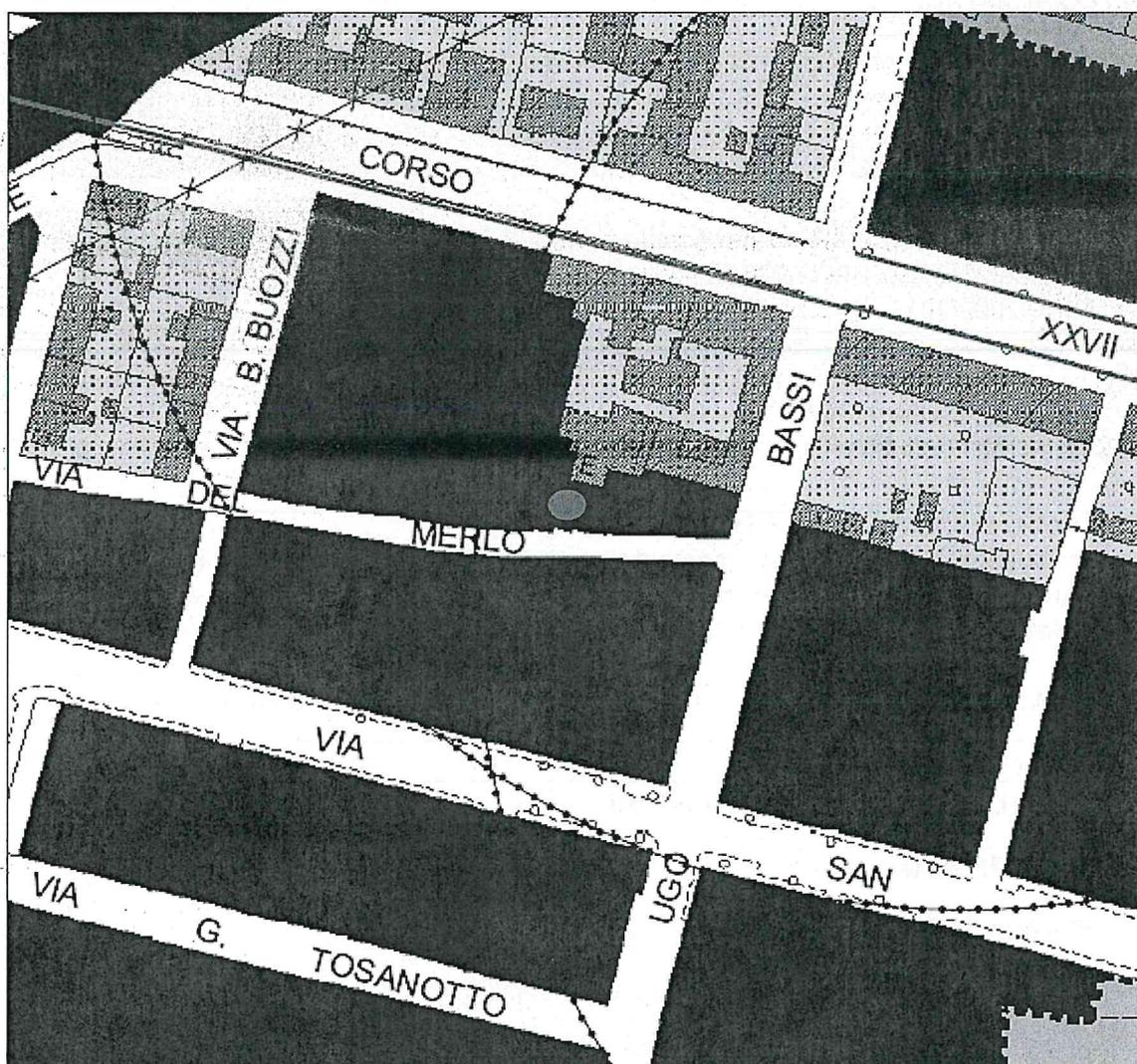
## 8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Voghera è un comune italiano di 38.854 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Terzo comune della provincia per popolazione, dopo Pavia e Vigevano, mentre è 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 e 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.

