

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

**Esecuzione Forzata**

**Xxx**  
contro  
**Xxx**

N. Gen. Rep. **372/2022**

Giudice: Dott. Rocca Francesco  
Custode: IVG Pavia

**LOTTO H**

**RAPPORTO DI STIMA:**

**Tecnico Incaricato: ing. Paolo Rossi**

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 1365*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia*

*C.F. RSS PLA 64B08 D925E – P.IVA N. 01429410184*

*Con studio in Garlasco – via Francesco Sarnpietro 1 - 27026*

*Telefono e fax: 0382-822268 - Cellulare:338-3961244*

*e-mail: paolo@iparos.it*

*PEC: paolo.rossi@pec.ording.pv.it*

## CONCLUSIONI FINALI

Si evidenzia che a seguito di sopralluogo si è potuto constatare che i mappali 1142 sub 24 e 1142 sub 31 sono di fatto i due locali caldaia condominiali e pertanto dovrebbero essere censiti quali beni comuni condominiali.

Lo stesso dicasi per il mappale 1143 che di fatto è parte del marciapiede esterno e come tale dovrà essere ceduto al Comune in base convenzione da definire da parte del condominio.

Pertanto si escludono dalla presente stima e valutazione i mappali 1142 sub 24, 1142 sub 31 e 1143 in quanto di fatto beni comuni condominiali.

In base a quanto rilevato si possono comodamente individuare 8 lotti di seguito identificati con le lettere A, B, C, D, E, F, G e H

## LOTTO H

**H. Sottotetto** sito in Rivanazzano Terme (PV) via Pelizza da Volpedo n. 1 intestato a:

Xxx con sede in Xxx (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX

Trattasi attualmente di sottotetto al piano secondo del complesso condominiale "I Melograni" con possibilità di trasformazione in abitazione con il recupero del sottotetto.

Facente parte del lotto G i seguenti beni:

### H.1

SOTTOTETTO						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
22	1142 sub 35	Via Pelizza da Volpedo 1	C/2	U	mq 110	€ 409,03

Il valore totale del **lotto H** è pari a € **32.436,00** comprese detrazioni del 15%.

Spese ordinarie annue di gestione immobile (da previsione 2022-2023)	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	--
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

**Beni immobili siti in Rivanazzano terme via Pelizza da Volpedo n. 1  
Lotto H**

**H. Sottotetto** sito in Rivanazzano Terme (PV) via Pelizza da Volpedo n. 1 intestato a:

Xxx con sede in Xxx (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX

Trattasi attualmente di sottotetto al piano secondo del complesso condominiale "I Melograni" con possibilità di trasformazione in abitazione con il recupero del sottotetto.

**L'immobile è identificato in Catasto NCEU:** Intestato a Xxx con sede in Xxx (XX) C.F.

XXXXXXXXXXXX

come di seguito esposto:

**H.1**

SOTTOTETTO						
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
22	1142 sub 35	Via Pelizza da Volpedo 1	C/2	U	mq 110	€ 409,03

Planimetria presentata in data 09-07-2012 al n. PV0144517

Variazione per fusione-ultimazione di fabbricato urbano del 09-07-2012 pratica PV 0144517 in atti dal 09-07-2012 n. 16336.1/2012

Variazione del classamento del 09-07-2013 n. PV0089605 in atti dal 09-07-2013 n. 32460.1/2013

Coerenze: corte comune sui quattro lati

L'area scoperta e coperta del fabbricato risulta individuata al **Catasto Terreni al Foglio 22 Mappale 1142** di Ha 0.20.45

Tale mappale è stato originato dal Tipo di Frazionamento del 07-02-2012 pratica PV0020608 in atti dal 07-02-2012 presentato il 06-02-2012 n. 20608.1/2012 dalla soppressione della particella **Foglio 22 Mappale 1081** di Ha 0.20.60

Il Mappale 1081 di Ha 0.20.60 è stato originato dal Tipo di Frazionamento del 23-01-2009 pratica PV0014527 in atti dal 23-01-2009 n.14527.1/2009 dalla soppressione della particella **Foglio 22 Mappale 1039** di Ha 0.21.40

Il Mappale 1039 di Ha 0.21.40 è stato originato in forza di Denuncia di Variazione del 29-04-2008 pratica PV0116161 in atti dal 29-04-2008 n. 116161.1/2008 dalla soppressione e fusione dei seguenti mappali:

- **Foglio 22 mappale 1026** (ex 71) di Ha 0.30.90
- **Foglio 22 mappale 1031** (ex 903; ex 72) di Ha 0.09.60
- **Foglio 22 mappale 1034** ex 848; ex 488; ex 73) di Ha 0.07.90

**2) DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di sottotetto al rustico con possibilità di recupero ai fini abitativi mediante pratica di recupero del sottotetto.

