

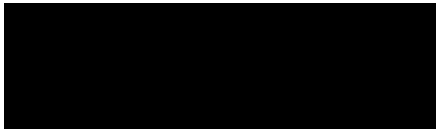
## TRIBUNALE DI PAVIA

### SEZIONE I CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Immobiliare

N. **0371/23** R.G.E.



**La Debitrice**

**Giudice delle Esecuzioni**  
**Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani**

data di nomina per l'incarico: 24/01/2024  
data del giuramento: 10/02/2024  
data prossima udienza: 14/05/2024

### RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

**- Lotto due -**

*Tecnico incaricato: Xxxx. Xxxxxxx Xxxxxx  
iscritto all'Albo della Provincia di Xxxxx N. XXX  
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - P.Iva XXXXXXXXXXXX  
indirizzo: Xxxxxxxx Xxxxx Xxxxxxxx N° XX - Xxxxx  
cellulare: XXXXXXXXXXXX  
email: xxxxxxxx@xxxxxx.xx*

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani  
Perito:



**Appartamento ad uso abitazione al piano quinto, sesto fuori terra, del fabbricato condominiale in Comune di Voghera -Pv- Via Calabria n. 2  
- Lotto due -**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:**

**A.1** Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, riferita all'appartamento ad uso abitazione di due locali oltre servizi, posta al piano quinto, sesto fuori terra, ricavato nel sottotetto del fabbricato condominiale, denominato "Condominio Gli Olmi", Palazzina 3 scala "A", in Comune di Voghera -Pv- in Via Calabria n. 2.

L'abitazione si trova all'interno di un complesso edilizio formato da tre costruzioni condominiali similari, con stesso numero di piani, identificati con il numero di mappa 1994 e, mapp 1995 e mapp 1997, oltre ad un basso fabbricato, che si identifica con il mapp. 2290, con il solo piano terra, edificato in posizione distaccata rispetto a quelli principali, con all'interno esclusivamente locali autorimessa: tutti questi edifici sono stati realizzati all'interno di un terreno di mq. 6.774, utilizzato in parte per l'edificazione fabbricati, in parte per la realizzazione di percorsi pedonali e carrabili, ed in parte destinati ad area a verde; l'intera proprietà è delimitata da recinzioni.

L'edificio condominiale, di sette piani di cui sei fuori terra ed uno interrato, dove si trova l'appartamento in esame, comprende complessivamente venticinque appartamenti per l'uso abitativo, oltre a undici cantine, tutte al piano interrato della costruzione: l'accesso a questa costruzione avviene dalla corte comune.

Il bene immobile compreso nella proprietà in esame, come indicata nell'atto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera il 17/10/2023 al Reg. Gen. n. 7974 e Reg. Part. n. 5955, è iscritto, presso l'Ufficio Territoriale della Provincia di Pavia, al N.C.E.U. del Comune di Voghera -Pv- in Via Calabria n. 2, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 60 mapp. 1995 sub. 38 cat. A/3 cl. 1 vani 4 Sup. Cat. mq. 71 escluse aree scoperte mq. 71 P5, R.C. €. 177,66.

*Coerenze dell'appartamento del piano quinto sesto fuori terra al mapp 1995 sub 38:*

*a nord:* ente condominiale;

*a est:* ente condominiale;

*a sud:* ente comune;

*a ovest:* appartamento al sub 39 stessa proprietà.

All'Ufficio Territoriale della Provincia di Pavia, questo bene immobile è correttamente intestato in capo alla proprietaria:

- Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxx X.x.X. con sede in Xxxxxxx -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXX;

titolare della quota, pari a 1000/1000, riferita alla piena, intera ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare in parola.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare descritta al punto A.1, in Comune di Voghera -Pv-, Via Calabria n. 2, comprende un appartamento al piano quinto, sesto fuori terra, realizzato nel sottotetto condominiale, all'interno di un complesso edilizio, denominato "Condomino Gli Olmi", nella Palazzina 3 - scala "A"-, un insediamento di tre costruzioni multipiano, tutte di forma rettangolare, realizzato all'interno di un lotto di terreno di mq. 6.774. L'accesso pedonale avviene dal civico numero 2, quello carrabile, dal vicino cancello in ferro esistente, privo di numerazione civica, realizzato nella recinzione che delimita la proprietà condominiale con la pubblica strada.