I Comuni confinanti sono Codevilla, Retorbido, Casei Gerola, Pontecurone (AL), Pizzale, Silvano Pietra, Rivanazzano Terme, Cervesina, Montebello della Battaglia, Corana, Lungavilla, Pancarana.

Dall'analisi degli elaborati grafici del **PGT Vigente** riporto la destinazione urbanistica dei beni in oggetto.



**PGT VIGENTE** : UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO DI ESECUZIONE

## LEGENDA SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

### Città consolidata

#### Ambiti del centro storico



Perimetro del centro storico e delle cascine storiche (IGM 1890)



Ambiti residenziali del centro storico- ZTS1 (vedi tavola modalità d'intervento)



Ambito del centro storico soggetto a piano di recupero della caserma di cavalleria

#### Ambiti del tessuto consolidato

##### Residenziale



Ambiti residenziali, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio ad alta densità- ZTS2



Ambiti residenziali, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio a bassa densità- ZTS3



Ambiti residenziali, di conservazione e recupero, con impianto tipologico a villa- ZTS4



Ambiti residenziali, di recente formazione, ad alta densità- ZTR1



Ambiti residenziali, aperti a media densità- ZTR2

### SPESE CONDOMINIALI:

L'amministrazione condomini "XXX" con sede in Via Barbieri 154, Voghera, in qualità di Amministratore protempore del Condominio "FIORDALISO" ha fornito i seguenti dati:

UNITA' IMMOBILIARI : n. 21  
IMPORTO ANNUO SPESE : € 1.542,04

Le spese delle ultime 2 gestioni ammontano a:

- ANNO 2021/2022 EURO 1.776,36
- ANNO 2022/2023 1.718,73

Tale importo di € 3.495,09 sarà detratto dal valore di mercato stimato per l'unità immobiliare.

**SPESE STRAORDINARIE:** nel mese di aprile 2023 è stata deliberata la sostituzione della caldaia con finanziamento in cinque anni.

### **DOCUMENTAZIONE NON FORNITA:**

- Per quanto alle spese di riscaldamento gestite e pagate direttamente alla ditta fornitrice non è stato comunicato all'amministratore il debito effettivo degli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

(**ALLEGATO 8** – Documentazione fornita dall'amministratore protempore del Condominio "Fiordaliso")

## 9 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### LOTTO UNICO

#### 9.1 Situazione degli intestati dal 03/03/2017 alla data odierna:

XXX Proprietà per 1/1.

Pratica n. PV0004146 in atti dal 25/01/2023 Rogante CAMBIO INTESTAZIONE - (n.881.1/2023)

#### 9.2 Situazione degli intestati dal 10/12/2014 al 03/03/2017:

XXX Proprietà per 1/1 in

Pratica n. PV0213218 in atti dal 10/12/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 128988.1/2014). Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale VOGHERA (M109) (PV) Foglio 53 Particella 2408 Subalterno 7.

### **9.3 Situazione degli intestati dal 10/12/2013 al 10/12/2014:**

#### **XXX Proprietà per 1/1**

Atto del 10/12/2013 Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Sede VOGHERA (PV) Repertorio n. 67361 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.5673/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 5809.1/2013 Reparto PI di VOGHERA in atti dal 18/12/2013.

### **9.4 Situazione degli intestati dal 10/12/2013 al 10/12/2013:**

#### **XXX Proprietà per 1/1**

Atto del 10/12/2013 Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Sede VOGHERA (PV) Repertorio n. 67361 - COMPRAVENDITA Rettificata dalla trasc. n.5809/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 5673.1/2013 Reparto PI di VOGHERA in atti dal 12/12/2013.

### **9.5 Situazione degli intestati 10/12/2013 al 10/12/2013:**

#### **XXX Proprietà per 1/2**

#### **XXX Proprietà per 1/2** . . . . .le.

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 10/12/2013 Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Sede VOGHERA (PV) Repertorio n. 67361 - Trascrizione n. 5809/2013 Reparto PI di VOGHERA in atti dal 18/12/2013.