Da notare che nel sottotetto è presente lo scarico dei fumi della caldaia condominiale che scarica direttamente nel sottotetto. Si renderà quindi necessario provvedere a realizzare adeguata canna fumario di scarico dei fumi sul tetto condominiale.

**Caratteristiche zona:** zona periferica di Rivanazzano Terme

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona dell'Oltrepò Pavese di interesse turistico

**Principali collegamenti pubblici (Km):** SS n. 461 di collegamento Voghera che dista 9km, collegamento con autostrada Torino piacenza che dista 10 km

**Servizi offerti dalla zona:** la vicinanza con Voghera offre i servizi di una città di medie dimensioni quale ospedale, centri commerciali, cinema multisala, ecc..

**3. STATO DI POSSESSO**

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

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

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

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di **Xxx** con sede in **Xxx (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX** contro **Xxx** con sede in **Xxx (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX** a rogito Notaio Carlo Cavagna in Voghera (PV) del 26-10-2010 repertorio n. 19672/10745 iscritta in data 29-10-2010 ai nn. 8016/1718  
Importo capitale: € 1.000.000,00  
Importo ipoteca: € 2.000.000,00  
Riferito limitatamente a corpo unico.

###### 4.2.2. Pignoramento:

**Pignoramento:** trascritto il 18-10-2022 ai nn. 7816/5947 a favore di **Xxx** contro **Xxx** con sede in **Xxx (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX** con atto giudiziario del 14-09-2022 repertorio n. 6196  
Riferito limitatamente a corpo unico.

##### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **CONFORME**

###### **Intero lotto:**

Le opere di edificazione del complesso condominiale sono state richieste mediante le seguenti pratiche edilizie:

Pratica edilizia n. 238/2009 protocollo 11095/2009 del 30-09-2009  
Permesso di costruire protocollo n. 12843 del 21-11-2009  
Variante presentata in data 16-02-2011 protocollo n. 1384  
Permesso di costruire protocollo 1384/2008 n. 238-1/2009 del 09-04-2011  
DIA variante del 20-12-2011 protocollo n. 10842  
DIA variante del 20-07-2012 protocollo n. 5913  
Certificato collaudo fine lavori del 12-07-2013 protocollo n. 5153  
Successivamente non sono state realizzate opere o modifiche soggette a concessione.

###### Regolarizzazioni:

Nessuna

4.3.2. Conformità catastale: **CONFORME**

###### **Intero lotto:**

La scheda catastale è conforme allo stato attuale.

###### Regolarizzazioni:

Nessuna.

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

Di seguito le spese condominiali medie annue e le spese insolute.

Spese ordinarie annue di gestione immobile (da previsione 2022-2023)	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	--
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Cause in corso: nessuno

Atti ablativi: nessuno

Riferito limitatamente a corpo unico.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI riferito al Foglio 22 Mappale 1026 (ex 71) del Catasto Terreni**

**6.1 Attuali proprietari - riferito al Foglio 22 Mappale 1026 (ex 71) del Catasto Terreni:**

Xxx con sede in Xxx (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX

Xxx con sede in Xxx (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX

Acquista da:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/2

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/2

a seguito di compravendita del 23-02-2007 repertorio n. 14507/7114 a cura Notaio Carlo Cavagna in Voghera (PV) trascritto in data 06-03-2007 ai nn. 2054/1326

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/6

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/6

Ereditano da:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/3

a seguito di successione per legge del 22-07-2005 n. 73/625 trascritta in data 06-07-2006 al n. 4228

(accettazione tacita di eredità trascritta il 06-03-2007 al n.1363)

Riferito al Foglio 22 Mappale 1026 (ex 71) del Catasto Terreni

**6.2 Precedenti proprietari:**

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/3

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/3

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/3

Ereditano da:

Xxx Xxx nata a Xxx (PV) il xx-xx-xxxx per 1/1

a seguito di successione per legge del 02-11-1990 n. 37/529 trascritta il 06-03-1991 al n. 1167

**7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI riferito al Foglio 22 Mappale 1031 (ex 903; ex 72) del Catasto Terreni**

**7.1 Attuali proprietari:**

Xxx con sede in Xxx (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX

Xxx con sede in Xxx (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX

Acquista da:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/2

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/2

a seguito di compravendita del 14-12-2006 repertorio n. 14203/6899 a cura Notaio Carlo Cavagna in Voghera (PV) trascritto in data 28-12-2006 al n. 12281/8269

