

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE PRIMA CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 21/21 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

UBI BANCA S.p.A.

con l'avv. Tomirotti Roberto

CREDITORE INTERVENUTO:

INTESA SANPAOLO S.p.A.

con avv. Tomirotti Roberto

CONTRO

OMISSIS

debitore esecutato

Immobile in Comune di Voghera (PV) – Via Cavour 38

Giudice dell'esecuzione Dott. Antonio Codega

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Tecnico incaricato: geom. Giancarlo Carnevale Bonino
27025 Gambolò – Via Rovelleto, 13/A Tel/fax 0381 939177
e. mail : carnevale@carnevalegiancarlo.191.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Esecuzione Immobiliare n. 24/21

Esecutato: **OMISSIS**

Immobile in Comune di Voghera (PV) - Via Cavour, 38

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: *****. L'unità immobiliare è sita nel Comune di Voghera (PV) - Via Cavour, 38. **La superficie complessiva lorda abitazione PT/1. mq. 233.28 – accessoria mq. 26.73 (balcone) + mq. 112.27 (sottotetto).**

Allo stato attuale l'unità in oggetto non è divisibile.

Ad oggi risulta censito all' Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

- Catasto Fabbricati, Comune di Voghera, Foglio 45:
- Map. 2483 sub. 16 graffato con il sub. 20, piano T-1-2, (via Conte Camillo Benso di Cavour, 38) , cat. A/7, classe 3 - vani 8 – superficie catastale totale mq. 294 – R.C. €. 743,70;

2. REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE PIGNORATO:

Prima del ventennio l'unità in oggetto era di proprietà del signor **OMISSIS** (quota di 1/1) nato a ***** il ***** c.f.: *****;

- con atto a rogito notaio Luigi Cavagna del ***** n. ***** di rep. registrato a ***** ed ivi trascritto il ***** ai nn. ***** il signor **OMISSIS** acquistava dai signori ***** nato a ***** il ***** e ***** nata a ***** il ***** - il mappale 1206 sub. 9 del foglio 45;
- con atto a rogito notaio Muzio Emilio del ***** n. ***** di rep. registrato a ***** ed ivi trascritto il ***** ai nn. ***** il signor **OMISSIS** acquistava dalla ***** con sede in ***** - il mappale 1508 del foglio 45;
- con atto a rogito notaio Muzio Emilio del ***** n. ***** di rep. registrato a ***** ed ivi trascritto il ***** ai nn. ***** il signor **OMISSIS** acquistava dalla signora ***** nata a ***** il ***** - la quota di comproprietà del mappale 1206 sub. 7 del foglio 45;

3. ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di mutuo fondiario a rogito Notaio De Blasi Maurizio del ***** rep. ***** - per complessivi €. 200.000,00 – capitale €. 100.000,00 - per una durata di anni 20 al tasso del 4.3%, sui beni in Voghera – del foglio 45 particella 1206 sub. 16 e della particella 1508 a favore di **Banca Regionale Europea Società per Azioni** con sede in Cuneo e domicilio ipotecario eletto in Cuneo, c.f.: 01127760047 ed a carico di **OMISSIS** titolare della quota intera di proprietà, nato a ***** il ***** c.f.: *****;
- Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di mutuo fondiario a rogito Notaio De Blasi Maurizio del ***** rep. ***** - per complessivi €. 130.000,00 – capitale €. 65.000,00 - per una durata di anni 15 al tasso del 5.8%, sui beni in Voghera – del foglio 45 particella 1206 sub. 16 e della particella 1508 a favore di **Banca Regionale Europea Società per Azioni** con sede in Cuneo e domicilio ipotecario eletto in Cuneo, c.f.: 01127760047 ed a carico di **OMISSIS** titolare della quota intera di proprietà, nato a ***** il ***** c.f.: *****;

3a. TRASCRIZIONI

- Atto esecutivo o cautelare trascritto a ***** il ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Pavia in data ***** n. *** di rep. a favore di **Unione di Banche Italiane S.p.A.** con sede in Bergamo c.f.: 03053920165 contro **OMISSIS** titolare della quota intera di proprietà, riguardante i beni in Voghera –del foglio 45 map. 2483 sub. 16 e map. 2483 sub. 20;