### **9.6 Situazione degli intestati dal 20/09/2013 al 19/11/2013:**

#### **XXX Proprietà per 1/2**

#### **XXX Proprietà per 1/2** . . . . .e.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/09/2013 Pubblico ufficiale XXX Sede VOGHERA (PV) - UU Sede VOGHERA (PV) Registrazione Volume 9990 n. 1193 registrato in data 14/11/2013 - SUCCESSIONE - XXX Voltura n. 11321.1/2013 - Pratica n. PV0149833 in atti dal 18/11/2013.

### **9.7 Situazione degli intestati dal 07/06/2005 al 20/09/2013:**

#### **XXX Proprietà per 1/6**

#### **XXX Proprietà per 1/6** . . . . .le.

#### **XXX Proprietà per 4/6** . . . . .e.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/06/2005 - UU Sede VOGHERA (PV) Registrazione Volume 676 n. 7 registrato in data 01/02/2006 - SUCC DI XXX Voltura n.2837.1/2006 - Pratica n. PV0043195 in atti dal 15/03/2006

### **PRECISAZIONE identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale:**

**Foglio 53 Particella 585 Subalterno 7, successivamente Foglio 53 Particella 2408 Subalterno 7 e ad oggi Foglio 53 Particella 2601 Subalterno 7.**

## **10 – SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI**

### **Da Scenario immobiliare 2022- Calcolo della superficie commerciale.**

La superficie da considerare, per la valutazione globale delle unità, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". Si calcola l'area lorda dell'immobile comprendente muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm. 35.

N. LOTTO	PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
UNICO	PRIMO	APPARTAMENTO mq. 120,65	120,65 X 100%	120,65
	PRIMO	BALCONI mq. 8,60	8,60 X 50%	4,30
	SEMINTERRATO	CANTINA mq. 4,20	4,20 X 25%	1,05
<b>Totale Superficie commerciale</b>				<b>126,00</b>

#### 11 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari. Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra. Fonti di informazione : Quotazioni Immobiliari OMI (Agenzia del Territorio) e Scenario immobiliare Pavese (F.I.M.A.A. Pavia). **(ALLEGATO 9 – Quotazioni Immobiliari)**. Dopo aver preso visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti di informazioni, la scrivente sulla base dell'attuale mercato immobiliare, (ancora con andamento negativo) ha fatto una media dei valori di mercato arrotondato a **€. 700,00**. Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 08/09/2023** si ritiene che il bene **vada alienato in Lotto Unico**.

#### LOTTO UNICO

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROPRIETA'
COME SOPRA CALCOLATO	126,00 x € 700,00	€ 88.200,00	€ 88.200,00	XXX Diritto di Proprietà per 1/1.
<b>VALORE LOTTO UNICO €.</b>		<b>€ 88.200,00</b>	<b>€ 88.200,00</b>	

#### Adeguamenti e correzioni di stima.

**Riduzione del valore del 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **(€ 88.200,00 x 15%) = € 13.230,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti nessuna

Decurtazioni per lo stato di possesso: nessuna

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente nessuna

**Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia** **= € 3.495,09**

**Spese tecniche di regolazione urbanistica** **= € 3.200,00**

**Spese tecniche di regolazione catastale** **= € 900,00**

## VALORE DEL LOTTO UNICO:

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni: €. 88.200,00 - €. 13.230,00 (riduzione 15%) - €.  
3.495,09 (Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia) -  
3.200,00 (Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica) - 900,00 (Spese tecniche di regolarizzazione  
catastale)= **€. 67.374,91 per la quota intera arrotondato per DIFETTO a €. 67.000,00**

Quanto sopra a evasione dell'incarico affidatomi.  
Casteggio, li 02.10.2023

L'esperto estimatore  
**Geom. Nicoletta Madama**

(il documento è stato firmato digitalmente)

## ELENCO ALLEGATI :

- Allegato 1 : Copia Privacy perizia
- Allegato 2 : Visura catastale storica
- Allegato 3 : Scheda NCEU
- Allegato 4 : Atto di provenienza
- Allegato 5 : Documentazione fotografica
- Allegato 6 : Ispezioni Ipotecarie
- Allegato 7 : Comune di Voghera (PV)
- Allegato 8 : Documentazione Amministratore
- Allegato 9 : Quotazioni Immobiliari