**7.2 Precedenti proprietari**

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/2

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/2

**8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI riferito al Foglio 22 Mappale 1034 (ex 903; ex 72) del Catasto Terreni**

**8.1 Attuali proprietari:**

Xxx con sede in Xxx (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX

Xxx con sede in Xxx (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX

Acquista da:

Xxx con sede in Xxx (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX

A seguito di compravendita del 23-02-2007 repertorio n. 14506/7113 a cura Notaio Carlo Cavagna in Voghera trascritto in data 05-03-2007 ai nn. 2021/1344

Xxx con sede in Xxx (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX

Per cambio denominazione:

Xxx con sede in Xxx (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX

A seguito di atto del 14-12-2005 repertorio n. 12526 a cura Notaio Carlo Cavagna in Voghera non trascritto

### **8.2 Precedenti proprietari**

Xxx con sede in Xxx (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX

### **9. PRATICHE EDILIZIE:**

Le opere di edificazione del complesso condominiale sono state richieste mediante le seguenti pratiche edilizie:

Pratica edilizia n. 238/2009 protocollo 11095/2009 del 30-09-2009

Permesso di costruire protocollo n. 12843 del 21-11-2009

Variante presentata in data 16-02-2011 protocollo n. 1384

Permesso di costruire protocollo 1384/2008 n. 238-1/2009 del 09-04-2011

DIA variante del 20-12-2011 protocollo n. 10842

DIA variante del 20-07-2012 protocollo n. 5913

Certificato collaudo fine lavori del 12-07-2013 protocollo n. 5153

Successivamente non sono state realizzate opere o modifiche soggette a concessione.

Riferito limitatamente a corpo unico

## **Sottotetto**

**G. Sottotetto** sito in Rivanazzano Terme (PV) via Pelizza da Volpedo n. 1 intestato a:

Xxx con sede in Xxx (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX

Trattasi attualmente di sottotetto al piano secondo del complesso condominiale "I Melograni" con possibilità di trasformazione in abitazione con il recupero del sottotetto.

Le opere di edificazione del complesso condominiale sono state richieste mediante le seguenti pratiche edilizie:

Pratica edilizia n. 238/2009 protocollo 11095/2009 del 30-09-2009

Permesso di costruire protocollo n. 12843 del 21-11-2009

Variante presentata in data 16-02-2011 protocollo n. 1384

Permesso di costruire protocollo 1384/2008 n. 238-1/2009 del 09-04-2011

DIA variante del 20-12-2011 protocollo n. 10842

DIA variante del 20-07-2012 protocollo n. 5913

Certificato collaudo fine lavori del 12-07-2013 protocollo n. 5153

Successivamente non sono state realizzate opere o modifiche soggette a concessione.

**L'immobile è identificato in Catasto NCEU:** Intestato a Xxx con sede in Xxx (XX) C.F.

XXXXXXXXXXXX come di seguito esposto:

### **G.1 Sottotetto**

<b>SOTTOTETTO</b>						
<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>CAT.</b>	<b>CLASSE</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>RENDITA</b>
22	1142 sub 35	Via Pelizza da Volpedo 1	C/2	U	mq 110	€ 409,03

### **Consistenza**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Sottotetto	127,2	1/2	63,6	--	al rustico
<b>Totale</b>	<b>127,2</b>		<b>63,6</b>		

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

NON NECESSARIA

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO H:

### 10.1 Criterio di stima

Si stima l'immobile desumendo il valore di mercato a mq delle varie tipologie riscontrate in base ai prezzi OMI mediati da valutazioni di mercato sul più probabile prezzo medio considerando inoltre lo stato di crisi attuale del mercato immobiliare.

### 10.2. Fonti di informazioni

Ufficio catastale Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Rilevazione prezzi OMI.

### 10.3. Valutazione delle superfici

<i>Immobile</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Valore /mq</i>	<i>Valore</i>
Sottotetto	63,6	€ 600,00	<b>€ 38.160,00</b>
<b>Totale</b>	<b>63,6</b>		<b>€ 38.160,00</b>

### 10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	<b>€ 5.724,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	<b>nessuna</b>
Decurtazione per stato di possesso	<b>nessuna</b>
Detrazione per eventuale sgombero materiali	<b>nessuna</b>
<b>TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	<b>€ 5.724,00</b>

### 10.5. Valutazione dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, detratti gli adeguamenti e correzioni di stima:  
**€ 32.436,00**  
**(Euro trentaduemilaquattrocentotrentasei/00)**

Garlasco 2 febbraio 2023

**Il perito estimatore:**  
**Ing. Paolo Rossi**