Dal cancello pedonale, attraversando la corte condominiale, si arriva all'ingresso dell'immobile che immette nell'androne comune dove si trovano il vano scala e l'ascensore che collegano i vari piani della costruzione, arrivando fino al piano quarto, quinto fuori terra, la sola rampa scala collega quest'ultimo piano al piano quinto, sesto fuori terra.

L'edificazione del condominio in parola è stata ultimata nell'anno 1997, successivamente, per detti fabbricati ed in particolare le unità immobiliari in esame, non sono state eseguite opere edili che hanno modificato la destinazione ad uso, la volumetria o la superficie esistente, come originariamente autorizzate, mentre per la realizzazione dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria nell'anno 1995.

L'edificio condominiale presenta un buono stato di conservazione, senza richiedere l'esecuzione di particolari opere, ad eccezione di quelle a carattere ordinario: esternamente, le pareti perimetrali sono state rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiato e la costruzione, pur non presentando particolari elementi architettonici di pregio, è stata realizzata con buoni materiali ed accurati sistemi costruttivi, tali da conferire all'immobile un gradevole aspetto.

L'unità immobiliare residenziale che si descrive è un abitazione ricavata nel sottotetto, con soletta di copertura inclinata, dove sono state posizionate le finestre per l'illuminazione naturale, con esposizione zenitale, composta da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera: la superficie complessiva dell'unità immobiliare residenziale è pari a mq. **67,00**<sup>1</sup>.

Come documentato nelle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente in data 07/03/2024, alla presenza del proprietario, l'abitazione era libera e non occupata: tutte le stanze comprese nell'unità immobiliare di cui si tratta erano prive di arredi, mobili ed oggetti personali.

Complessivamente l'abitazione presenta uno stato di conservazione insufficiente con presenza di umidità all'interno dell'abitazione proveniente dalla copertura, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con interruttori e dispositivo salvavita, impianto di riscaldamento con elementi riscaldanti costituiti da termoconvettori ad aria: per tali impianti, in considerazione dell'epoca in cui sono stati realizzati, è necessaria la verifica della rispondenza delle loro caratteristiche tecniche, con l'attuale normativa vigente in materia di sicurezza.

---

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



I locali all'interno dell'appartamento si trovano presentano uno stato di conservazione insufficiente con idonea illuminazione naturale e dotazioni necessarie così come richiesto dal Locale Regolamento d'Igiene, il servizio igienico è arredato con tutti gli elementi sanitari, funzionanti ed anch'essi da sistemare.

L'abitazione, per la presenza di una diversa disposizione delle pareti divisorie interne, non risulta correttamente rappresenta nella scheda catastale allegata alla Denuncia di Variazione depositata all'UTE di Pavia in data 30/06/1995, registrata al Protocollo Pv 316.1/1995 ed identificata al N.C.E.U. del Comune di Voghera al fg 60 mapp. 1995 sub. 38, Via Calabria n. 2, P5 cat A/3 cl 1 vani 4 R.C. € 177,66.

Competono alla particella in esame la proporzionale quota di comproprietà su enti e parti comuni, pari a 8,13/1000, la gestione del Condominio è affidata al Xxxx. Xxxxx Xxxxxxxx.

Il fabbricato condominiale in cui si trova l'unità immobiliare in parola, si trova all'interno del territorio edificato del Comune di Voghera, in un tessuto urbano densamente costruito con fabbricati multipiano e villette singole, prevalentemente destinati all'utilizzo residenziale e fabbricati per l'uso commerciali, asservito da tutte le urbanizzazioni ed i servizi comunali, con buona presenza di attività commerciali nelle vicinanze e di spazi per posteggi pubblici.

All'immobile condominiale denominato "Condominio Gli Olmi", dove si trovano gli accessi, pedonale e carrabile, si accede dalla pubblica strada denominata Via che è caratterizzata da un traffico generato prevalentemente dai residenti.

Caratteristiche della zona: in prossimità del centro storico del Comune di Voghera, con presenza di numerosi edifici prevalentemente per l'uso residenziale, di diversa tipologia per numeri di piani e caratteristiche edilizie, asservita dalla rete fognaria comunale, dalla rete elettrica, telefonica, idrica e del gas metano.