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 07.02.2022 l'immobile oggetto di pignoramento risultava **LIBERO in quanto occupato dall'esecutato**. Pertanto l'unità non è opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Valutazione delle superfici

| Immobile | Sup. comm. | Valore sup. | Accessori | Valore totale |
|-----------------|-------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Appart. PT – 1 | 297.08 | €. 1.050,00 | compresi | €. 311.934,00 |

Valore complessivo del lotto: €. 311.934,00 (Euro
trecentoundicimilanovecentotrentaquattro/00)
**Valore della quota di 1000/1000: €. 311.934,00 (Euro
trecentoundicimilanovecentotrentaquattro/00)**

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 per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 46.790,10**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00
 Decurtazione per lo stato di possesso: €. 0,00
 Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: €. 0,00
 Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00
 Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno
 Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€. 3.700,00**

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 261.443,90**

6. CRITICITA' VARIE

L'attuale bene in carico all'esecutato, non presenta impedimenti per la vendita.

Beni in VOGHERA (PV)

LOTTO UNICO

PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 24/21 in carico al G.E.

Dott. Antonio Codega

Creditori

| Parti | Procuratore delle parti |
|---|----------------------------|
| UBI BANCA S.p.A. | con avv. Tomirotti Roberto |
| <u>CREDITORE INTERVENUTO</u> INTESA SANPAOLO S.p.A. | con avv. Tomirotti Roberto |

Debitore

| | |
|----------------|--|
| OMISSIS | |
|----------------|--|

Il sottoscritto geom. Giancarlo Carnevale Bonino con studio in Gambolò – Via Rovelletto, 13/A, ed iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Pavia, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pavia

Premesso

- che in data 19.10.2021 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che in data 25.10.2021 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che il G.E. dott. Antonio Codega ha concesso termine al C.T.U. per il deposito della relazione peritale 30 gg. prima dell'udienza;
- che ha avvisato il debitore mediante IVG
- **che in data 07.02.2022 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali alla presenza dell'esecutato.**

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

ABITAZIONE SU TRE LIVELLI CON ANNESSA AREA DI PERTINENZA:

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: *****. L'unità immobiliare è sita nel Comune di Voghera (PV) - Via Cavour, 38. **La superficie complessiva lorda abitazione PT/1. mq. 233.28 – accessoria mq. 26.73 (balcone) + mq. 112.27 (sottotetto).** L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un ampio cortile, ove sono presenti anche altre unità immobiliari e dei garage. Alla stessa si accede transitando da un androne indi attraversando parti comuni si raggiunge l'unità oggetto di esecuzione. La proprietà è disposta su tre piani fuori terra con annesso piccolo sedime completamente recintato e accessibile sia dall'esterno che da un locale posto al piano terra. Al piano terra vi è un ingresso che disimpegna un ambiente che allo stato attuale viene utilizzato come locale di sgombero ed un bagno, oltre ad un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala. Mediante una scala posta nell'atrio d'ingresso, si raggiunge il piano primo adibito ad abitazione e composto da soggiorno, cucina, disimpegno che divide il soggiorno dalla zona notte, composta da due camere e due bagni. In questo piano è presente un balcone accessibile da diversi ambienti. Infine sempre nel soggiorno è presente una scala in legno a vista che permette di accedere al sottotetto attualmente composto da tre ambienti, gli stessi però sono stati realizzati senza nessun permesso.

Allo stato attuale l'unità in oggetto non è divisibile.

Ad oggi risulta censito all'Agenda del Territorio di Pavia come segue:

- **Catasto Fabbricati, Comune di Voghera, Foglio 45:**
 - **Map. 2483 sub. 16 graffato con il sub. 20, piano T-1-2, (via Conte Camillo Benso di Cavour, 38) , cat. A/7, classe 3 - vani 8 – superficie catastale totale mq. 294 – R.C. €. 743,70 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;**

Coerenze abitazione: **NORD** proprietà terzi; **EST** proprietà terzi; **SUD** beni di proprietà e proprietà terzi; **OVEST** sedime di proprietà e proprietà terzi .

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE PER L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA CERTIFICAZIONE NOTARILE.

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella Certificazione Notarile.

Nella certificazione notarile è stato riportato erroneamente nella nota di trascrizione del pignoramento il n. di registro particolare 1801 anziché 1081 ed il n. di repertorio 423 anziché 159.

IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI:

Catastalmente le unità sopra descritte hanno subito le seguenti variazioni:

- Con variazione del 23.06.1994 in atti dal 14.02.1996 per FUSIONE (accertamento e classamento) Prog. Fin. 95 (n. 339.1/1994) - l'unità risultava essere censita al foglio 45 map. 1206 sub. 16 graffato con il map. 1508 – cat. A/7 classe 3, vani 8 – R.C. £. 1.440.000 € 743,70 - piano T-1-2 – Via Cavour Camillo, 38;
- Con variazione toponomastica del 04.05.2005 protocollo n. PV0067401 in atti dal 04.05.2005 per variazione di toponomastica (n. 11188.1/2005) - l'unità risultava essere censita al foglio 45 map. 1206 sub. 16 graffato con il map. 1508 – cat. A/7 classe 3, vani 8 – R.C. € 743,70 - piano T-1-2 – Via Conte Camilla Benso di Cavour, 38;
- Con variazione del 01.07.2015 protocollo n. PV0097963 in atti dal 01.07.2015 per bonifica identificativo catastale (n. 58758.1/2015) - l'unità risultava essere censita al foglio 45 map. 2483 sub. 16 graffato con il sub. 20 – cat. A/7 classe 3, vani 8 – R.C. € 743,70 - piano T-1-2 – Via Conte Camilla Benso di Cavour, 38;
- Con variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie - l'unità risultava essere censita al foglio 45 map. 2483 sub. 16 graffato con il sub. 20 – cat. A/7 classe 3, vani 8 - sup. catastale totale mq. 294 – R.C. € 743,70 - piano T-1-2 – Via Conte Camilla Benso di Cavour, 38;

2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA:

Qui di seguito verrà fatta una descrizione dell'unità, della disposizione, dei materiali utilizzati e di eventuali irregolarità edilizie.

L'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, è ubicata all'interno di un cortile con accesso di via Cavour 38. Le pavimentazione dei tre piani sono tutte in marmo, ad eccezione dei bagni che sono in monocottura, mentre i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Le due scale presenti all'interno ed utilizzate per accedere ai vari piani, sono in marmo quella del piano terra ed in legno a vista quella del piano primo. Tutte le pareti verticali ed orizzontali sono

intonacate a gesso/civile e tinteggiate, in alcune pareti sono presenti inserti in mattoni a vista. Tutti i serramenti esterni sono in legno con vetri doppi e protetti da persiane. La porta d'ingresso è blindata, mentre quelle interne sono in legno massiccio, alcune con specchiature altre cieche. Il riscaldamento è autonomo con piastre radianti in ghisa in ogni locale, ad eccezione del sottotetto che ne è sprovvisto. La caldaia è posta nella cucina. Autonomo pure il consumo della luce e dell'acqua. I solai a copertura del piano terra e primo sono in latero cemento, mentre quello del sottotetto in legno con rivestimento in perline. Sono presenti tracce di condensa sia al piano terra che primo, dovute sicuramente al mal funzionamento degli impianti di riscaldamento. La struttura del tetto è in legno con frontalini in cemento. La lattoneria è in rame. Il balcone è dotato di parapetti in ferro a motivo semplice. Parte della muratura perimetrale è in mattoni pieni e parte in forati. Si sono riscontrate delle difformità edilizie e più precisamente: al piano terra è stato creato un divisorio tra l'ingresso principale ed il locale di sgombero, ove all'interno di quest'ultimo sono stati creati dei muretti in mattoni pieni a divisorio senza la presenza di porte. Mentre nel sottotetto, che attualmente viene utilizzato come locale di deposito, sono stati creati due divisori ma facilmente rimovibili. Pertanto ritengo sia necessario il ripristino dello stato precedente dei luoghi, in quanto sia catastalmente che dalle tavole progettuali depositate questo ambiente era un unico locale. L'unità è collegata alla fognatura comunale. Dopo colloquio avvenuto con il tecnico comunale, mi è stato confermato che la maggior parte degli abusi, possono essere recuperati con una pratica in sanatoria, ad eccezione del sottotetto per il quale sarà necessario ripristinare lo stato originario, in quanto carente di tutti i requisiti igienico sanitari (altezze interne e riscaldamento). Per la regolarizzazione di quanto su esposto, attualmente si possono quantificare le spese tecniche più oblazione per la pratica in sanatoria **€. 3.000,00** mentre per l'aggiornamento catastale **€. 700,00**, oltre naturalmente al ripristino dello stato originario del sottotetto, che consiste nel rimuovere parte degli arredi fissi e dei tavolati.

Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona centrale del Comune di Voghera, l'area su cui insiste l'unità immobiliare è classificata come "Ambiti residenziali del centro storico - ZTS1"; il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali con immobili plurifamiliari in fregio alla Via e

limitrofe, sono presenti attività produttive, commerciali e al dettaglio; il traffico è particolarmente sostenuto e la dotazione di parcheggi è insufficiente sia sulla via principale che adiacenti. Il Comune è dotato dei principali servizi, quali stazione ferroviaria linea autobus, bar, ristoranti, scuole, farmacie e centro commerciale.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Voghera è ben collegata con i principali centri della Lomellina. I caselli autostradali più vicini sono quello di Casei Gerola (A7 Genova/Milano) a 7 km e Casatisma/Voghera (Torino/Piacenza) a 3 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 07.02.2022 l'immobile oggetto di pignoramento risultava **LIBERO in quanto occupato dall'esecutato**. Pertanto l'unità non è opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di Voghera. Tale accertamento è avvenuto il giorno 14.01.2022 e 19.01.2022 con i Repertori aggiornati al 14.01.2022 e 19.01.2022.

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

Con atto a firma del Notaio De Blasi Maurizio del 11.07.2003 n. 46569 di rep. trascritto a Voghera il 25.07.2003 ai nn. 6670/4862, era stata stipulata una costituzione di diritti reali a titolo oneroso per una servitù di passaggio, a favore della ***** con sede in ***** c.f.: ***** e contro

***** - **OMISSIS** - ***** - ***** - ***** -
***** - ***** - ***** - ***** -
***** - ***** . Gli stessi concedono alla società *****

o aventi causa, il diritto di passaggio pedonale e carraio attraverso l'androne e il cortile del fabbricato, distinti in mappa terreni al foglio 45 map. 938 (ora 2482), per accedere dalla via Cavour alle unità di compendio del fabbricato, comprese le autorimesse, posti auto e sedime cortilizio di proprietà della

società, distinti in mappa urbana al foglio 45 map. 1544 (ora 2307) e map. 635 (ora 2482), compresa la posa di nuove ed autonome condutture sotterranee per allacciamento ai pubblici servizi.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di mutuo fondiario a rogito Notaio De Blasi Maurizio del ***** rep. ***** - per complessivi €. 200.000,00 - capitale €. 100.000,00 - per una durata di anni 20 al tasso del 4.3%, sui beni in Voghera - del foglio 45 particella 1206 sub. 16 e della particella 1508 a favore di **Banca Regionale Europea Società per Azioni** con sede in Cuneo e domicilio ipotecario eletto in Cuneo, c.f.: 01127760047 ed a carico di **OMISSIS** titolare della quota intera di proprietà, nato a ***** il ***** c.f.: *****;
- Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di mutuo fondiario a rogito Notaio De Blasi Maurizio del ***** rep. ***** - per complessivi €. 130.000,00 - capitale €. 65.000,00 - per una durata di anni 15 al tasso del 5.8%, sui beni in Voghera - del foglio 45 particella 1206 sub. 16 e della particella 1508 a favore di **Banca Regionale Europea Società per Azioni** con sede in Cuneo e domicilio ipotecario eletto in Cuneo, c.f.: 01127760047 ed a carico di **OMISSIS** titolare della quota intera di proprietà, nato a ***** il ***** c.f.: *****;

4.2.2. Pignoramenti:

- Atto esecutivo o cautelare trascritto a ***** il ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Pavia in data ***** n. *** di rep. a favore di **Unione di Banche Italiane S.p.A.** con sede in Bergamo c.f.: 03053920165 contro **OMISSIS** titolare della quota intera di proprietà, riguardante i beni in Voghera -del foglio 45 map. 2483 sub. 16 e map. 2483 sub. 20;

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizie e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

La costruzione dell'immobile come anche riportato in atto è antecedente al 1 settembre 1967. Dopo ricerche presso l'ufficio tecnico di Voghera, si è riscontrato che nell'anno 1983 è stata presentata una pratica edilizia per la ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato

esistente. Non è stato possibile recuperare la concessione edilizia originaria ante 67. Successivamente sono state inoltrate diverse pratiche edilizie, l'ultima risale all'anno 2000. Si sono rilevate delle irregolarità edilizie, le stesse sono state dettagliate **al punto 2** della presente relazione. Dopo tale data non sono più state inoltrate pratiche edilizie a nome dell'esecutato. Inoltre, come dichiaratomi, da quest'ultimo ha eseguito alcune modifiche e migliorie interne, senza nessuna ulteriore richiesta.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

La scheda catastale **NON IDENTIFICA** l'attuale distribuzione degli spazi interni del piano terra e sottotetto. Le spese e la descrizione dei vizi, sono riportate al **punto 2**.