Caratteristiche del territorio: Voghera è il centro principale della zona denominata Oltrepò, in provincia di Pavia, il Comune è di circa 40.000, sulle rive del torrente Staffora nella parte iniziale della pianura padana, con un importante snodo ferroviario per la media e lunga percorrenza che si collega direttamente alle principali città nazionali e presenza di due caselli autostradali nelle vicinanze.

Il Comune si trova a circa 28 Km. da Pavia, a cui è collegato dalla strada provinciale SP1, e dista dal capoluogo regionale, Milano (Km. 60), da Piacenza (km. 52) e da Alessandria (km. 34).

Principali distanze dai collegamenti pubblici: autostrada A21 Pc-To (Km. 4), autostrada A7 Mi-Ge (km. 9), Stazione Ferroviaria (Km. 0,5), Aeroporto Milano Linate (Km. 78), aeroporto Milano Malpensa (Km. 57).

Nelle vicinanze della costruzione descritta, ci sono alcuni servizi alla persona e negozi di vicinato: nell'immediato circondario ci sono negozi al dettaglio e della grande distribuzione (sufficiente), farmacia (sufficiente), ufficio postale e banche (sufficiente), scuola dell'infanzia e primaria (sufficiente), parchi e giardini (sufficiente).

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni
--------------	------------	--------	-------------------	-------------	------------

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani  
Perito:



**Appartamento al piano quinto al NCEU fg 60 mapp 1995 sub 38**

Soggiorno	27,50	1	27,50	Zenitale	Insufficienti
Cucina	11,80	1	11,80	Zenitale	Insufficienti
Camera	13,30	1	13,30	Zenitale	Insufficienti
Bagno	9,00	1	9,00	Zenitale	Insufficienti
<b>Totale</b>	<b>61,60</b>		<b>61,60</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

Edificio condominiale denominato "Condominio Gli Olmi"

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: in c.a., non accertata.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante con pilastri e travi in c.a. muratura di tamponamento, condizioni: buone
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio in struttura mista ferro e cls, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: solaio in piano, condizioni: buone.
<i>Gronda (struttura):</i>	tipologia: in c.a., condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura, rivestimento: intonaco con tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente con vetri semplici, materiale: pvc, condizioni: buone.
<i>Protezione infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: tapparelle , condizioni: buone.
<i>Impianti elevatori o servoscala (componente edilizia):</i>	tipologia: all'interno di apposito vano in muratura, condizioni: buone.
<i>Rifinitura pareti atrio e vano scala (componente edilizia):</i>	tipologia: intonaco civile con tinteggiatura di rifinitura.
<i>Pavimentazione atrio comune (componente edilizia):</i>	tipologia: piastrelle in marmo naturale, condizioni: buone.

Appartamento al piano quinto (sesto fuori terra) al mapp. 1995 sub. 39.

<i>Porta d'ingresso dell'abitazione (componente edilizia):</i>	tipologia: ad una sola ante a battente, materiale: telaio metallico con pannello in legno, condizioni: buone.
<i>Pavimentazioni interne (componente edilizia):</i>	tipologia: pavimento con listoni in legno prefinite, condizioni: sufficienti.
<i>Porte interne all'abitazione (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno, condizioni: sufficienti.
<i>Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia):</i>	tipologia: intonaco di tipo civile; condizioni: buone.
<i>Impianto sanitario (componente edilizia):</i>	tipologia: ad incasso, con lavandino, w.c., bidet, doccia e attacchi per lavatrice; condizioni: sufficienti.

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani  
 Perito:



<i>Impianto elettrico (componente edilizia):</i>	tipologia: sottotraccia con interruttori incassati nella muratura, condizioni: da verificare la conformità alle disposizioni di legge.
<i>Impianto di riscaldamento (componente edilizia):</i>	tipologia: funzionante con caldaia a gas metano; elementi riscaldanti: termoconvettori; condizioni: sufficienti.
<i>Impianto di scarico delle acque (componente edilizia):</i>	tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: fognatura comunale, condizioni: sufficienti.
<i>Allacciamento acquedotto (componente edilizia):</i>	tipologia: non accertato, condizioni: da verificare.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente in data 07/03/2024, alla presenza del proprietario, tutti locali compresi nell'abitazione di cui si tratta, erano liberi senza arredi, materiali ed effetti personali dei precedenti residenti, che occupavano questo appartamento.

L'abitazione mostrava uno stato di conservazione insufficiente: a causa della presenza di umidità proveniente dalla copertura sono stati rilevati rigonfiamenti e distacchi parziali di intonaco, con impianto elettrico e di riscaldamento funzionanti, elementi sanitari anch'essi da sistemare.

A causa delle problematiche riscontrate nell'intonaco di rifinitura delle pareti e dei soffitti, i locali all'interno dell'abitazione in esame non presentavano le caratteristiche richieste per l'agibilità, anche se dotati di finestre idonee per dimensione e caratteristiche, nel rispetto delle prescrizioni normative del locale Regolamento d'Igiene.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuna**

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

- 4.2.1 *Iscrizioni:* **Nessuna**

#### 4.3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura per la parte riferita all'immobile di cui si tratta

- 4.3.1 *Iscrizioni:*
  - 4.3.1.1 Concessione volontaria di ipoteca a garanzia di apertura di credito con atto a firma del Dott. XXXXXXXX Xx Xxxxx, Notaio di XXXXXXX, in data 23/12/2005, a suo Rep. n. 53452 e Racc. n. 16978, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Voghera in data 30/12/2005 al Reg. Gen. n. 12107 e Reg. Part. 2781, a favore di Banca Centro Padana Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Guardamiglio -Lo- c.f.: 12514870158 contro XXXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXXX, nato a XXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXXXXX il XX/XX/XXXX c.f.:



XXX XXX XXXXX XXXXX, Xxxxxx Xxxxx nato a XXXXXXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX e Xxxxxx XXXXXXXX Xxxxxx X.x.X. con sede in XXXXXXX -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXXX, per un valore di € 437.500,00 (Euro quattrocentotrentasettemilacinquecento/00) a garanzia di un capitale versato per € 250.000,00 (Euro duecentocinquantamila/00), oltre interessi e spese.

L'ipoteca è trascritta, tra gli altri, anche sull'intera quota di proprietà, pari a 1000/1000, riferendosi all' immobile iscritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Voghera -Pv- attualmente identificato con i seguenti numeri:

- fg. 60 mapp. 1995 sub. 38 cat. A/3 cl. 1 vani 4 Sup. Cat. mq. 71 escluse aree scoperte mq. 71 P5, R.C. € 177,66.

4.3.1.2 Iscrizione d'ipoteca legale per concessione amministrativa/riscossione emesso dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma -Rm-, c.f.: 13756881002, derivante da Ruolo 0424, dell' 08/11/2017 al Rep. n. 2112/7917 iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Voghera in data 09/11/2017 al Reg. Gen. n. 7690 e Reg. Part. 924, a favore di Agenzia della Entrate Riscossione con sede in Roma -Rm- c.f.: 13756881002 contro la società Xxxxxx XXXXXXXX Xxxxxx X.x.X. con sede in XXXXXXX -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXXX, per un credito complessivo pari a € 162.360,80 (Euro centosessantaduemilatrecentosessanta/80) a garanzia di un capitale di € 81.180,40 (Euro ottantunomilacentottanta/40), oltre interessi e spese.

L'ipoteca è trascritta, tra gli altri, anche sull'intera quota di proprietà, pari a 1000/1000, riferendosi all' immobile iscritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Voghera -Pv- attualmente identificato con i seguenti numeri:

- fg. 60 mapp. 1995 sub. 38 cat. A/3 cl. 1 vani 4 Sup. Cat. mq. 71 escluse aree scoperte mq. 71 P5, R.C. € 177,66.

#### 4.3.2. *Trascrizioni*

4.3.2.1. Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario -Verbale di pignoramento immobili- in data 19/09/2023 Rep. n. 5972 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia -Pv- a favore di Crio SPV II S.r.L., con sede in Conegliano -Tv- c.f.: 04544500269, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Voghera -Pv- in data 17/10/2023 al Reg. Gen. n. 7974 e Reg. Part. n. 5955.