4.3.3. Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia **IDENTIFICA** l'attuale proprietà.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese di acqua, luce e gas, che variano a seconda dei consumi annuali di gestione, per questa tipologia d'immobile.

Spese condominiali straordinarie alla data della perizia: nessuna

Spese condominiali insolute alla data della perizia: nessuna;

Altre spese: nessuna

Cause in corso: nessuna

5.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi del D.G.R. 3868 del 17.07.2015 in merito alla Certificazione Energetica degli edifici (punto 3 lettera b) non vi è più l'obbligo di allegare l'Attestato di Prestazione Energetica per le Procedure Esecutive.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

- Prima del ventennio l'unità in oggetto era di proprietà del signor **OMISSIS** (quota di 1/1) nato a ***** il ***** c.f.: *****;

- con atto a rogito notaio Luigi Cavagna del ***** n. ***** di rep. registrato a ***** ed ivi trascritto il ***** ai nn. ***** il signor **OMISSIS** acquistava dai signori ***** nato a ***** il ***** e ***** nata a ***** il ***** - il mappale 1206 sub. 9 del foglio 45;
- con atto a rogito notaio Muzio Emilio del ***** n. ***** di rep. registrato a ***** ed ivi trascritto il ***** ai nn. ***** il signor **OMISSIS** acquistava dalla ***** con sede in ***** - il mappale 1508 del foglio 45;
- con atto a rogito notaio Muzio Emilio del ***** n. ***** di rep. registrato a ***** ed ivi trascritto il ***** ai nn. ***** il signor **OMISSIS** acquistava dalla signora ***** nata a ***** il ***** - la quota di comproprietà del mappale 1206 sub. 7 del foglio 45;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Epoca di costruzione dell'immobile ante 01.09.1967

- Concessione edilizia n. ** del ***** PG n. ***** PT n. ***** per sistemazione edificio esistente ed ampliamento dello stesso. Pratica richiesta dal signor **OMISSIS**;
- Comunicazione di inizio lavori riferito alla Concessione edilizia n. ** del ***** . Pratica richiesta dal signor **OMISSIS**;
- Concessione edilizia n. * del ***** per variante alla Concessione edilizia n. ** del ***** . Pratica richiesta dal signor **OMISSIS**;
- Concessione edilizia del ***** per variante alla Concessione edilizia n. ** del ***** . Pratica richiesta dal signor **OMISSIS**;
- Autorizzazione n. *** del ***** per rifinitura opere edilizie, impianti, pavimenti, rivestimenti, serramenti e tinteggiature, richiesta limitata solo al piano terra e primo, escluso sottotetto. Pratica richiesta dal signor **OMISSIS**;
- Autorizzazione in sanatoria n. ** del ***** – PG n. ***** per traslazione di soletta piano sottotetto. Pratica richiesta dal signor **OMISSIS** e *****;
- Concessione edilizia n. ** del ***** – PG n. ***** PT n. ***** per formazione di aperture in sottotetto uso ripostiglio e realizzazione scala in legno per accesso dall'alloggio sottostante . Pratica richiesta dal signor **OMISSIS**;

- Autorizzazione n. ** del ***** per realizzazione muretti per posizionamento contatori e realizzazione tratto di marciapiede e cancellata. Pratica richiesta dal signor **OMISSIS**;
- Autorizzazione n. ** del ***** per pavimentazione con cubetti di porfido stradale su una porzione di cortile. Pratica richiesta dal signor **OMISSIS e *******;
- Autorizzazione edilizia del ***** – per tinteggiatura esterna facciata . Pratica richiesta dal signor **OMISSIS**;
- Manutenzione ordinaria per ripasso tetto, del *****. Pratica richiesta dal signor **OMISSIS**;

DESCRIZIONE BENI

ABITAZIONE SU TRE LIVELLI CON ANNESSA AREA DI PERTINENZA:

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS - La superficie complessiva lorda abitazione PT/1. mq. 233.28 – accessoria mq. 26.73 (balcone) + mq. 112.27 (sottotetto).**

Per il resto della descrizione e identificazioni catastali. **VEDI PUNTO 1.**

| Destinazione | Sup. pavimento mq. | Esposizione | Condizioni |
|-------------------------|--------------------|-------------|-------------|
| Loc. sgombero PT | 26.25 | Ovest | Sufficienti |
| Bagno PT | 10.55 | Ovest | Sufficienti |
| Ingresso PT | 2.60 | Ovest | Sufficienti |
| Vano Scala ½ PT | 3.57 | Interna | Sufficienti |
| Ripostiglio PT | 5.40 | Interna | Sufficienti |
| Soggiorno P1 | 43.79 | Ovest | Sufficienti |
| Cucina P1 | 19.71 | Ovest | Sufficienti |
| Disimpegno P1 | 4.81 | Interna | Sufficienti |
| Bagno P1 | 6.95 | Ovest | Sufficienti |
| Camera P1 | 12.08 | Ovest | Sufficienti |
| Bagno P1 | 9.59 | Ovest | Sufficienti |
| Camera P1 | 39.59 | Ovest | Sufficienti |
| Balcone P1 | 26.73 | Ovest | Sufficienti |

| | | | |
|---------------|-------|-------|-------------|
| Sottotetto P2 | 94.70 | Ovest | Sufficienti |
|---------------|-------|-------|-------------|

* Altezza interna locali: PT cm. 303 – P1 cm. 309 – P2 hm. cm. 180

| | |
|---|------------|
| Superficie lorda complessiva abitazione | mq. 233.28 |
| Superficie lorda complessiva sottotetto | mq. 112.27 |
| Superficie lorda balcone | mq. 26.73 |
| Superficie calpestabile abitazione | mq. 221.63 |
| Superficie calpestabile balcone | mq. 26.73 |
| Superficie calpestabile sottotetto | mq. 94.70 |

CALCOLO SUP. ACCESSORIA:

mq. 112.27 x 50% = mq. 56.13

mq. 25 x 30% + 1.73 x 10% = mq. 7.67

mq. 56.13 + 7.67 = mq. 63.80

Superficie commerciale complessiva mq. 297.08

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione al 100%
- sottotetto al 50%
- balcone al 30% - 10%

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'appartamento, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze ai sensi della Norma UNI 10750/2005 e DPR. n. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, il livello dei piani e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI (catastalmente distinti): nessuno

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 07.02.2022

❖ **Caratteristiche del fabbricato**

Le caratteristiche del fabbricato sono state descritte al punto 1 e 2.

❖ **Componenti edilizie alloggio**

Le componenti edilizie dell'alloggio sono state descritte al punto 1 e 2.

❖ **Caratteristiche impianti**

Le caratteristiche degli impianti sono state descritte al punto 1 e 2.

❖ **Caratteristiche e tipologie esterne**

Le caratteristiche esterne del fabbricato sono descritte al punto 1/2.

La distribuzione interna dei locali, l'arieggiamento e la funzionalità dell'alloggio sono da considerarsi sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criteri di stima

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativa) si fonda, essenzialmente sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di vendita. In altri termini sono stati pesati differenzialmente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Tale valutazione tiene conto del **valore commerciale al mq.**, dell'attuale stato di conservazione, della posizione geografica e della tipologia.

8.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia

Conservatoria dei RR.II. di Voghera

Ufficio tecnico di Voghera

Osservatori del mercato immobiliare

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

| Immobile | Sup. comm. | Valore sup. | Accessori | Valore totale |
|-----------------|-------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Appart. PT – 1 | 297.08 | €. 1.050,00 | compresi | €. 311.934,00 |

Valore complessivo del lotto: €. 311.934,00 (Euro
trecentoundicimilanovecentotrentaquattro/00)

Valore della quota di 1000/1000: €. 311.934,00 (Euro
trecentoundicimilanovecentotrentaquattro/00)

8.4. 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 per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. 46.790,10

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00
Decurtazione per lo stato di possesso: €. 0,00
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: €. 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. 3.700,00

8.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. 261.443,90

Allegati:

- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E per ogni chiarimento.

Gambolò

Il C.T.U