Il pignoramento è trascritto sul diritto della piena ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000, intestata alla società Xxxxxx XXXXXXXX Xxxxxx X.x.X. con sede in XXXXXXX -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXXX, e si riferisce, tra gli altri, anche all'immobile iscritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Voghera -Pv- Via Calabria n. 2 con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 60 mapp. 1995 sub. 38 cat. A/3 cl. 1 vani 4 Sup. Cat. mq. 71 escluse



aree scoperte mq. 71 P5, R.C. € 177,66.

#### **4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

##### **4.4.1. Conformità edilizia: *difformità*.**

In seguito al sopralluogo effettuato in località, esaminata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile ed in particolare la disposizione dei locali all'interno dell'abitazione, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera, vista la rappresentazione grafica contenuta nella scheda catastale che rappresenta la singola unità immobiliare, unita alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Pavia in data 30/06/1995, registrata al Protocollo PV 316.1/1995, per l'abitazione al piano quinto, lo scrivente dichiara che all'interno dell'unità immobiliare in esame sono state accertate difformità ovvero presenza di pareti interne divisorie realizzate in assenza del necessario titolo edilizio.

Presso il medesimo Ufficio Tecnico, per gli immobili di cui si tratta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

##### **4.4.2. Conformità urbanistico: *nessuna difformità*.**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Voghera, in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 in data 19/12/2012, successivamente rettificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 27/02/2013, la zona in cui si trova l'immobile in oggetto si trova all'interno della "Città consolidata" e ricompresa negli "Ambiti residenziali aperti a bassa densità - ZTR3".

Tali zone trovano l'applicazione delle disposizioni normative di cui alla Parte seconda, Titolo I, Capo I- Sezione 2 - "Ambiti residenziali a bassa densità", con le prescrizioni attuative descritte all'art. 27.

La funzione per la particella ad uso residenziale, del bene immobile di cui si tratta, in base alle prescrizioni del N.T.A. del P.G.T., è compresa tra quelle ammesse per questa zona.

##### **4.4.3. Conformità catastale: *difformità*.**

Per quanto descritto al punto 4.4.1, dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia, risulta che la proprietà in esame, consistente in un appartamento per l'uso abitativo di due vani oltre servizi, con locali al piano quinto, sesto fuori terra, presenta alcune difformità.

L'abitazione risulta già censita al NCEU del Comune di Voghera al fg. 60 mapp. 1995 sub. 38 cat. A/3 cl. 1 vani 4 Sup. Cat. mq. 71 escluse aree scoperte mq. 71 P5, R.C. € 177,66, in seguito alla presentazione della Variazione depositata all'UTE di Pavia in data 30/06/1995, registrata al Protocollo Pv 316.1/1995.

Esaminata la documentazione sopra descritta, verificata la disposizione delle pareti divisorie all'interno dell'abitazione in esame, lo scrivente afferma che la





disposizione dei locali, all'interno dell'abitazione, non risulta conforme a quanto graficamente rappresentato nella scheda catastale.

L'appartamento al piano quinto, sesto fuori terra, risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Voghera -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 60 mapp. 1995 sub. 38 cat. A/3 cl. 1 vani 4 Sup. Cat. mq. 71 escluse aree scoperte mq. 71 P5, R.C. €. 177,66.

Tale immobile è correttamente intestato all'attuale proprietaria:

- Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxx X.x.X. con sede in Xxxxxxx -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXXX;

titolare dell'intera quota pari a 1000/1000 riferita all'intera ed esclusiva piena proprietà dell'unità immobiliare in parola.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiale riferite alle due annualità precedenti:	€	3.300,00
Spese ordinarie per la gestione annuale dell'immobile:	€	1.850,00
Atti ablativi della P.A.:		nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari dei beni immobili al NCEU Comune di Voghera fg 60 mapp. 1995 sub 38

6.1.1 Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxx X.x.X. con sede in Xxxxxxx -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXXX; proprietaria dell'intera quota, pari a 1000/1000, dal 08/11/1995 alla data odierna.

Con atto di compravendita redatto dal Dott. Xxxxxxxx Xx Xxxxx, Notaio in Xxxxxxx -Xx-, in data 08/11/1995, al proprio Rep. n. 19415 e Racc. 3696, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Voghera in data 24/11/1995 al n. 1786 Serie IIV, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera -Pv- in data 28/11/1995 al Reg. Gen. 7108 e Reg. Part. 7108, la Società "XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx & X. X.x.X." con sede in Xxxxxxx c.f.: XXXXXXXXXXXXX, vendeva alla Soc. "Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxx X.x.X. con sede in Xxxxxxx -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXXX, la piena proprietà degli immobili compresi nel complesso condominiale denominato "Condominio degli Olmi" in Comune di Voghera -Pv- censito presso l'Ufficio Provinciale di Pavia - Sezione Territorio - al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi fg. 60 mapp. 1995 sub. 38 cat. A/3 cl. 1 vani 4 Sup. Cat. mq. 71 escluse aree scoperte mq. 71 P5, R.C. €. 177,66.

### 6.2 Precedenti proprietari dei beni al NCEU Comune di Voghera fg 60 mapp. 1995 sub 38.

6.2.1 Società "XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx & X. X.x.X." con sede in Xxxxxxx c.f.: XXXXXXXXXXXXX, titolare della quota pari a 1000/1000, dal 16/04/2004 al 08/11/1995.

Con atto di compravendita redatto dal Dott. Xxxxxx Xxxxx, notaio in Xxxxxxx -Xx-, in data 21/01/1980, al proprio Rep. n. 22993 e Racc. 6115, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Voghera in data 07/02/1980 al n. 355 Vol. 238, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità



Immobiliare di Voghera -Pv- in data 07/02/1980 al Reg. Gen. 1672 e Reg. Part. 775, il Sig. XXXXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX, vendeva alla Soc. "XXXXXXXXXX XXXXXX & X. X.x.X." con sede in Voghera c.f.: XXXXXXXXXXXX, la piena ed intera quota di proprietà del bene immobile compreso nel "XXXXXXXXXX xxxx XXXX" in Comune di XXXXXX -Pv- censito presso l'Ufficio Provinciale di XXXX – Sezione Territorio – al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 60 mapp. 1995 sub. 38 cat. A/3 cl. 1 vani 4 Sup. Cat. mq. 71 escluse aree scoperte mq. 71 P5, R.C. €. 177,66.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'immobile condominiale, denominato "Condominio Gli Olmi", in Comune di Voghera -Pv- Via Calabria n. 2, dove si trova la particella immobiliare ad uso abitazione al piano quinto, sesto fuori terra, oggetto della presente relazione, è stata ultimata nell'anno 1975.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera -Pv-, con riferimento alla costruzione del complesso condominiale è stata reperita la seguente Pratica Edilizia:

- Licenza Edilizia rilasciata in data 26/09/1972, registrata al Prot. n. 334,.

Invece per la realizzazione dell'appartamento che si descrive è stata rilasciato il seguente titolo edilizio:

- Concessione in sanatoria in data 31/10/1995 registrata al Prot. n. 129

Presso lo stesso Ufficio Tecnico comunale non ci sono procedimenti amministrativi a carico degli attuali o dei precedenti titolari.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile qui descritto, lo scrivente determina quanto segue.

Il bene immobile di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le qualità presenti all'esterno dell'edificio ed all'interno dei locali. La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono l'unità immobiliare qui descritta, a cui sono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla destinazione dei locali ed alle titolo di proprietà degli stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio Tecnico del

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani  
Perito:



Comune di Voghera, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Pavia, che inserisce il bene immobile in parola in zona semicentrale, omogenea C1 e microzona catastale 1 del Comune di Voghera.

### 8.3. Valutazioni delle superfici Immobile

	Superf. Lorda ragguagliata	Valore €/mq.	Valore complessivo
A.1 Appartamento al piano quinto, sesto fuori terra.	67,00	500,00	€ 33.500,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo e per contratto di locazione in corso.		€	5.025,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		€	0,00
Spese condominiale scadute riferite alle due annualità precedenti:		€	3.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia o catastale:		€	1.500,00

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'intera, piena ed esclusiva proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:		€.	26.975,00
--	--	----	-----------

Pavia, 07 marzo 2024

Il Perito

---

### Allegati:

- Visura catastale NCEU dell'abitazione al sub 38 del piano quinto, sesto fuori terra .
- Planimetria catastale dell'abitazione al piano quinto, sesto fuori terra.
- Fotografie da 1 a 21.

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani  
Perito:

