

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Procedura n° 731/2015 R.G.ES.

Esecuzione Immobiliare promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

(Avv. Franco Pilato)

contro

----- e -----

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Erminio RIZZI**

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Arch. Riccardo Genta
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pavia al n° 637
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 436
Studio in Pavia Viale Venezia n° 2F
Tel. 0382/1754376 - Fax. 0382/17550381
E-mail: riccardo.genta@studiogenta.it

Data udienza: 14 gennaio 2019

Giudice: Dott. Erminio Rizzi
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

1.1 BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....

COMUNE DI VOGHERA (PV) – Via Ugo Gola n. 4

A) Appartamento – Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 14 Cat. A/4 Cl. 3 Cons. vani 3 Sup. cat. Totale Mq. 53 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 53 Rendita €. 88,31

Via Ugo Gola n. 3 (oggi n. 4) – PT (nella realtà PT-S-S1)

B) Appartamento – Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 16 Cat. A/2 Cl. 3 Cons. Vani 9,5 Sup. cat. Totale Mq. 232 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 229 Rendita €. 1.128,46

Via Ugo Gola n. 3 (oggi n. 4) – P1-S-S1

C) Locale cantina – Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 26 Cat. C/2 Cl. 1 Cons. mq. 85 Sup. cat. Totale Mq. 101 Rendita €. 193,15

Via Ugo Gola n. 4 – PS1

COMUNE DI VOGHERA (PV) – Via Don Giovanni Minzoni n. 19

A) Appartamento – Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 18 Cat. A/2 Cl. 2 Cons. vani 11 Sup. cat. Totale Mq. 234 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 233 Rendita €. 1.107,80

Via Don Giovanni Minzoni n. 19 – P2-S1

B-C) Autorimessa doppia + autorimessa singola – Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 40 Cat. C/6 Cl. 3 Cons. 56 mq Sup. cat. Totale Mq. 63 Rendita €. 176,42

Via Don Giovanni Minzoni n. 19 – PS1

COMUNE DI VOGHERA (PV) – Via Luigi Pietracqua n. 4

A) Appartamento – Via Luigi Pietracqua n. 4

Fg. 46 Part. 1231 sub. 6 Cat. A/2 Cl. 2 Cons. Vani 6,5 Sup. cat. Totale Mq. 133 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 128 Rendita €. 654,61

Via Luigi Pietracqua n. 4 – P2-S1

B) Autorimessa – Via Luigi Pietracqua n. 4

Fg. 46 Part. 1231 sub. 16 Cat. C/6 Cl. 4 Cons. 19 mq Sup. cat. Totale Mq. 19 Rendita €. 69,67

Via Luigi Pietracqua n. 4 – PS1

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....

I beni oggetto di vendita si identificano in:

COMUNE DI VOGHERA (PV) – Via Ugo Gola n. 4

A) Appartamento posto al Piano Terra, con locale cantina al Piano Interrato e locale deposito al Piano Sottotetto, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale e commerciale denominato "Meardi", sito in Comune di Voghera (PV) – Via Ugo Gola n. 4;

B) Appartamento posto al Piano Primo, con locale cantina al Piano Interrato e locale deposito al Piano Sottotetto, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) – Via Ugo Gola n. 4;

C) Locale cantina posto al Piano Seminterrato, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV)

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Garavito

- Via Ugo Gola n. 4.

COMUNE DI VOGHERA (PV) - Via Don Giovanni Minzoni n. 19

- A) Appartamento posto al Piano Secondo, con locale cantina al Piano Seminterrato, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale denominato "Pelizza", sito in Comune di Voghera (PV) - Via Don Giovanni Minzoni n. 19;
- B) Autorimessa doppia posta al Piano Seminterrato, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) - Via Don Giovanni Minzoni n. 19;
- C) Autorimessa singola posta al Piano Seminterrato, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) - Via Don Giovanni Minzoni n. 19.

COMUNE DI VOGHERA (PV) - Via Luigi Pietracqua n. 4

- A) Appartamento posto al Piano Secondo, con locale cantina al Piano Interrato, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale denominato "Giardini Pietracqua", sito in Comune di Voghera (PV) - Via Luigi Pietracqua n. 4;
- B) Autorimessa posta al Piano Interrato, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) - Via Luigi Pietracqua n. 4.

3. DATI CATASTALI ATTUALI

COMUNE DI VOGHERA (PV) - Via Ugo Gola n. 4

- A) Appartamento - Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 14 Cat. A/4 Cl. 3 Cons. vani 3 Sup. cat. Totale Mq. 53 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 53 Rendita €. 88,31

Via Ugo Gola n. 3 (oggi n. 4) - PT (nella realtà PT-5-S1)

- B) Appartamento - Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 16 Cat. A/2 Cl. 3 Cons. Vani 9,5 Sup. cat. Totale Mq. 232 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 229 Rendita €. 1.128,46

Via Ugo Gola n. 3 (oggi n. 4) - P1-5-S1

- C) Locale cantina - Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 26 Cat. C/2 Cl. 1 Cons. mq. 85 Sup. cat. Totale Mq. 101 Rendita €. 193,15

Via Ugo Gola n. 4 - PS1

COMUNE DI VOGHERA (PV) - Via Don Giovanni Minzoni n. 19

- A) Appartamento - Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 18 Cat. A/2 Cl. 2 Cons. vani 11 Sup. cat. Totale Mq. 234 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 233 Rendita €. 1.107,80

Via Don Giovanni Minzoni n. 19 - P2-S1

- B-C) Autorimessa doppia + autorimessa singola - Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 40 Cat. C/6 Cl. 3 Cons. 56 mq Sup. cat. Totale Mq. 63 Rendita €. 176,42

Via Don Giovanni Minzoni n. 19 - PS1

COMUNE DI VOGHERA (PV) - Via Luigi Pietracqua n. 4

- A) Appartamento - Via Luigi Pietracqua n. 4

Fg. 46 Part. 1231 sub. 6 Cat. A/2 Cl. 2 Cons. Vani 6,5 Sup. cat. Totale Mq. 133 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 128 Rendita €. 654,61

Via Luigi Pietracqua n. 4 - P2-S1

- B) Autorimessa - Via Luigi Pietracqua n. 4

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Genta

Fg. 46 - Part. 1231 sub. 16 Cat. C/6 Cl. 4 Cons. 19 mq Sup. cat. Totale Mq. 19 Rendita €. 69,67

Via Luigi Pietracqua n. 4 - PSI

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.....

I beni oggetto di vendita si identificano in:

COMUNE DI VOGHERA (PV) - Via Ugo Gola n. 4

A) Appartamento posto al Piano Terra, con locale cantina al Piano Interrato e locale deposito al Piano Sottotetto, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale e commerciale denominato "Meardi", sito in Comune di Voghera (PV) - Via Ugo Gola n. 4.

L'appartamento è composto da:

- al Piano Terra: unico locale e bagno (il tutto in corso di ristrutturazione);
- al Piano Interrato: cantina;
- al Piano Sottotetto: locale deposito al quale non si è potuti accedere in quanto

assegnato ad altra persona.

Altezza locali appartamento H = 3,50 ml

Altezza locale cantina H = 2,20 ml

Altezza locale deposito/soffitta non si è potuto accedere

B) Appartamento posto al Piano Primo, con locale cantina al Piano Interrato e locale deposito al Piano Sottotetto, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) - Via Ugo Gola n. 4.

L'appartamento è composto da:

- al Piano Primo: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, n. 3 camere di cui una con cabina armadio, n. 2 bagni, n. 4 disimpegni, ripostiglio, n. 3 balconi;
- al Piano Interrato: cantina;
- al Piano Sottotetto: locale deposito.

Altezza locali appartamento H = 3,00 ml

Altezza locale cantina H = 2,20 ml

Altezza locale deposito/soffitta Hmax = 2,93 ml - Hmin = 0,50 ml

C) Locale cantina posto al Piano Seminterrato, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) - Via Ugo Gola n. 4.

Altezza locale cantina H = 2,90 ml

COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

A) Appartamento posto al Piano Secondo, con locale cantina al Piano Seminterrato, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale denominato "Pelizza", sito in Comune di Voghera (PV) - Via Don Giovanni Minzoni n. 19.

L'appartamento è composto da:

- al Piano Secondo: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, n. 2 disimpegni, n. 3 bagni, n. 4 camere da letto, locale lavanderia e n. 3 balconi;
- al Piano Seminterrato: cantina.

Altezza locali appartamento H = 3,02 ml

Altezza locale cantina H = 2,35 ml

B) Autorimessa doppia posta al Piano Seminterrato, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) - Via Don Giovanni Minzoni n. 19.

Altezza autorimessa H = 2,35 ml

C) Autorimessa singola posta al Piano Seminterrato, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) - Via Don Giovanni Minzoni n. 19.

Altezza autorimessa H = 2,35 ml

COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

A) Appartamento posto al Piano Secondo, con locale cantina al Piano Interrato, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale denominato "Giardini Pietracqua", sito in Comune di Voghera (PV) - Via Luigi Pietracqua n. 4.

L'appartamento è composto da:

- al Piano Secondo: ingresso/disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, cucina, dispensa, disimpegno notte, n. 2 bagni di cui uno con accesso da una camera da letto attraverso anti-bagno, n. 2 camere da letto e n. 2 balconi;
- al Piano Interrato: cantina.

Altezza locali appartamento H = 3,00 ml

Altezza locale cantina H = 4,57 ml

B) Autorimessa posta al Piano Interrato, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) - Via Luigi Pietracqua n. 4.

Giudice Dott. Ermanno Rizzi
Auxiliario del Giudice Arch. Riccardo Genta

5. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI

1. Stato di possesso

COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Appartamento - Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 14 Cat. A/4 Cl. 3 Cons. vani 3 Sup. cat. Totale Mq. 53 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 53 Rendita €. 88,31 Via Ugo Gola n. 3 (oggi n. 4) - PT (nella realtà PT-S-S1)

Intestati

----- nato a -----

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

B) Appartamento - Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 16 Cat. A/2 Cl. 3 Cons. Vani 9,5 Sup. cat. Totale Mq. 232 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 229 Rendita €. 1.128,46 Via Ugo Gola n. 3 (oggi n. 4) - P1-S-S1

Intestati

----- nato a -----

Proprietà per 1000/1000

C) Locale cantina - Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 26 Cat. C/2 Cl. 1 Cons. mq. 85 Sup. cat. Totale Mq. 101 Rendita €. 193,15 Via Ugo Gola n. 4 - PS1

Intestati

----- nato a -----

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Appartamento - Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 18 Cat. A/2 Cl. 2 Cons. vani 11 Sup. cat. Totale Mq. 234 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 233 Rendita €. 1.107,80 Via Don Giovanni Minzoni n. 19 - P2-S1

Intestati

----- nato a -----

Proprietà per 1/1

B-C) Autorimessa doppia + autorimessa singola - Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 40 Cat. C/6 Cl. 3 Cons. 56 mq Sup. cat. Totale Mq. 63 Rendita €. 176,42 Via Don Giovanni Minzoni n. 19 - PS1

Intestati

----- nato a -----

Proprietà per 1/1

COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Appartamento - Via Luigi Pietracqua n. 4

Fg. 46 Part. 1231 sub. 6 Cat. A/2 Cl. 2 Cons. Vani 6,5 Sup. cat. Totale Mq. 133 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 128 Rendita €. 654,61 Via Luigi Pietracqua n. 4 - P2-S1

Intestati

----- nato a -----

Proprietà per 1/2

----- nata a -----

Proprietà per 1/2

B) Autorimessa - Via Luigi Pietracqua n. 4

Fg. 46 Part. 1231 sub. 16 Cat. C/6 Cl. 4 Cons. 19 mq Sup. cat. Totale Mq. 19 Rendita €. 69,67 Via Luigi Pietracqua n. 4 - PS1

Intestati

----- nato -----

Proprietà per 1/2

----- nata a -----

Proprietà per 1/2

Si fa presente che i beni siti in Via Luigi Pietracqua sono ad oggi ancora catastalmente intestati ai signori ----- e
-----, genitori degli esecutati signori ----- ed -----.

Giudice Dott. Emilio Rizza
Assessore del Giudice Arch. Riccardo Genta

I beni pervennero agli esecutati signori _____ ed _____, per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno, in forza di atto di successione in morte di sig. _____, deceduto in data _____ registrato a _____ n. _____ vol. _____ e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di _____ il _____ n. _____ del Reg. Gen. e n. _____ del Reg. Part.

Da informazioni avute dagli esecutati si fa presente che la signora _____ è deceduta recentemente e che si ritiene sia in fase di relazione la Denuncia di Successione che tuttavia al momento non risulta ancora depositata presso l'Ufficio del Registro.

2. Stato di occupazione

I beni interessati risultano oggi:

COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4

A) Appartamento – Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 14 al momento del sopralluogo l'appartamento era disabitato ed in corso di ristrutturazione.

Il locale cantina era occupato dall'esecutato sig. _____ ed il locale soffitta era assegnato ad altra persona pertanto non accessibile.

B) Appartamento – Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 16 al momento del sopralluogo era abitato dall'esecutato signor _____.

C) Locale cantina – Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 26 al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato signor _____.

COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

A) Appartamento – Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 18 al momento del sopralluogo era disabitato.

B-C) Autorimessa doppia + autorimessa singola – Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 40 al momento del sopralluogo non erano occupate.

COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

A) Appartamento – Via Luigi Pietracqua n. 4

Fg. 46 Part. 1231 sub. 6 al momento del sopralluogo era disabitato.

B) Autorimessa – Via Luigi Pietracqua n. 4

Fg. 46 Part. 1231 sub. 16 al momento del sopralluogo non erano occupate.

6. PROVENIENZA DEI BENI

COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4

I beni di cui al presente Rapporto di Stima pervennero all'esecutato signor _____ nato a _____ C.F. _____, in forza dei seguenti atti notarile:

1) Per quanto riguarda il bene di cui al Fg. 45 Part. 2253 (ex Part. 1285) sub. 14, lo stesso pervenne al sig. _____ come segue:

– per la quota di 286/4000, con atto di compravendita del Notaio _____ del _____ n. _____ di repertorio, registrato a _____ il _____ al n. _____ e trascritto a _____ ai nn. _____ ;

– per la quota di 3714/4000, con atto di compravendita autenticato nelle firme del Notaio _____ di _____ in data _____ n. _____ di repertorio (prima autentica) ed in data _____ n. _____ di repertorio, debitamente registrato e trascritto a _____ il _____ ai nn. _____.

2) Per quanto riguarda il bene di cui al Fg. 45 Part. 2253 (ex Part. 1285) sub. 16, lo stesso pervenne al sig. _____ come segue:

– per la quota intera (quota di 1/1), con atto di compravendita del Notaio _____ del _____ n. _____ di repertorio, registrato a _____ il _____ al n. _____ e trascritto a _____ ai nn. _____.

3) Per quanto riguarda il bene di cui al Fg. 45 Part. 2253 (ex Part. 1285) sub. 26, lo stesso pervenne al sig. _____ come segue:

– per la quota intera (quota di 1/1), con atto di compravendita del Notaio _____ del _____ n. _____ di repertorio, registrato a _____ e trascritto a _____ ai nn. _____.

Giudice Dott. Eremio Rizzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Genia

COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

I beni di cui al presente Rapporto di Stima pervennero all'esecutato signor _____ nato a _____ C.F. _____, in forza atto di vendita a firma Notale _____ di _____ in data _____ n. _____ di _____ repertorio, registrato a _____ il _____ al n. _____ serie _____ e trascritto a _____ il _____ al n. _____ R.G. _____ e al n. _____ di R.P. _____

COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

I beni di cui al presente Rapporto di Stima pervennero agli esecutati signori _____, nato a _____ il _____ C.F. _____, e _____, nato a _____ C.F. _____, per la quota di 1/6 ciascuno, in forza atto di successione in morte di sig. _____, deceduto in data _____, registrato a _____ il _____ al n. _____ vol. _____ e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di _____ il _____ al n. _____ del Reg. Gen. e n. _____ del Reg. Part. _____

Da informazioni avute dagli esecutati si fa presente che la signora _____ è deceduta recentemente e che si ritiene sia in fase di relazione la Denuncia di Successione che tuttavia al momento non risulta ancora depositata presso l'Ufficio del Registro.

7. VINCOLI GIURIDICI

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Ipoteca volontaria a favore di San Paolo Imi Spa - Anno 2000

Ipoteca giudiziale a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa - Anno 2009

Ipoteca legale a favore di Equitalia Esatri Spa - Anno 2010

Ipoteca legale a favore di Equitalia Nord Spa - Anno 2015

Ipoteca legale a favore di Equitalia Nord Spa - Anno 2016

Sentenza di sequestro conservativo a favore di Agenzia delle Dogane - Anno 2009

Atto pignoramento immobili a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa - Anno 2015

Atto pignoramento immobili a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa - Anno 2016

Accertamento conformità urbanistico - edilizia

1. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima fanno parte, sito in Comune di Voghera (PV) - Via Ugo Gola n. 4, come si evince dagli atti di compravendita, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Si fa presente che all'appartamento sito al Piano Terra, di cui al CF del Foglio 45 Part. 2253 sub. 14, sono state apportate modifiche interne in assenza di autorizzazione edilizia, tuttavia si segnala che le opere sono eseguite al rustico e pertanto occorrerà presentare adeguato provvedimento autorizzativo in sanatoria.

Trattandosi di opere interne che non incidono sulla volumetria dell'immobile, ai fini della regolarizzazione edilizia sarà necessario procedere alla presentazione di una pratica edilizia, C.I.L.A. in sanatoria, con il contestuale versamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00. Il costo delle spese tecniche per la redazione/presentazione della suddetta pratica edilizia viene quantificato in €. 800,00 lordi complessivi e comprensivi dei contributi di legge.

Si segnala inoltre che l'appartamento di cui al CF del Foglio 45 Part. 2253 sub. 16, da notizie avute dall'esecutato, è stato completamente ristrutturato negli anni '90 ma, da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera, non sono state reperite pratiche edilizie intestate all'esecutato sig. _____, come da comunicazione allegata, pertanto non è possibile verificare la conformità edilizia.

Non potendo verificare se l'immobile sia conforme o meno agli ultimi provvedimenti edilizi presentati non si è in grado di ipotizzare alcun procedimento tecnico/amministrativo da eseguirsi, né tantomeno la sua eventuale onerosità.

2. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima fanno parte, sito in Comune di Voghera (PV) - Via Don Minzoni n. 19, come si evince dall'atto di compravendita, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie:

Giudice Dott. Ermanno Rizzo
Auxiliario del Giudice Arch. Riccardo Gentà

- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 04/06/1999 per "opere interne";
- Richiesta di Concessione Edilizia e denuncia delle opere da attuarsi del 01/10/1999 Prot. 18987 per "recupero sottotetto esistente";
- Concessione Edilizia n. 174 rilasciata in data 10/12/1999 per lavori di "recupero sottotetto";
- Richiesta di Concessione Edilizia e denuncia delle opere da attuarsi del 13/07/2001 Prot. 12264 per "variante n. 1 alla C.E. n. 174 del 10/12/1999 per recupero sottotetto esistente LR 16/96";
- Denuncia di Inizio Attività del 28/04/2000 Prot. 7180 per "ristrutturazione interna appartamento";
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 03/08/2000 P.G. n. 13017 per lavori di "formazione di box interrati";
- Richiesta di autorizzazione edilizia per realizzazione volume tecnico ascensore per disabili del 22/03/2001 Prot. 5436;
- Richiesta abitabilità-agibilità-permesso d'uso del 11/03/2002 Prot. 4291;
- Denuncia di Inizio Attività del 30/05/2002 per "modifiche interne";
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 07/05/2012 Prot. 11647 per "opere di manutenzione straordinaria";
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 24/05/2012;
- Comunicazione di fine lavori della SCIA presentata in data 17/01/2014 Prot. 1239.

Per quanto riguarda l'appartamento quanto rappresentato nella documentazione grafica di progetto è conforme a quanto accertato in luogo durante l'accesso ai beni eseguiti.

Per quanto riguarda l'autorimessa quanto rappresentato nella documentazione grafica di progetto è conforme a quanto accertato in luogo durante l'accesso ai beni eseguiti.

3. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

Per quanto riguarda il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima fanno parte, sito in Comune di Voghera (PV) - Via Luigi Pietracqua n. 4, si fa presente che non è stato possibile ottenere l'atto di compravendita a firma Notaio Maio Polani, atto con cui i sigg. _____ e _____, genitori degli esecutati, acquistarono i beni oggetto di esecuzione in data 10/05/1976, pertanto non è stato possibile presentare richiesta di accesso agli atti presso l'UT del Comune di Voghera in quanto le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute agli esecutati in forza di Denuncia di successione in morte del padre _____, di conseguenza non si hanno riferimenti edilizi sufficienti per poter effettuare tale richiesta.

Le planimetrie delle unità immobiliari corrispondevano alle planimetrie catastali ad eccezione di una piccola modifica interna all'appartamento consistente nell'apertura di un vano di porta tra il locale soggiorno e la sala da pranzo, modifica che però non hanno variato la superficie totale dell'abitazione.

Trattandosi di opere interne che non incidono sulla volumetria dell'immobile, ai fini della regolarizzazione edilizia sarà necessario procedere alla presentazione di un adeguato provvedimento in sanatoria. Il costo delle spese tecniche per la redazione/presentazione della suddetta pratica edilizia viene quantificato in €. 1.000,00 lordi complessivi e comprensivi dei contributi di legge.

Accertamento conformità catastale

1. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4

La planimetria catastale dei beni pignorati di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 14 non rappresenta in modo conforme le unità immobiliari così come rilevate durante il sopralluogo effettuato in località in quanto nell'abitazione sono state apportate delle modifiche interne (in assenza di autorizzazione edilizia) che però non hanno variato la superficie totale dell'abitazione.

Le spese tecniche di regolazione catastale si quantificano complessivamente in €. 500,00.

La planimetria catastale dei beni pignorati di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 16 non rappresentano in modo conforme le unità immobiliari così come rilevate durante il sopralluogo effettuato in località in quanto sia nell'abitazione che nel locale cantina sono state apportate delle modifiche interne che però non hanno variato la superficie totale dell'abitazione.

Le spese tecniche di regolazione catastale si quantificano complessivamente in €. 500,00.

La planimetria catastale del bene pignorato di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 26 rappresentano in modo conforme l'unità immobiliare così come rilevata durante il sopralluogo effettuato in località.

2. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

La planimetria catastale del bene pignorato di cui al Foglio 45 Part. 57 sub. 18 (appartamento) non rappresenta in modo conforme l'unità immobiliare così come rilevata durante il sopralluogo effettuato in località in quanto è stata apportata una piccola modifica interna consistente nello spostamento del tavolato che separa la camera 3 dalla camera 4, modifica che però non ha variato la superficie totale dell'abitazione.

Giudice Dott. Ermanno Rizzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Genta

R

Andrà pertanto predisposta una pratica Docfa di aggiornamento catastale.
Le spese tecniche di regolazione catastale si quantificano complessivamente in €. 500,00.

La planimetria catastale del bene pignorato di cui al Foglio 45 Part. 57 sub. 40 (autorimessa doppia + autorimessa singola) non rappresenta in modo conforme l'unità immobiliare così come rilevata durante il sopralluogo effettuato in località.

Il bene è stato rappresentato graficamente e catastalmente in maniera errata in quanto è stato costituito un unico subalterno che identifica un'unica autorimessa; al contrario, sia in progetto che nella realtà rilevata, sono in essere un'autorimessa doppia ed una singola così come da progetto depositato presso il Comune di Voghera. Si rende necessario pertanto un aggiornamento catastale che identifichi un nuovo subalterno per l'autorimessa singola.

Andrà pertanto predisposta una pratica Docfa di aggiornamento catastale.
Le spese tecniche di regolazione catastale si quantificano complessivamente in €. 500,00.

3. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

La planimetria catastale del bene pignorato di cui al Foglio 46 Part. 1231 sub. 6 (appartamento) non rappresenta in modo conforme l'unità immobiliare così come rilevata durante il sopralluogo effettuato in località in quanto è stata apportata una piccola modifica interna consistente nell'apertura di un vano di porta tra il locale soggiorno e la sala da pranzo, modifica che però non hanno variato la superficie totale dell'abitazione.

Andrà pertanto predisposta una pratica Docfa di aggiornamento catastale.
Le spese tecniche di regolazione catastale si quantificano complessivamente in €. 500,00.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La città di Voghera (PV) è collegata con la città di Pavia (capoluogo di provincia) attraverso autolinee extraurbane.

La città di Voghera è servita da: n. 12 farmacie, n. 12 parafarmacie, n. 3 uffici postali, n. 19 istituti bancari, n. 8 scuole d'infanzia statali, n. 7 scuole primarie statali, n. 2 scuole secondarie di I grado statali, n. 10 scuole secondarie di II grado statali, n. 2 Istituti Comprensivi statali, n. 5 scuole d'infanzia private, n. 7 scuole primarie private, n. 1 scuola secondaria di I grado privata, n. 5 scuole secondarie di II grado private.

Il Comune di Voghera conta 39.427 abitanti ed il suo territorio ha una superficie di 63,28 Km².

1. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4

L'unità immobiliare di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 16 (appartamento al Piano Primo), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 04/09/2018, era occupata dall'esecutato sig.

L'unità immobiliare di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 14 (appartamento al Piano Terra), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 07/02/2019, era disabitata ed in corso di ristrutturazione.

Si fa presente che non si è potuto accedere al locale soffitta in quanto, con ogni probabilità, nel corso degli anni i proprietari residenti nell'edificio si sono scambiati le soffitte in modo improprio, pertanto la cantina di proprietà ----- era occupata da altro condomino che ha provveduto a chiudere la porzione di soffitta con apposito lucchetto. Non essendo a conoscenza del nominativo del condomino che ha occupato la soffitta di proprietà ----- non è stato possibile accedere alla stessa né tantomeno provvedere ad un'apertura forzata in quanto era contenuto materiale di proprietà altrui.

Si segnala che l'esecutato sig., al momento del sopralluogo, risultava in regime di detenzione domiciliare, pertanto per gli accessi presso gli immobili di sua proprietà si è richiesta apposita autorizzazione all'Ufficio di Sorveglianza di Pavia.

Il Condominio "Meardi" è attualmente amministrato dal Geom. Alessandro Cavagna, sito in Voghera (PV) Piazza Meardi n. 4.

I millesimi di comproprietà sugli enti comuni sono:

appartamento PT di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 14	30/1000
appartamento P1 di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 16	139/1000

2. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

L'unità immobiliare di cui al Foglio 45 Part. 57 sub. 18 (appartamento al Piano Secondo), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/07/2019, era disabitata.

L'unità immobiliare di cui al Foglio 45 Part. 57 sub. 40 (appartamento al Piano Seminterrato), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/07/2019, era disabitata.

Il Condominio "Pelizza" è attualmente amministrato dallo Studio Ruggeri, sito in Voghera (PV) Via Sant'Ambrogio n. 17.

I millesimi di comproprietà sugli enti comuni sono:

Giudice Dott. Ermanno Rizzo

Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Genia

3. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

L'unità immobiliare di cui al Foglio 46 Part. 1231 sub. 6 (appartamento al Piano Secondo), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 24/09/2019, era disabitata.

L'unità immobiliare di cui al Foglio 46 Part. 1231 sub. 16 (autorimessa al Piano Interrato), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 24/09/2019, era disabitata.

Il Condominio "Giardini Pietracqua" è attualmente amministrato dallo Studio Amministrazione

_____ sito in Voghera (PV) Via Sant'Ambrogio n. 17.

I millesimi di proprietà sugli enti comuni sono:

appartamento P2-S1 di cui al Fg. 46 Part. 1231 sub. 6

25,60/1000

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

10. STATO DELL'IMMOBILE (stato giuridico)**1. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4**

L'unità immobiliare di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 14 (appartamento al Piano Terra), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 07/02/2019, era disabitato ed in corso di ristrutturazione e pertanto è "giuridicamente libera alla vendita".

L'unità immobiliare di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 16 (appartamento al Piano Primo), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 04/09/2018, era occupata dall'esecutato signor _____ e pertanto è "giuridicamente libera alla vendita".

L'unità immobiliare di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 26 (cantina al Piano Interrato), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 04/09/2018, era occupata dall'esecutato signor _____ e pertanto è "giuridicamente libera alla vendita".

Si segnala che l'esecutato sig. _____, al momento dei sopralluoghi, risultava in regime di detenzione domiciliare, pertanto per gli accessi presso gli immobili di sua proprietà si è richiesta apposita autorizzazione all'Ufficio di Sorveglianza di Pavia.

2. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Le unità immobiliari di cui al Foglio 45 Part. 57 sub. 18 (appartamento al Piano Secondo) e al Foglio 45 Part. 57 sub. 40 (autorimessa al Piano Seminterrato), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/07/2019, erano disabitate e pertanto sono "giuridicamente libera alla vendita".

3. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

Le unità immobiliari di cui al Foglio 46 Part. 1231 sub. 6 (appartamento al Piano Secondo) e al Foglio 46 Part. 1231 sub. 16 (autorimessa al Piano Interrato), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 24/09/2019, erano disabitate e pertanto sono "giuridicamente libera alla vendita".

11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**1. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4**

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Appartamento - Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 14 Cat. A/4 Cl. 3 Cons. vani 3 Sup. cat. Totale Mq. 53 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 53 Rendita €. 88,31

Via Ugo Gola n. 3 (oggi n. 4) - PT (nella realtà PT-S-S1)

Attuali proprietari da

_____ nato a _____

in forza di Atto di compravendita del _____

a rogito Dott. _____

Proprietà per 1/1

di _____

n. _____

di Rep. e n. _____

Giudice Dott. Ermanno Rizzo

Auxiliario del Giudice Arch. Riccardo Gentà

10

di Racc., registrato a _____ e trascritto a _____
Precedenti proprietari

Proprietà per 85/4000
Proprietà per 85/4000
Proprietà per 220/4000
Proprietà per 93/4000
Proprietà per 93/4000
Proprietà per 226/4000
Proprietà per 226/4000
Proprietà per 186/4000
Proprietà per 70/4000
Proprietà per 258/4000
Proprietà per 192/4000
Proprietà per 186/4000
Proprietà per 134/4000
Proprietà per 186/4000
Proprietà per 115/4000
Usufrutto per 260/4000
Nuda proprietà per 260/4000
Proprietà per 186/4000
Proprietà per 408/4000
Proprietà per 160/4000
Proprietà per 115/4000
Nuda proprietà per 115/4000
Nuda proprietà per 115/4000
Usufrutto per 230/4000
Proprietà per 286/4000

----- nato a -----
B) Appartamento – Via Ugo Gola n. 4
Fg. 45 Part. 2253 sub. 16 Cat. A/2 Cl. 3 Cons. Vani 9,5 Sup. cat. Totale Mq. 232 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 229 Rendita €. 1.128,46
Via Ugo Gola n. 3 (oggi n. 4) – P1-5-51

Attuali proprietari dal _____
----- nato a -----
in forza di Atto di compravendita del _____
di Racc., registrato a _____ il _____

Proprietà per 1000/1000
a rogito Dott. _____ di _____ n. _____ di Rep. e n. _____
il n. _____ trascritto a _____ ai nn. _____

C) Locale cantina – Via Ugo Gola n. 4
Fg. 45 Part. 2253 sub. 26 Cat. C/2 Cl. I Cons. mq. 85 Sup. cat. Totale Mq. 101 Rendita €. 193,15
Via Ugo Gola n. 4 – PS1

Attuali proprietari dal _____
----- nato a -----

in forza di Atto di compravendita del _____ a rogito Dott. _____
di Racc., registrato a _____ e trascritto a _____ il _____

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Precedenti proprietari dal _____
nata a _____, il _____

in forza di Denuncia di Successione in morte di _____
e trascritta a _____ il _____ ai nn. _____

Proprietà per 1/1
registrata a _____ il _____ al n. _____

Precedenti proprietari dal _____
nata a _____, il _____
a nata a _____ il _____
in forza di Denuncia di Successione in morte di _____
e trascritta a _____ il _____ ai nn. _____

Proprietà per 3/6
Proprietà per 3/6
registrata a _____ il _____ al n. _____ vol. _____

Precedenti proprietari dal _____
nata a _____, il _____

Proprietà per 2/6

Giudice, Dott. Firmio Rizzi
Ausiliario del Giudice, Arch. Riccardo Genta

nata a _____ il _____
nata a _____ il _____
in forza di Atto di compravendita del _____ rogito Dott. _____
il _____ al n. _____ vol. _____ e trascritto a _____ il _____
_____ di Rep., registrato a _____
_____ al n. _____

2. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Appartamento – Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 18 Cat. A/2 Cl. 2 Cons. vani 11 Sup. cat. Totale Mq. 234 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 233 Rendita €. 1.107,80
Via Don Giovanni Minzoni n. 19 – P2-S1

Attuali proprietari dal _____

_____ nato a _____

Proprietà per 1/1

in forza di atto di vendita a firma Notaio _____ di _____ in data _____
registrato a _____ il _____ al n. _____ serie _____ e trascritto a _____ il _____ al n. _____
di R.P. _____ di repertorio, _____
di R.G. e al n. _____

Precedenti proprietari da _____

con sede a Voghera

Proprietà per 1/1

in forza di atto di compravendita a firma Notaio _____ di _____ in data _____
e trascritto a _____ il _____ al n. _____ di R.G. e al n. _____ di R.P. _____
di repertorio _____

B-C) Autorimessa doppia + autorimessa singola – Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 40 Cat. C/6 Cl. 3 Cons. 56 mq Sup. cat. Totale Mq. 63 Rendita €. 176,42
Via Don Giovanni Minzoni n. 19 – PS1

Attuali proprietari dal _____

_____ nato a _____

Proprietà per 1/1

in forza di atto di vendita a firma Notaio _____ di _____ in data _____
registrato a _____ il _____ al n. _____ serie _____ e trascritto a _____ il _____ al n. _____
di R.P. _____ di repertorio, _____
di R.G. e al n. _____

Precedenti proprietari dal _____

con sede a _____

Proprietà per 1/1

in forza di atto di compravendita a firma Notaio _____ di _____ in data _____
e trascritto a _____ il _____ al n. _____ di R.G. e al n. _____ di R.P. _____
di repertorio _____

3. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Appartamento – Via Luigi Pietracqua n. 4

Fg. 46 Part. 1231 sub. 6 Cat. A/2 Cl. 2 Cons. Vani 6,5 Sup. cat. Totale Mq. 133 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 128 Rendita €. 654,61
Via Luigi Pietracqua n. 4 – P2-S1

B) Autorimessa – Via Luigi Pietracqua n. 4

Fg. 46 Part. 1231 sub. 16 Cat. C/6 Cl. 4 Cons. 19 mq Sup. cat. Totale Mq. 19 Rendita €. 69,67
Via Luigi Pietracqua n. 4 – PS1

Attuali proprietari dal _____

_____ nato a _____

Proprietà per 1/6

_____ nato a _____

Proprietà per 1/6

_____ nato a _____ il _____

Proprietà per 4/6

Giudice Dott. ERMENIO RIZZI
Assistente del Giudice Arch. RICCARDO GENTA

Si fa presente che i beni siti in Via Luigi Pietracqua sono ad oggi ancora catastalmente intestati ai signori e
....., genitori degli esecutati signori ed per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno,
I beni pervennero agli esecutati signori ed in forza di atto di successione in morte di sig., deceduto in data
al n. vol. e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di il al n. del Reg. Gen. e
n. del Reg. Part.

Da informazioni avute dagli esecutati si fa presente che la signora è deceduta recentemente e che si
ritiene sia in fase di relazione la Denuncia di Successione che tuttavia al momento non risulta ancora depositata presso
l'Ufficio del Registro.

12.DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....

13.SUPERFICI.....

14.SUPERFICI COMMERCIALI

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Appartamento PT + cantina PS1 + soffitta PS Fg. 45 Part. 2253 sub. 14	52,15
Appartamento P1 + cantina PS1 + soffitta PS Fg. 45 Part. 2253 sub. 16	233,61
Cantina PS1 Fg. 45 Part. 2253 sub. 26	32,26
Appartamento P2 + cantina PS1 Fg. 45 Part. 57 sub. 18	309,92
Autonmessa doppia PS1 Fg. 45 Part. 57 sub. 40	49,47
Autorimessa singola PS1 Fg. 45 Part. 57 sub. 40	17,38
Appartamento P2 + cantina PS1 Fg. 46 Part. 1231 sub. 6	138,88
Autorimessa PS1 Fg. 46 Part. 1231 sub. 16	20,54

15.CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA.....

16.VALUTAZIONE DEI BENI – CINQUE LOTTI.....

LOTTO UNO

COMUNE DI VOGHERA (PV) – Via Ugo Gola n. 4

Foglio 45 Part. 2253 sub. 14 - APPARTAMENTO PT + SOFFITTA PS + CANTINA PS1

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€ 34.419,00 – € 9.357,67 = Euro 25.061,33

arrotondamento per la vendita € 25.000,00

dicionsieuro Venticinquemila/00

Giudice: Dott. Emissioni Rizzi
Assistente del Giudice Arch. Riccardo Genta

LOTTO DUE

COMUNE DI VOGHERA (PV) – Via Ugo Gola n. 4

Foglio 45 Part. 2253 sub. 16 - APPARTAMENTO P1 + SOFFITTA P5 + CANTINA PS1

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 350.415,00 – €. 53.069,60 = Euro 297.345,40

arrotondamento per la vendita €. 297.350,00

diconsi euro **Duecentonovantasettemiltrecentocinquanta/00**

LOTTO TRE

COMUNE DI VOGHERA (PV) – Via Ugo Gola n. 4

Foglio 45 Part. 2253 sub. 26 - CANTINA/DEPOSITO PS1

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 27.421,00 – €. 4.113,15 = Euro 23.307,85

arrotondamento per la vendita €. 23.300,00

diconsi euro **Ventitremilatrecento/00**

LOTTO QUATTRO

COMUNE DI VOGHERA (PV) – Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Foglio 45 Part. 57 sub. 18 - APPARTAMENTO P2 + CANTINA PS1

Foglio 45 Part. 57 sub. 40 - AUTORIMESSA DOPPIA + AUTORIMESSA SINGOLA PS1

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 509.880,00 – €. 86.457,00 = Euro 423.423,00

arrotondamento per la vendita €. 423.400,00

diconsi euro **Quattrocentoventitremilaquattrocento/00**

LOTTO CINQUE

COMUNE DI VOGHERA (PV) – Via Luigi Pietracqua n. 4

Foglio 46 Part. 1231 sub. 6 - APPARTAMENTO P2 + CANTINA PS1

Foglio 46 Part. 1231 sub. 16 - AUTORIMESSA PS1

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 74.440,00 – €. 19.915,85 = Euro 54.524,15

arrotondamento per la vendita €. 54.500,00

diconsi euro **Cinquantaquattromilacinquecento/00**

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Gentà

BENI IN COMUNE DI VOGHERA (PV)

Descrizione degli immobili oggetto di vendita

1.I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"La BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. [...omissis...] intende conseguire il pagamento di quanto dovutole, mediante espropriazione dei seguenti beni:

- per il diritto di piena proprietà del Sig. -----*

In Comune di Voghera, presso il catasto così contraddistinti:

- Foglio 45, Particella 2253, Subalterno 26, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 85 mq, Via Ugo Gola n. 4, Piano 51;*
- Foglio 45, Particella 2253, Subalterno 14, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,0 vani, Via Ugo Gola n. 3, Piano T;*
- Foglio 45, Particella 2253, Subalterno 16, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 9,5 vani, Via Ugo Gola n. 3, Piano 1-5-5;*

- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del Sig. -----*

In Comune di Voghera, presso il catasto così contraddistinti:

- Foglio 46, Particella 1231, Subalterno 6, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Piano 2-51, Via Luigi Pietracqua;*
- Foglio 46, Particella 1231, Subalterno 16, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq 19, Via Luigi Pietracqua;*

- per il diritto di piena proprietà del Sig. -----*

In Comune di Voghera, presso il catasto così contraddistinti:

- Foglio 45, Particella 57, Subalterno 18, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 11,0 vani, Piano 2-51, Via Don Giovanni Minzoni n. 19;*
- Foglio 45, Particella 57, Subalterno 40, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 56 mq, Piano 51, Via Don Giovanni Minzoni n. 19;*

- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del Sig. -----*

In Comune di Voghera, presso il catasto così contraddistinti:

- Foglio 46, Particella 1231, Subalterno 6, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Piano 2-51, Via Luigi Pietracqua;*

Giudice Dott. Ermino Rizzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Genta

- Foglio 46, Particella 1231, Subalterno 16, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq 19, Via Luigi Pietracqua;

[...] Omissis..."

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita si identificano in:

COMUNE DI VOGHERA (PV) – Via Ugo Gola n. 4

- A) **Appartamento** posto al Piano Terra, con locale cantina al Piano Interrato e locale deposito al Piano Sottotetto, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale e commerciale denominato "Meardi", sito in Comune di Voghera (PV) – Via Ugo Gola n. 4;
- B) **Appartamento** posto al Piano Primo, con locale cantina al Piano Interrato e locale deposito al Piano Sottotetto, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) – Via Ugo Gola n. 4;
- C) **Locale cantina** posto al Piano Seminterrato, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) – Via Ugo Gola n. 4.

COMUNE DI VOGHERA (PV) – Via Don Giovanni Minzoni n. 19

- A) **Appartamento** posto al Piano Secondo, con locale cantina al Piano Seminterrato, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale denominato "Pelizza", sito in Comune di Voghera (PV) – Via Don Giovanni Minzoni n. 19;
- B) **Autorimessa doppia** posta al Piano Seminterrato, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) – Via Don Giovanni Minzoni n. 19;
- C) **Autorimessa singola** posta al Piano Seminterrato, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) – Via Don Giovanni Minzoni n. 19.

COMUNE DI VOGHERA (PV) – Via Luigi Pietracqua n. 4

- A) **Appartamento** posto al Piano Secondo, con locale cantina al Piano Interrato, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale denominato "Giardini Pietracqua", sito in Comune di Voghera (PV) – Via Luigi Pietracqua n. 4;
- B) **Autorimessa** posta al Piano Interrato, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) – Via Luigi Pietracqua n. 4.

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Gentà

3.DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del
COMUNE DI VOGHERA (PV) come segue:

1.COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Appartamento – Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 14 Cat. A/4 Cl. 3 Cons. vani 3 Sup. cat. Totale Mq. 53 Sup. cat.
Totale escluse aree scoperte Mq. 53 Rendita €. 88,31

Via Ugo Gola n. 3 (oggi n. 4) – PT (nella realtà PT-5-S1)

Intestati

----- nato a -----

Proprietà per 1/1 in regime di
separazione dei beni

Coerenze dell'appartamento

A nord cortile comune

Ad est cortile comune

A sud unità immobiliare di altra proprietà

Ad ovest corridoio comune

Coerenze del locale cantina

A nord unità immobiliare di altra proprietà

Ad est corridoio comune

A sud unità immobiliare di altra proprietà

Ad ovest Piazza Meardi

Coerenze del locale deposito/sottotetto

A nord in parte unità immobiliare di altra proprietà ed in parte corridoio comune

Ad est cortile comune

A sud strada

Ad ovest unità immobiliare di altra proprietà

B) Appartamento – Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 16 Cat. A/2 Cl. 3 Cons. Vani 9,5 Sup. cat. Totale Mq. 232 Sup. cat.
Totale escluse aree scoperte Mq. 229 Rendita €. 1.128,46

Via Ugo Gola n. 3 (oggi n. 4) – P1-5-S1

Intestati

----- nato a -----

Proprietà per 1000/1000

Coerenze dell'appartamento

A nord unità immobiliare di altra proprietà

Ad est in parte cortile comune ed in parte unità immobiliare di altra proprietà

A sud in parte unità immobiliare di altra proprietà ed in parte vano scala comune

Giudice Dott. Ermanno Rizzi
Assiliario del Giudice Arch. Riccardo Gentà

Ad ovest Piazza Meardi

Coerenze del locale cantina

A nord corridoio comune

Ad est unità immobiliare di altra proprietà

A sud strada

Ad ovest corridoio comune

Coerenze del locale deposito/sottotetto

A nord corridoio comune

Ad est unità immobiliare di altra proprietà

A sud strada

Ad ovest unità immobiliare di altra proprietà

C) Locale cantina – Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 26 Cat. C/2 Cl. 1 Cons. mq. 85 Sup. cat. Totale Mq. 101 Rendita €. 193,15

Via Ugo Gola n. 4 – PS1

Intestati

----- nato a -----

Proprietà per 1/1 in regime di
separazione dei beni

Coerenze del locale cantina

A nord affaccio su cortile comune

Ad est affaccio su passaggio comune

A sud Via Ugo Gola

Ad ovest in parte vano scala comune ed in parte unità immobiliare di altra proprietà

2. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Appartamento – Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 18 Cat. A/2 Cl. 2 Cons. vani 11 Sup. cat. Totale Mq. 234 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 233 Rendita €. 1.107,80

Via Don Giovanni Minzoni n. 19 – P2-S1

Intestati

----- nato a -----

Proprietà per 1/1

Coerenze dell'appartamento

A nord affaccio su cortile comune

Ad est affaccio su tetto di altra proprietà

A sud affaccio su cortile comune

Ad ovest affaccio su Via Don Minzoni

Giudice: Dott. Ermanno Rizzi
Auxiliario del Giudice Arch. Riccardo Genia

Coerenze del locale cantina

A nord terrapieno

Ad est unità immobiliare di altra proprietà

A sud corridoio comune

Ad ovest unità immobiliare di altra proprietà

B-C) Autorimessa doppia + autorimessa singola – Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 40 Cat. C/6 Cl. 3 Cons. 56 mq Sup. cat. Totale Mq. 63 Rendita €. 176,42

Via Don Giovanni Minzoni n. 19 – PS1

Intestati

----- nato a -----

Proprietà per 1/1

Coerenze del locale autorimessa

A nord in parte corsello di accesso alle autorimesse ed in parte unità immobiliare di altra proprietà

Ad est unità immobiliare di altra proprietà

A sud terrapieno

Ad ovest terrapieno

3. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati**A) Appartamento – Via Luigi Pietracqua n. 4**

Fg. 46 Part. 1231 sub. 6 Cat. A/2 Cl. 2 Cons. Vani 6,5 Sup. cat. Totale Mq. 133 Sup. cat.

Totale escluse aree scoperte Mq. 128 Rendita €. 654,61

Via Luigi Pietracqua n. 4 – P2-S1

Intestati

----- nato a : ----- il -----

Proprietà per 1/2

----- nata a ----- il -----

Proprietà per 1/2

Coerenze dell'appartamento

A nord unità immobiliare di altra proprietà

Ad est affaccio su cortile comune

A sud unità immobiliare di altra proprietà

Ad ovest affaccio su Via Luigi Pietracqua

Coerenze del locale cantina

A nord unità immobiliare di altra proprietà

Ad est terrapieno

A sud unità immobiliare di altra proprietà

Ad ovest corridoio comune

Giudice: Dott. ERMINGIO RIZZI
Ausiliario del Giudice: Arch. RICCARDO GENTA

B) Autorimessa – Via Luigi Pietracqua n. 4

Fg. 46 Part. 1231 sub. 16 Cat. C/6 Cl. 4 Cons. 19 mq Sup. cat. Totale Mq. 19 Rendita €. 69,67

Via Luigi Pietracqua n. 4 – PS1

Intestati

----- nato a

Proprietà per ½

----- nata a l. -----

Proprietà per ½

Coerenze del locale autorimessa

A nord in parte corsello di accesso alle autorimesse ed in parte unità immobiliare di altra proprietà

Ad est unità immobiliare di altra proprietà

A sud terrapieno

Ad ovest terrapieno

Si fa presente che i beni siti in Via Luigi Pietracqua sono ad oggi ancora catastalmente intestati ai signori ----- e -----, genitori degli esecutati signori ----- ed -----.

I beni pervennero agli esecutati signori ----- ed -----, per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno, in forza di atto di successione in morte di sig. -----, deceduto in data ----- registrato a ----- il ----- al n. vol. ----- e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di ----- il ----- al n. ----- del Reg. Gen. e n. ----- del Reg. Part.

Da informazioni avute dagli esecutati si fa presente che la signora ----- è deceduta recentemente e che si ritiene sia in fase di relazione la Denuncia di Successione che tuttavia al momento non risulta ancora depositata presso l'Ufficio del Registro.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni oggetto di vendita si identificano in:

1. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4

A) Appartamento posto al Piano Terra, con locale cantina al Piano Interrato e locale deposito al Piano Sottotetto, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale e commerciale denominato "Meardi", sito in Comune di Voghera (PV) – Via Ugo Gola n. 4.

L'appartamento è composto da: al Piano Terra: unico locale e bagno (il tutto in corso di ristrutturazione);

al Piano Interrato: cantina;

Giudice, Dott. ERMINGIO RIZZI
Auxiliario del Giudice Arch. RICCARDO GENTA

al Piano Sottotetto: locale deposito al quale non si è potuti accedere in quanto assegnato ad altra persona.

Altezza locali appartamento $H = 3,50$ ml
Altezza locale cantina $H = 2,20$ ml
Altezza locale deposito/soffitta non si è potuto accedere

B) Appartamento posto al Piano Primo, con locale cantina al Piano Interrato e locale deposito al Piano Sottotetto, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) – Via Ugo Gola n. 4.

L'appartamento è composto da: al Piano Primo: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, n. 3 camere di cui una con cabina armadio, n. 2 bagni, n. 4 disimpegni, ripostiglio, n. 3 balconi;
al Piano Interrato: cantina;
al Piano Sottotetto: locale deposito.

Altezza locali appartamento $H = 3,00$ ml
Altezza locale cantina $H = 2,20$ ml
Altezza locale deposito/soffitta $H_{max} = 2,93$ ml - $H_{min} = 0,50$ ml

C) Locale cantina posto al Piano Seminterrato, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) – Via Ugo Gola n. 4.

Altezza locale cantina $H = 2,90$ ml

2. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

A) Appartamento posto al Piano Secondo, con locale cantina al Piano Seminterrato, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale denominato "Pelizza", sito in Comune di Voghera (PV) – Via Don Giovanni Minzoni n. 19.

L'appartamento è composto da: al Piano Secondo: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, n. 2 disimpegni, n. 3 bagni, n. 4 camere da letto, locale lavanderia e n. 3 balconi;
al Piano Seminterrato: cantina,

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Assistente del Giudice Arch. Riccardo Genia

Altezza locali appartamento H = 3,02 ml

Altezza locale cantina H = 2,35 ml

B) Autorimessa doppia posta al Piano Seminterrato, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) – Via Don Giovanni Minzoni n. 19.

Altezza autorimessa H = 2,35 ml

C) Autorimessa singola posta al Piano Seminterrato, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) – Via Don Giovanni Minzoni n. 19.

Altezza autorimessa H = 2,35 ml

3. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

A) Appartamento posto al Piano Secondo, con locale cantina al Piano Interrato, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale denominato "Giardini Pietracqua", sito in Comune di Voghera (PV) – Via Luigi Pietracqua n. 4.

L'appartamento è composto da:

- al Piano Secondo: ingresso/disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, cucina, dispensa, disimpegno notte, n. 2 bagni di cui uno con accesso da una camera da letto attraverso anti-bagno, n. 2 camere da letto e n. 2 balconi;
- al Piano Interrato: cantina.

Altezza locali appartamento H = 3,00 ml

Altezza locale cantina H = 4,57 ml

B) Autorimessa posta al Piano Interrato, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) – Via Luigi Pietracqua n. 4.

Altezza autorimessa H = 4,57 ml

Giudice Dott. Firmino Rizzi
Assistente del Giudice Arch. Riccardo Genta

5. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI

1. Stato di possesso

1. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Appartamento – Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 14 Cat. A/4 Cl. 3 Cons. vani 3 Sup. cat. Totale Mq. 53 Sup. cat.
Totale escluse aree scoperte Mq. 53 Rendita €. 88,31 Via Ugo Gola n. 3 (oggi n. 4) – PT
(nella realtà PT-5-S1)

Intestati

----- nato a -----

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

B) Appartamento – Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 16 Cat. A/2 Cl. 3 Cons. Vani 9,5 Sup. cat. Totale Mq. 232 Sup. cat.
Totale escluse aree scoperte Mq. 229 Rendita €. 1.128,46 Via Ugo Gola n. 3 (oggi n. 4) – P1-5-S1

Intestati

----- nato a -----

Proprietà per 1000/1000

C) Locale cantina – Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 26 Cat. C/2 Cl. 1 Cons. mq. 85 Sup. cat. Totale Mq. 101 Rendita €. 193,15 Via Ugo Gola n. 4 – PS1

Intestati

----- nato a -----

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

2. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Appartamento – Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 18 Cat. A/2 Cl. 2 Cons. vani 11 Sup. cat. Totale Mq. 234 Sup. cat.
Totale escluse aree scoperte Mq. 233 Rendita €. 1.107,80

Via Don Giovanni Minzoni n. 19 – P2-S1

Giudice Dou Eramio Rizzi
Auxiliario del Giudice, Arch. Riccardo Genia

Intestati

----- nato a -----

Proprietà per 1/1

B-C) Autorimessa doppia + autorimessa singola – Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 40 Cat. C/6 Cl. 3 Cons. 56 mq Sup. cat. Totale Mq. 63 Rendita €. 176,42

Via Don Giovanni Minzoni n. 19 – PS1

Intestati

----- nato a -----

Proprietà per 1/1

3. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati**A) Appartamento – Via Luigi Pietracqua n. 4**Fg. 46 Part. 1231 sub. 6 Cat. A/2 Cl. 2 Cons. Vani 6,5 Sup. cat. Totale Mq. 133 Sup. cat.
Totale escluse aree scoperte Mq. 128 Rendita €. 654,61

Via Luigi Pietracqua n. 4 – P2-S1

Intestati

----- nato a -----

Proprietà per 1/2

----- nata a -----

Proprietà per 1/2

B) Autorimessa – Via Luigi Pietracqua n. 4

Fg. 46 Part. 1231 sub. 16 Cat. C/6 Cl. 4 Cons. 19 mq Sup. cat. Totale Mq. 19 Rendita €. 69,67

Via Luigi Pietracqua n. 4 – PS1

Intestati

----- nato a -----

Proprietà per 1/2

----- nata a -----

Proprietà per 1/2

Si fa presente che i beni siti in Via Luigi Pietracqua sono ad oggi ancora catastalmente intestati ai signori ----- e -----, genitori degli esecutati signori ----- ed -----.

I beni pervennero agli esecutati signori ----- ed -----, per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno, in forza di atto di successione in morte di sig. -----, deceduto in data -----, registrato a ----- il ----- al n. ----- vol. ----- e trascritto presso l'Ufficio del -----.

Giudice: Dott. Emissioni Rizzo
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genis

Territorio di al n. del Reg. Gen. e n. del Reg. Part.

Da informazioni avute dagli esecutati si fa presente che la signora è deceduta recentemente e che si ritiene sia in fase di relazione la Denuncia di Successione che tuttavia al momento non risulta ancora depositata presso l'Ufficio del Registro.

2. Stato di occupazione

I beni interessati risultano oggi:

1. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4

A) Appartamento – Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 14 al momento del sopralluogo l'appartamento era disabitata ed in corso di ristrutturazione. Il locale cantina era occupato dall'esecutato sig. ed il locale soffitta era assegnato ad altra persona pertanto non accessibile.

B) Appartamento – Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 16 al momento del sopralluogo era abitato dall'esecutato signor

C) Locale cantina – Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 26 al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato signor

2. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

A) Appartamento – Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 18 al momento del sopralluogo era disabitato.

B-C) Autorimessa doppia + autorimessa singola – Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 40 al momento del sopralluogo non erano occupate.

3. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

A) Appartamento – Via Luigi Pietracqua n. 4

Fg. 46 Part. 1231 sub. 6 al momento del sopralluogo era disabitato.

B) Autorimessa – Via Luigi Pietracqua n. 4

Fg. 46 Part. 1231 sub. 16 al momento del sopralluogo non erano occupate.

Giudice Dott. Erminio Rizza
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Genta

6. PROVENIENZA DEI BENI

1. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4

I beni di cui al presente Rapporto di Stima pervennero all'esecutato signor nato a C.F., in forza dei seguenti atti notarile:

1) Per quanto riguarda il bene di cui al Fg. 45 Part. 2253 (ex Part. 1285) sub. 14, lo stesso pervenne al sig. come segue:

- per la quota di 286/4000, con atto di compravendita del Notaio del :
n. di repertorio, registrato a il n. trascritto a
ai nn.
- per la quota di 3714/4000, con atto di compravendita autenticato nelle firme del Notaio
li in data n. di repertorio (prima autentica) ed
in data n. di repertorio, debitamente registrato e trascritto a
il ai nn.

2) Per quanto riguarda il bene di cui al Fg. 45 Part. 2253 (ex Part. 1285) sub. 16, lo stesso pervenne al sig. come segue:

- per la quota intera (quota di 1/1), con atto di compravendita del Notaio del
n. di repertorio, registrato a il al n.
trascritto a il ai nn.

3) Per quanto riguarda il bene di cui al Fg. 45 Part. 2253 (ex Part. 1285) sub. 26, lo stesso pervenne al sig. come segue:

- per la quota intera (quota di 1/1), con atto di compravendita del Notaio
n. di repertorio, registrato a e trascritto a il
..... ai nn.

2. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

I beni di cui al presente Rapporto di Stima pervennero all'esecutato signor nato a C.F., in forza atto di vendita a firma Notaio di
..... in data n. di repertorio, registrato a al n.
e trascritto a il di R.G. e al n. di R.P.

Giudice: Dott. Emissioni Rizzoli
Assistente del Giudice: Arch. Riccardo Genta

3. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

I beni di cui al presente Rapporto di Stima pervennero agli esecutati signori -----, nato ----- il ----- C.F. -----, e -----, nato a ----- C.F. -----, per la quota di 1/6 ciascuno, in forza atto di successione in morte di sig. -----, deceduto in data -----, registrato a ----- il ----- al n. vol. ----- e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di ----- il ----- al n. ----- del Reg. Gen. e n. ----- del Reg. Part.

Da informazioni avute dagli esecutati si fa presente che la signora ----- è deceduta recentemente e che si ritiene sia in fase di relazione la Denuncia di Successione che tuttavia al momento non risulta ancora depositata presso l'Ufficio del Registro.

7.VINCOLI GIURIDICI

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:

Nessuna

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito:

Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:

Nessuna

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

7.2.1 Iscrizioni contro

7.2.1 A Nota del ----- Reg. Gen. ----- Reg. Part. -----

Atto Notarile Pubblico

Notaio I -----

Repertorio ----- del -----

Ipoteca volontaria derivante da: *concessione a garanzia di mutuo*

Immobili siti in Voghera (PV):

Unità negoziale n. 1

C.F. Fg. 45 P.IIa 57 Sub. 18

Appartamento

C.F. Fg. 45 P.IIa 57 Sub. 26

La soppressione dei subalterni 26 e 27 ha dato origine all'attuale sub. 40 (autorimessa)

C.F. Fg. 45 P.IIa 57 Sub. 27

A favore

SANPAOLO IMI S.P.A.

Contro

Proprietà per 1/1

Giudice Dott. Emissioni Rizza
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

7.2.1 B Nota del _____ Reg. Gen. _____ Reg. Part. _____

Atto Giudiziario

Pubblico Ufficiale Tribunale di Vigevano (PV)

Repertorio _____

Ipoteca giudiziale derivante da: *decreto ingiuntivo*Immobili siti in Voghera (PV):Unità negoziale n. 1

C.F. Fg. 46 P.Ila 1231 Sub. 6

Appartamento

C.F. Fg. 46 P.Ila 1231 Sub. 16

Autorimessa

Unità negoziale n. 2

C.F. Fg. 45 P.Ila 1285 (ora Part. 2253) Sub. 16

Appartamento

C.F. Fg. 45 P.Ila 1285 (ora Part. 2253) Sub. 14

Appartamento

C.F. Fg. 45 P.Ila 1285 (ora Part. 2253) Sub. 26

Cantina

Unità negoziale n. 3

C.F. Fg. 45 P.Ila 57 Sub. 18

Appartamento

C.F. Fg. 45 P.Ila 57 Sub. 26

C.F. Fg. 45 P.Ila 57 Sub. 27

La soppressione dei subalterni 26 e 27 ha dato origine all'attuale sub. 40 (autorimessa)

A favore

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Diritto di proprietà per la quota di 2/6 relativamente all'unità negoziale n. 1

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3

Contro

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 relativamente all'unità negoziale n. 1

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 relativamente all'unità negoziale n. 1

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3

7.2.1 C Nota del _____ Reg. Gen. _____ 1 Reg. Part. _____

Atto Pubblico Amministrativo

Pubblico Ufficiale Equitalia Esatri S.p.a. di Milano (MI)

Repertorio _____ del _____

Ipoteca legale derivante da: *ai sensi art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 e successive modifiche*Immobili siti in Voghera (PV):Unità negoziale n. 1

C.F. Fg. 45 P.Ila 1285 (ora Part. 2253) Sub. 14

Appartamento

Giudice: Dott. Erminio Rizzi
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

C.F. Fg. 45 P.Ila 1285 (ora Part. 2253) Sub. 26

Cantina

C.F. Fg. 45 P.Ila 1285 (ora Part. 2253) Sub. 16

Appartamento

Unità negoziale n. 2

C.F. Fg. 46 P.Ila 1231 Sub. 6

Appartamento

C.F. Fg. 46 P.Ila 1231 Sub. 16

Autorimessa

A favore

EQUITALLIA ESATRI S.P.A.

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 relativamente all'unità negoziale n. 2

Contro

Dritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1

Dritto di proprietà per la quota di 1/6 relativamente all'unità negoziale n. 2

7.2.1 D Nota del _____ Reg. Gen. _____ Reg. Par

Atto Amministrativo

Pubblico Ufficiale Equitalia Nord Spa con sede in Milano

Repertorio

Ipoteca legale derivante da: *ai sensi art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 e successive modifiche*

Immobili siti in Voghera (PV):

Unità negoziale n. 1

C.F. Fg. 45 P.Ila 57 Sub. 18

Appartamento

C.F. Fg. 45 P.Ila 57 Sub. 40

Autorimessa

Unità negoziale n. 2

C.F. Fg. 46 P.Ila 1231 Sub. 6

Appartamento

C.F. Fg. 46 P.Ila 1231 Sub. 16

Autorimessa

A favore

Dritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1

Dritto di proprietà per la quota di 1/6 relativamente all'unità negoziale n. 2

Contro

Dritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1

Dritto di proprietà per la quota di 1/6 relativamente all'unità negoziale n. 2

7.2.1 E Nota del _____ Reg. Gen. _____ Reg. Part.

Atto Amministrativo

Pubblico Ufficiale Equitalia Nord Spa con sede in Milano

Giudice, Dott. Ermanno Rizzi
Auxiliario del Giudice Arch. Riccardo Genta

Repertorio

Ipoteca legale derivante da: *ai sensi art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 e successive modifiche*
Unità negoziale n. 1

Immobili siti in Voghera (PV):

C.F. Fg. 45 P.IIa 57 Sub. 18

Appartamento

C.F. Fg. 45 P.IIa 57 Sub. 40

Autonmessa

Immobili siti in Semiana (PV):

C.T. Fg. 11 P.IIa 37

Terreno

C.T. Fg. 3 P.IIa 121

Terreno

C.T. Fg. 1 P.IIa 29

Terreno

C.T. Fg. 11 P.IIa 46

Terreno

C.T. Fg. 3 P.IIa 122

Terreno

C.T. Fg. 3 P.IIa 125

Terreno

C.T. Fg. 1 P.IIa 50

Terreno

C.T. Fg. 3 P.IIa 24

Terreno

C.T. Fg. 3 P.IIa 26

Terreno

C.T. Fg. 3 P.IIa 43

Terreno

C.T. Fg. 3 P.IIa 44

Terreno

C.T. Fg. 3 P.IIa 45

Terreno

C.T. Fg. 1 P.IIa 25

Terreno

C.T. Fg. 1 P.IIa 26

Terreno

C.T. Fg. 1 P.IIa 27

Terreno

C.T. Fg. 1 P.IIa 28

Terreno

C.T. Fg. 3 P.IIa 20

Terreno

C.T. Fg. 3 P.IIa 23

Terreno

C.T. Fg. 3 P.IIa 97

Terreno

C.T. Fg. 3 P.IIa 99

Terreno

C.T. Fg. 3 P.IIa 100

Terreno

C.T. Fg. 4 P.IIa 1

Terreno

C.T. Fg. 4 P.IIa 2

Terreno

C.T. Fg. 4 P.IIa 3

Terreno

C.T. Fg. 4 P.IIa 4

Terreno

C.T. Fg. 4 P.IIa 12

Terreno

C.T. Fg. 3 P.IIa 22

Terreno

Unità negoziale n. 2

Immobili siti in Voghera (PV):

C.F. Fg. 46 P.IIa 1231 Sub. 6

Appartamento

Giudice Dott. Ermilio Rizzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Genia

C.F. Fg. 46 P.IIa 1231 Sub. 16

Unità negoziale n. 3

Immobili siti in Semiana (PV):

C.F. Fg. 3 P.IIa 320 Sub. 2

C.F. Fg. 3 P.IIa 320 Sub. 3

C.T. Fg. 3 P.IIa 321

Unità negoziale n. 4

Immobili siti in Semiana (PV):

C.F. Fg. 3 P.IIa 319

C.T. Fg. 3 P.IIa 316

C.T. Fg. 3 P.IIa 318

C.T. Fg. 1 P.IIa 39

C.T. Fg. 1 P.IIa 34

C.T. Fg. 3 P.IIa 31

C.T. Fg. 3 P.IIa 30

C.T. Fg. 3 P.IIa 34

C.T. Fg. 3 P.IIa 27

C.T. Fg. 3 P.IIa 28

C.T. Fg. 1 P.IIa 33

A favore

EQUITALLIA NORD S.P.A.

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 relativamente all'unità negoziale n. 2

Diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 3

Diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 4

Contro

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 relativamente all'unità negoziale n. 2

Diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 3

Diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 4

Autorimessa

Immobile non oggetto di esecuzione

Immobile non oggetto di esecuzione

Immobile non oggetto di esecuzione

Immobile non oggetto di esecuzione

Immobile non oggetto di esecuzione

Immobile non oggetto di esecuzione

Immobile non oggetto di esecuzione

Immobile non oggetto di esecuzione

Immobile non oggetto di esecuzione

Immobile non oggetto di esecuzione

Immobile non oggetto di esecuzione

Immobile non oggetto di esecuzione

Immobile non oggetto di esecuzione

Immobile non oggetto di esecuzione

7.2.2. Trascrizioni contro

7.2.2 A. Nota del

Reg. Gen.

Reg. Part.

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: COMMISSIONE TRIBUTARIA DI PAVIA

Giudice Dott. ERMINGIO RIZZI
Ausiliario del Giudice Arch. RICCARDO GENTILE

Repertorio

Atto esecutivo o cautelare: *sentenza di sequestro conservativo*

Immobili siti in Voghera (PV):

Unità negoziale n. 1

C.F. Fg. 45 P.IIa 1285 (ora Part. 2253) Sub. 26

Cantina

C.F. Fg. 45 P.IIa 1285 (ora Part. 2253) Sub. 14

Appartamento

C.F. Fg. 45 P.IIa 1285 (ora Part. 2253) Sub. 16

Appartamento

A favore

AGENZIA DELLE DOGANE – UFFICIO DELLE DOGANE PAVIA

Contro

Proprietà per 1/1

7.2.2 B Nota del

Req. Gen.

Req. Part.

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia

Repertorio :

Atto esecutivo o cautelare: *verbale di pignoramento immobili*

Immobili siti in Voghera (PV):

Unità negoziale n. 1

C.F. Fg. 45 P.IIa 2253 Sub. 14

Appartamento

C.F. Fg. 45 P.IIa 2253 Sub. 16

Appartamento

C.F. Fg. 45 P.IIa 2253 Sub. 26

Cantina

A favore

CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.

Contro

Proprietà per 1/1

7.2.2 C Nota del

Req. Gen.

Req. Part.

Atto Giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia

Repertorio del

Atto esecutivo o cautelare: *verbale di pignoramento immobili*

Immobili siti in Voghera (PV):

Unità negoziale n. 1

C.F. Fg. 45 P.IIa 2253 Sub. 26

Cantina

C.F. Fg. 45 P.IIa 2253 Sub. 14

Appartamento

Giudice Dott. Ermanno Rizzi
Auxiliario del Giudice Arch. Riccardo Genu

C.F. Fg. 45 P.IIa 2253 Sub. 16

Unità negoziale n. 2

C.F. Fg. 46 P.IIa 1231 Sub. 6

Appartamento

C.F. Fg. 46 P.IIa 1231 Sub. 16

Appartamento

Autorimessa

Unità negoziale n. 3

C.F. Fg. 45 P.IIa 57 Sub. 18

Appartamento

C.F. Fg. 45 P.IIa 57 Sub. 40

Autorimessa

A favore

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1

Diritto di proprietà per la quota di 2/6 relativamente all'unità negoziale n. 2

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3

Contro

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 relativamente all'unità negoziale n. 2

Diritto di proprietà per la quota di 1/6 relativamente all'unità negoziale n. 2

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3

7.3 Accertamento conformità urbanistico-edilizia e/o catastale

7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia

1. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima fanno parte, sito in Comune di Voghera (PV) – Via Ugo Gola n. 4, come si evince dagli atti di compravendita, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Si fa presente che all'appartamento sito al Piano Terra, di cui al CF del Foglio 45 Part. 2253 sub. 14, sono state apportate modifiche interne in assenza di autorizzazione edilizia, tuttavia si segnala che le opere sono eseguite al rustico e pertanto occorrerà presentare adeguato provvedimento autorizzativo in sanatoria.

Trattandosi di opere interne che non incidono sulla volumetria dell'immobile, ai fini della regolarizzazione edilizia sarà necessario procedere alla presentazione di una pratica edilizia, C.I.L.A. in sanatoria, con il contestuale versamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00. Il costo delle spese tecniche per la redazione/presentazione della suddetta pratica edilizia viene quantificato in €. 800,00 lordi complessivi e comprensivi dei

Giudice: Dott. Ermilio Rizzo
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genia

contributi di legge.

Si segnala inoltre che l'appartamento di cui al CF del Foglio 45 Part. 2253 sub. 16, da notizie avute dall'esecutato, è stato completamente ristrutturato negli anni '90 ma, da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera, non sono state reperite pratiche edilizie intestate all'esecutato sig. -----, come da comunicazione allegata, pertanto non è possibile verificare la conformità edilizia.

Non potendo verificare se l'immobile sia conforme o meno agli ultimi provvedimenti edilizi presentati non si è in grado di ipotizzare alcun procedimento tecnico/amministrativo da eseguirsi, nè tantomeno la sua eventuale onerosità.

2. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima fanno parte, sito in Comune di Voghera (PV) – Via Don Minzoni n. 19, come si evince dall'atto di compravendita, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 04/06/1999 per "opere interne";
- Richiesta di Concessione Edilizia e denuncia delle opere da attuarsi del 01/10/1999 Prot. 18987 per "recupero sottotetto esistente";
- Concessione Edilizia n. 174 rilasciata in data 10/12/1999 per lavori di "recupero sottotetto";
- Richiesta di Concessione Edilizia e denuncia delle opere da attuarsi del 13/07/2001 Prot. 12264 per "variante n. 1 alla C.E. n. 174 del 10/12/1999 per recupero sottotetto esistente LR 16/96";
- Denuncia di Inizio Attività del 28/04/2000 Prot. 7180 per "ristrutturazione interna appartamento";
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 03/08/2000 P.G. n. 13017 per lavori di "formazione di box interrati";
- Richiesta di autorizzazione edilizia per realizzazione volume tecnico ascensore per disabili del 22/03/2001 Prot. 5436;
- Richiesta abitabilità-agibilità-permesso d'uso del 11/03/2002 Prot. 4291;
- Denuncia di Inizio Attività del 30/05/2002 per "modifiche interne";

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Genus

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 07/05/2012 Prot. 11647 per "opere di manutenzione straordinaria";
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 24/05/2012;
- Comunicazione di fine lavori della SCIA presentata in data 17/01/2014 Prot. 1239.

Per quanto riguarda l'appartamento quanto rappresentato nella documentazione grafica di progetto è conforme a quanto accertato in luogo durante l'accesso ai beni esegutati.

Per quanto riguarda l'autorimessa quanto rappresentato nella documentazione grafica di progetto è conforme a quanto accertato in luogo durante l'accesso ai beni esegutati.

3. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

Per quanto riguarda il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima fanno parte, sito in Comune di Voghera (PV) – Via Luigi Pietracqua n. 4, si fa presente che non è stato possibile ottenere l'atto di compravendita a firma Notaio Maio Polani, atto con cui i sigg. ----- e -----, genitori degli esegutati, acquistarono i beni oggetto di esecuzione in data 10/05/1976, pertanto non è stato possibile presentare richiesta di accesso agli atti presso l'UT del Comune di Voghera in quanto le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute agli esegutati in forza di Denuncia di successione in morte del padre -----, di conseguenza non si hanno riferimenti edilizi sufficienti per poter effettuare tale richiesta.

Le planimetrie delle unità immobiliari corrispondevano alle planimetrie catastali ad eccezione di una piccola modifica interna all'appartamento consistente nell'apertura di un vano di porta tra il locale soggiorno e la sala da pranzo, modifica che però non hanno variato la superficie totale dell'abitazione.

Trattandosi di opere interne che non incidono sulla volumetria dell'immobile, ai fini della regolarizzazione edilizia sarà necessario procedere alla presentazione di un adeguato provvedimento in sanatoria. Il costo delle spese tecniche per la redazione/presentazione della suddetta pratica edilizia viene quantificato in €. 1.000,00 lordi complessivi e comprensivi dei contributi di legge.

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Genia

7.3.2. Accertamento conformità catastale

1. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4

La planimetria catastale dei beni pignorati di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 14 non rappresenta in modo conforme le unità immobiliari così come rilevate durante il sopralluogo effettuato in località in quanto nell'abitazione sono state apportate delle modifiche interne (in assenza di autorizzazione edilizia) che però non hanno variato la superficie totale dell'abitazione.

Le spese tecniche di regolazione catastale si quantificano complessivamente in €. 500,00.

La planimetria catastale dei beni pignorati di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 16 non rappresentano in modo conforme le unità immobiliari così come rilevate durante il sopralluogo effettuato in località in quanto sia nell'abitazione che nel locale cantina sono state apportate delle modifiche interne che però non hanno variato la superficie totale dell'abitazione.

Le spese tecniche di regolazione catastale si quantificano complessivamente in €. 500,00.

La planimetria catastale del bene pignorato di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 26 rappresentano in modo conforme l'unità immobiliare così come rilevata durante il sopralluogo effettuato in località.

2. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

La planimetria catastale del bene pignorato di cui al Foglio 45 Part. 57 sub. 18 (appartamento) non rappresenta in modo conforme l'unità immobiliare così come rilevata durante il sopralluogo effettuato in località in quanto è stata apportata una piccola modifica interna consistente nello spostamento del tavolato che separa la camera 3 dalla camera 4, modifica che però non ha variato la superficie totale dell'abitazione.

Andrà pertanto predisposta una pratica Docfa di aggiornamento catastale.

Le spese tecniche di regolazione catastale si quantificano complessivamente in €. 500,00.

La planimetria catastale del bene pignorato di cui al Foglio 45 Part. 57 sub. 40 (autorimessa doppia + autorimessa singola) non rappresenta in modo conforme l'unità immobiliare così come rilevata durante il sopralluogo effettuato in località.

Il bene è stato rappresentato graficamente e catastalmente in maniera errata in quanto è

Giudice Dott. Ermanno Rizzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Genia

stato costituito un unico subalterno che identifica un'unica autorimessa; al contrario, sia in progetto che nella realtà rilevata, sono in essere un'autorimessa doppia ed una singola così come da progetto depositato presso il Comune di Voghera.

Si rende necessario pertanto un aggiornamento catastale che identifichi un nuovo subalterno per l'autorimessa singola.

Andrà pertanto predisposta una pratica Docfa di aggiornamento catastale.

Le spese tecniche di regolazione catastale si quantificano complessivamente in €. 500,00.

3. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

La planimetria catastale del bene pignorato di cui al Foglio 46 Part. 1231 sub. 6 (appartamento) non rappresenta in modo conforme l'unità immobiliare così come rilevata durante il sopralluogo effettuato in località in quanto è stata apportata una piccola modifica interna consistente nell'apertura di un vano di porta tra il locale soggiorno e la sala da pranzo, modifica che però non hanno variato la superficie totale dell'abitazione.

Andrà pertanto predisposta una pratica Docfa di aggiornamento catastale.

Le spese tecniche di regolazione catastale si quantificano complessivamente in €. 500,00.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La città di Voghera (PV) è collegata con la città di Pavia (capoluogo di provincia) attraverso autolinee extraurbane.

La città di Voghera è servita da: n. 12 farmacie, n. 12 parafarmacie, n. 3 uffici postali, n. 19 istituti bancari, n. 8 scuole d'infanzia statali, n. 7 scuole primarie statali, n. 2 scuole secondarie di I grado statali, n. 10 scuole secondarie di II grado statali, n. 2 Istituti Comprensivi statali, n. 5 scuole d'infanzia private, n. 7 scuole primarie private, n. 1 scuola secondaria di I grado privata, n. 5 scuole secondarie di II grado private.

Il Comune di Voghera conta 39.427 abitanti ed il suo territorio ha una superficie di 63,28 Kmq.

1. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4

L'unità immobiliare di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 16 (appartamento al Piano Primo), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 04/09/2018, era occupata dall'esecutato sig. -----.

L'unità immobiliare di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 14 (appartamento al Piano Terra), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 07/02/2019, era

Giudice Dott. ERMENIO RIZZI
Ausiliario del Giudice Arch. RICCARDO GENTA

disabitato ed in corso di ristrutturazione.

Si fa presente che non si è potuto accedere al locale soffitta in quanto, con ogni probabilità, nel corso degli anni i proprietari residenti nell'edificio si sono scambiati le soffitte in modo improprio, pertanto la cantina di proprietà . era occupata da altro condomino che ha provveduto a chiudere la porzione di soffitta con apposito lucchetto. Non essendo a conoscenza del nominativo del condomino che ha occupato la soffitta di proprietà non è stato possibile accedere alla stessa né tantomeno provvedere ad un'apertura forzata in quanto era contenuto materiale di proprietà altrui.

Si segnala che l'esecutato sig. _____, al momento dei sopralluoghi, risultava in regime di detenzione domiciliare, pertanto per gli accessi presso gli immobili di sua proprietà si è richiesta apposita autorizzazione all'Ufficio di Sorveglianza di Pavia.

Il Condominio "Meardi" è attualmente amministrato dal Geom. Alessandro Cavagna, sito in Voghera (PV) Piazza Meardi n. 4.

I millesimi di comproprietà sugli enti comuni sono:

appartamento PT di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 14 30/1000

appartamento P1 di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 16 139/1000

2. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

L'unità immobiliare di cui al Foglio 45 Part. 57 sub. 18 (appartamento al Piano Secondo), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/07/2019, era disabitata.

L'unità immobiliare di cui al Foglio 45 Part. 57 sub. 40 (appartamento al Piano Seminterrato), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/07/2019, era disabitata.

Il Condominio "Pelizza" è attualmente amministrato dallo Studio Ruggeri, sito in Voghera (PV) Via Sant'Ambragio n. 17.

I millesimi di comproprietà sugli enti comuni sono:

appartamento P2 di cui al Foglio 45 Part. 57 sub. 18 238/1000

Giudice Dott. Eraldo Rizzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Gentile

3. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

L'unità immobiliare di cui al Foglio 46 Part. 1231 sub. 6 (appartamento al Piano Secondo), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 24/09/2019, era disabitata.

L'unità immobiliare di cui al Foglio 46 Part. 1231 sub. 16 (autorimesse al Piano Interrato), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 24/09/2019, era disabitata.

Il Condominio "Giardini Pietracqua" è attualmente amministrato dallo Studio Amministrazione Gestione Immobili S.a.s. di Ratto Elena e C., sito in Voghera (PV) Via Sant'Ambrogio n. 17.

I millesimi di proprietà sugli enti comuni sono:

appartamento P2-S1 di cui al Fg. 46 Part. 1231 sub. 6 25,60/1000

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

10. STATO DELL'IMMOBILE (stato giuridico)

1. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4

L'unità immobiliare di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 14 (appartamento al Piano Terra), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 07/02/2019, era disabitato ed in corso di ristrutturazione e pertanto è "giuridicamente libera alla vendita".

L'unità immobiliare di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 16 (appartamento al Piano Primo), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 04/09/2018, era occupata dall'esecutato signor ----- e pertanto è "giuridicamente libera alla vendita".

L'unità immobiliare di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 26 (cantina al Piano Interrato), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 04/09/2018, era occupata dall'esecutato signor ----- e pertanto è "giuridicamente libera alla

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Genta

vendita".

Si segnala che l'esecutato sig. -----, al momento dei sopralluoghi, risultava in regime di detenzione domiciliare, pertanto per gli accessi presso gli immobili di sua proprietà si è richiesta apposita autorizzazione all'Ufficio di Sorveglianza di Pavia.

2. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Le unità immobiliari di cui al Foglio 45 Part. 57 sub. 18 (appartamento al Piano Secondo) e al Foglio 45 Part. 57 sub. 40 (autorimessa al Piano Seminterrato), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/07/2019, erano disabitate e pertanto sono "giuridicamente libera alla vendita".

3. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

Le unità immobiliari di cui al Foglio 46 Part. 1231 sub. 6 (appartamento al Piano Secondo) e al Foglio 46 Part. 1231 sub. 16 (autorimessa al Piano Interrato), oggetto del presente Rapporto di Stima, al momento del sopralluogo, effettuato in data 24/09/2019, erano disabitate e pertanto sono "giuridicamente libera alla vendita".

11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

1. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Appartamento - Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 14 Cat. A/4 Cl. 3 Cons. vani 3 Sup. cat. Totale Mq. 53 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 53 Rendita €. 88,31

Via Ugo Gola n. 3 (oggi n. 4) - PT (nella realtà PT-5-S1)

Attuali proprietari dal _____

----- nato a -----

in forza di Atto di compravendita del _____

' a rogito Dott. _____

Proprietà per 1/1

, n. _____

' Rep. e n. _____

di Racc., registrato a _____

e trascritto a _____

il _____

ai nn. _____

Giudice Dott. Ermanno Rizzo
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Gentà

Precedenti proprietari fino al 18/07/2002

Proprietà per 85/4000

Proprietà per 85/4000

Proprietà per 220/4000

Proprietà per 93/4000

Proprietà per 93/4000

Proprietà per 226/4000

Proprietà per 226/4000

Proprietà per 186/4000

Proprietà per 70/4000

Proprietà per 258/4000

Proprietà per 192/4000

Proprietà per 186/4000

Proprietà per 134/4000

Proprietà per 186/4000

Proprietà per 115/4000

Usufrutto per 260/4000

Nuda proprietà per 260/4000

Proprietà per 186/4000

Proprietà per 408/4000

Proprietà per 160/4000

Proprietà per 115/4000

Nuda proprietà per 115/4000

Nuda proprietà per 115/4000

Usufrutto per 230/4000

Proprietà per 286/4000

----- nato a -----

B) Appartamento – Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 16 Cat. A/2 Cl. 3 Cons. Vani 9,5 Sup. cat. Totale Mq. 232 Sup. cat. Totale escluse aree scoperte Mq. 229 Rendita €. 1.128,46

Via Ugo Gola n. 3 (oggi n. 4) – P1-S-S1

Attuali proprietari dal

----- nato a -----

in forza di Atto di compravendita del

di Racc., registrato a

il

a rogito Dott. I

al n.

trascritto a

n.

il

Rep. e n.

i nn.

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Gentà

C) **Locale cantina** – Via Ugo Gola n. 4

Fg. 45 Part. 2253 sub. 26 Cat. C/2 Cl. 1 Cons. mq. 85 Sup. cat. Totale Mq. 101 Rendita €. 193,15
Via Ugo Gola n. 4 – PSI

Attuali proprietari dal

----- nato a -----

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

in forza di Atto di compravendita del

rogito Dott. l

di

n.

di Rep. e n.

di Racc., registrato a

e trascritto a l

il

il nn.

Precedenti proprietari dal

(

Proprietà per 1/1

in forza di Denuncia di Successione in morte di

registrata a

il

al n

vol. l e trascritta a l il nn.

Precedenti proprietari dal

Proprietà per 3/6

Proprietà per 3/6

in forza di Denuncia di Successione in morte di

registrata a

l

al n. l vol.

e trascritta a l il ai nn.

Precedenti proprietari dal

al

Proprietà per 2/6

Proprietà per 3/6

Proprietà per 1/6

in forza di Atto di compravendita del

a rogito Dott. l

n.

di Rep., registrato a

il

al n.

al.

e trascritto a

ai nn.

2. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del
COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) **Appartamento** – Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 18 Cat. A/2 Cl. 2 Cons. vani 11 Sup. cat. Totale Mq. 234 Sup. cat.
Totale escluse aree scoperte Mq. 233 Rendita €. 1.107,80

Via Don Giovanni Minzoni n. 19 – P2-S1

Giudice: Dott. Ermilio Rizzo

Auxiliario del Giudice: Arch. Riccardo Crema

Attuali proprietari dal

----- nato a -----

Proprietà per 1/1

in forza di atto di vendita a firma Notaio di in data di repertorio,
registrato a il al n. serie e trascritto a il al n. di R.G. e al n.
di R.P.

Precedenti proprietari dal

Proprietà per 1/1

In forza di atto di compravendita a firma Notaio di in data di repertorio
e trascritto a al n. di R.G. e al n. di R.P.

B-C) Autorimessa doppia + autorimessa singola – Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 40 Cat. C/6 Cl. 3 Cons. 56 mq Sup. cat. Totale Mq. 63 Rendita €. 176,42

Via Don Giovanni Minzoni n. 19 – PS1

Attuali proprietari dal

----- nato a -----

Proprietà per 1/1

in forza di atto di vendita a firma Notaio di in data di repertorio,
registrato a il al n. serie e trascritto a al n. di R.G. e al n.
di R.P.

Precedenti proprietari dal

Proprietà per 1/1

in forza di atto di compravendita a firma Notaio di in data di repertorio
e trascritto a al n. di R.G. e al n. di R.P.

3. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del
COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4 come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Appartamento – Via Luigi Pietracqua n. 4

Fg. 46 Part. 1231 sub. 6 Cat. A/2 Cl. 2 Cons. Vani 6,5 Sup. cat. Totale Mq. 133 Sup. cat.
Totale escluse aree scoperte Mq. 128 Rendita €. 654,61

Via Luigi Pietracqua n. 4 – P2-S1

Giudice Dott. Eremio Rizzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Genta

B) **Autorimessa** – Via Luigi Pietracqua n. 4

Fg. 46 Part. 1231 sub. 16 Cat. C/6 Cl. 4 Cons. 19 mq Sup. cat. Totale Mq. 19 Rendita €. 69,67

Via Luigi Pietracqua n. 4 – PS1

Attuali proprietari dal _____

_____ nato a _____

Proprietà per 1/6

_____ nato a _____

Proprietà per 1/6

_____ nata a _____

Proprietà per 4/6

Si fa presente che i beni siti in Via Luigi Pietracqua sono ad oggi ancora catastalmente intestati ai signori _____ e _____, genitori degli esecutati signori _____ ed _____.

I beni pervennero agli esecutati signori _____ ed _____, per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno, in forza di atto di successione in morte di sig. _____, deceduto in data _____ registrato a _____ il _____ il n. _____ e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di _____ al n. _____ del Reg. Gen. e n. _____ del Reg. Part.

Da informazioni avute dagli esecutati si fa presente che la signora _____ è deceduta recentemente e che si ritiene sia in fase di relazione la Denuncia di Successione che tuttavia al momento non risulta ancora depositata presso l'Ufficio del Registro.

12.DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in **COMUNE DI VOGHERA (PV)** Via Ugo Gola n. 4.

Caratteristiche edilizie visibili esterne del fabbricato residenziale

Tetto: Struttura portante in muricci e tavelloni con manto di copertura in tegole di laterizio (coppi).

Canali e pluviali: in lamiera.

Fondazioni: non visibili, probabilmente in cemento armato.

Facciate esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

Strutture portanti verticali: non visibili, probabilmente in cemento armato.

Giudice Dott. Erminio Rizzo
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Licata

UNITA' IMMOBILIARE Fg. 45 Part. 2253 sub. 14

A) Appartamento posto al Piano Terra, con locale cantina al Piano Interrato e locale deposito al Piano Sottotetto, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale e commerciale denominato "Meardi", sito in Comune di Voghera (PV) – Via Ugo Gola n. 4.

L'appartamento è composto da:

- al Piano Terra: unico locale e bagno (il tutto in corso di ristrutturazione);
- al Piano Interrato: cantina;
- al Piano Sottotetto: locale deposito al quale non si è potuto accedere in quanto assegnato ad altra persona.

Altezza locali appartamento H = 3,50 ml

Altezza locale cantina H = 2,20 ml

Altezza locale deposito/soffitta non si è potuto accedere

Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare - APPARTAMENTO PT

Pavimenti: In parte in piastrelle di graniglia di cemento ed In parte in battuto di cemento.

Pareti e soffitti: intonacate al civile.

Rivestimenti: assenti.

Serramenti interni: assenti, ad eccezione della porta di primo ingresso in legno a due battenti (di vecchia fattura).

Serramenti esterni: Finestre in legno.

Sistemi di oscuramento del tipo a tapparella.

Zoccolino: assente.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: assente.

Impianto idrosanitario: assente.

Impianto di riscaldamento: assente.

Impianto di condizionamento: assente.

CANTINA PS1

Caratteristiche edilizie visibili interne

Pavimenti: in battuto di cemento.

Pareti: intonacate al civile.

Serramento interno: in legno.

SOFFITTA P5

Giudice, Dott. Ermilio Rizzi
Auxiliario del Giudice Arch. Riccardo Genia

Caratteristiche edilizie visibili interne

Pavimenti: in battuto di cemento.

Pareti: in blocchi di laterizio.

Serramento interno: in legno.

UNITA' IMMOBILIARE Fg. 45 Part. 2253 sub. 16

B) Appartamento posto al Piano Primo, con locale cantina al Piano Interrato e locale deposito al Piano Sottotetto, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) – Via Ugo Gola n. 4.

L'appartamento è composto da:

- al Piano Primo: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, n. 3 camere di cui una con cabina armadio, n. 2 bagni, n. 4 disimpegni, ripostiglio, n. 3 balconi;
- al Piano Interrato: cantina;
- al Piano Sottotetto: locale deposito.

Altezza locali appartamento H = 3,00 ml

Altezza locale cantina H = 2,20 ml

Altezza locale deposito/soffitta Hmax = 2,93 ml - Hmin = 0,50 ml

Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare - APPARTAMENTO P1

Pavimenti: soggiorno, sala da pranzo e camere da letto hanno pavimenti in parquet a spina di pesce in listoncini delle dimensioni di cm 5x25; cucina, bagni e disimpegni hanno pavimenti in piastrelle di marmo verde con intarsi delle dimensioni di cm 45x50.

Pareti e soffitti: tutte le pareti sono ricoperte da tappezzeria; i soffitti sono rasati a gesso o con effetto marmorino (ingresso, bagni e sala da pranzo).

Rivestimenti: i bagni hanno rivestimento in lastre di marmo statuario venato delle dimensioni di cm 120x20.

Serramenti interni: portine interne in legno massello tipo noce con decorazioni, complete di maniglie in ottone e serrature per chiavi; porta di I ingresso del tipo blindato.

Serramenti esterni: Finestre e portefinestre in legno complete di vetri termoisolanti. Sistemi di oscuramento del tipo a tapparella.

Zoccolino: in parte in legno inchiodato ed in parte in marmo verde.

Davanzali e soglie: in pietra naturale.

Balconi: in pietra naturale con parapetto in muratura e specchiatura in ferro.

Giudice: Dott. **Franco Rizzi**
Ausiliario del Giudice: Arch. **Riccardo Genta**

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto del tipo sottotraccia con tubi di PVC, apparecchi di comando da incasso con placche in metallo dorato e frutti in PVC.

Stato di manutenzione buono.

Conformità non verificata.

Impianto idrosanitario: del tipo sottotraccia, alimentazione diretta dalla rete idrica comunale, rete di distribuzione non visibile, presumibilmente in tubi di ferro tipo Mannesmann.

Stato di manutenzione buono.

Conformità non verificata.

Apparecchi idrosanitari

Nel bagno 1 sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica dura di colore bianco completi di reti di distribuzione, di rubinetteria in ottone cromato e scarichi:

vaso a sedile, bidet, n. 2 lavabi sottopiano con top in marmo, vasca (dim. 170 x 80 cm) e doccia (dim. 100 x 100 cm) con pareti paraschizzi in marmo.

Nel bagno 2 sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica dura di colore bianco completi di reti di distribuzione, di rubinetteria in ottone cromato e scarichi:

vaso a sedile, bidet, lavabo sottopiano con top in marmo, vasca idromassaggio (dim. 210 x 80 cm) Ditta Pozzi Ginori e doccia (dim. 100 x 100 cm) con pareti paraschizzi in marmo.

Impianto di riscaldamento: Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda di tipo centralizzato. Corpi scaldanti (radiatori) in ghisa.

Stato di manutenzione buono.

Conformità non verificata.

Impianto di condizionamento: è in essere impianto di condizionamento del tipo centralizzato con due unità interne ed una unità esterna Ditta Seveso.

CANTINA PS1**Caratteristiche edilizie visibili interne**

Pavimenti: in battuto di cemento.

Pareti: intonacate al civile.

Serramento interno: in legno.

SOFFITTA PS**Caratteristiche edilizie visibili interne**

Pavimenti: in battuto di cemento.

Pareti: in blocchi di laterizio.

Serramento interno: in legno.

ASTE GIUDIZIARIE®
UNITA' IMMOBILIARE Fg. 45 Part. 2253 sub. 26

C) **Locale cantina** posto al Piano Seminterrato, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) – Via Ugo Gola n. 4.

Altezza locale cantina H = 2,90 ml

Caratteristiche edilizie visibili interne

Pavimenti: in battuto di cemento.

Pareti: Intonacate al civile (fortemente ammalorate dall'umidità).

Serramento interno: in legno.

Serramenti esterni: in ferro e vetro (di vecchia fattura).

ASTE GIUDIZIARIE®
2. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19.

Caratteristiche edilizie visibili esterne del fabbricato residenziale

Tetto: Struttura portante in muricci e tavelloni con manto di copertura in tegole di laterizio (coppi).

Canali e pluviali: In lamiera.

Fondazioni: non visibili, probabilmente in cemento armato.

Facciate esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

Strutture portanti verticali: non visibili, probabilmente in cemento armato.

ASTE GIUDIZIARIE®
UNITA' IMMOBILIARE Fg. 45 Part. 57 sub. 18

A) **Appartamento** posto al Piano Secondo, con locale cantina al Piano Seminterrato, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale denominato "Pelizza", sito in Comune di Voghera (PV) – Via Don Giovanni Minzoni n. 19.

L'appartamento è composto da: al Piano Secondo: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, n. 2 disimpegni, n. 3 bagni, n. 4 camere da letto, locale lavanderia e n. 3 balconi;
al Piano Seminterrato: cantina.

Altezza locali appartamento H = 3,02 ml

Altezza locale cantina H = 2,35 ml

Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare - APPARTAMENTO P2

Pavimenti: tutti i locali, ad eccezione del locale lavanderia e del bagno di servizio, hanno

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Assistente del Giudice Arch. Riccardo Genia

pavimenti in parquet; lavanderia con pavimento in piastrelle di ceramica; bagno di servizio con pavimento in piastrelle di mosaico.

Pareti e soffitti: tutte le pareti, ove non rivestite, ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati (in alcuni punti sono presenti crepe nella muratura che dovranno essere oggetto di ulteriori indagini).

Rivestimenti: i 2 bagni padronali hanno rivestimenti in lastre di marmo venato; il bagno di servizio ha rivestimento in piastrelle di mosaico; il locale lavanderia ha rivestimento in piastrelle di ceramica.

Serramenti interni: portine interne in legno massello a due battenti, complete di maniglie in ottone e serrature per chiavi; porta di I ingresso in legno, del tipo blindato.

Serramenti esterni: Finestre e portefinestre in legno complete di vetri termoisolanti. Sistemi di oscuramento del tipo a tapparella.

Zoccolino: in legno inchiodato.

Balconi: parapetti in cemento prefabbricato.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto del tipo sottotraccia con tubi di PVC, apparecchi di comando da incasso con placche e frutti in PVC.

Stato di manutenzione buono.

Conformità non verificata.

Impianto idrosanitario: del tipo sottotraccia, alimentazione diretta dalla rete idrica comunale, rete di distribuzione non visibile, presumibilmente in tubi di polietilene termosaldati.

Stato di manutenzione buono.

Conformità non verificata.

Apparecchi idrosanitari

Nel bagno 1 sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica dura di colore bianco completi di reti di distribuzione, di rubinetteria in ottone cromato e scarichi: vasca con rivestimento in marmo e doccia con pareti paraschizzi in vetro.

Nel bagno 2 sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica dura di colore bianco completi di reti di distribuzione, di rubinetteria in ottone cromato e scarichi:

vaso a sedile, bidet, n. 2 lavabi sottopiano con top in marmo, vasca idromassaggio e doccia con pareti paraschizzi in vetro.

Nel bagno di servizio sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica dura di colore bianco completi di reti di distribuzione, di rubinetteria in ottone cromato e scarichi:

Giudice, Dott. Ermanno Rizzi
Ausiliario del Giudice, Arch. Riccardo Genia

vaso, n. 1 lavabo da appoggio e doccia con pareti paraschizzi in vetro.

Impianto di riscaldamento: Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano Marca Cosmogas. Corpi scaldanti (radiatori) in ghisa.

Stato di manutenzione buono.

Conformità non verificata.

CANTINA PS1

Caratteristiche edilizie visibili interne

Pavimento: in piastrelle di gres.

Pareti: intonacate al civile.

Serramento: in lamiera.

UNITA' IMMOBILIARE Fg. 45 Part. 57 sub. 40

B) Autorimessa doppia posta al Piano Seminterrato, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) – Via Don Giovanni Minzoni n. 19. Nel locale autorimessa è stata realizzata una parete divisoria interna a creare n. 2 autorimesse distinte.

Altezza autorimesse H = 2,35 ml

Caratteristiche edilizie visibili interne

Pavimento: in battuto di cemento.

Pareti: intonacate al civile.

Serramenti: n. 2 portoni del tipo basculanti in lamiera.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto in parte del tipo sottotraccia ed in parte fuoritraccia.

Stato di manutenzione buono.

Conformità non verificata.

3. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Pietracqua n. 4.

Caratteristiche edilizie visibili esterne del fabbricato residenziale

Tetto: Struttura portante in laterocemento con manto di copertura in tegole di laterizio (coppi).

Canali e pluviali: in lamiera.

Giudice Dott. Ermilio Rizzo
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Gentà

Fondazioni: non visibili, probabilmente in cemento armato.

Facciate esterne: in laterizio faccia a vista.

Strutture portanti verticali: non visibili, probabilmente con travi e pilastri in cemento armato.

Cortile: in parte a giardino ed in parte pavimentato.

UNITA' IMMOBILIARE Fg. 46 Part. 1231 sub. 6

A) Appartamento posto al Piano Secondo, con locale cantina al Piano Interrato, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale denominato "Giardini Pietracqua", sito in Comune di Voghera (PV) – Via Luigi Pietracqua n. 4.

L'appartamento è composto da:

- al Piano Secondo: ingresso/disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, cucina, dispensa, disimpegno notte, n. 2 bagni di cui uno con accesso da una camera da letto attraverso anti-bagno, n. 2 camere da letto e n. 2 balconi;
- al Piano Interrato: cantina.

Altezza locali appartamento H = 3,00 ml

Altezza locale cantina H = 4,57 ml

Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare - APPARTAMENTO P2

Pavimenti:

- zona giorno: pavimenti in marmette di marmo botticino delle dimensioni di cm 50x25;
- zona notte: pavimento in parquet a tessere delle dimensioni di cm 12x12;
- cucina, dispensa e bagni: pavimenti in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 10x20.

Pareti e soffitti: tutte le pareti, ove non rivestite, ed i soffitti sono con finitura a gesso e tinteggiati.

Rivestimenti:

- i bagni hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 15x15 sino ad un'altezza di cm 265;
- la cucina ha rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Serramenti interni: portine interne in legno mordenzato con specchiature in vetro serigrafato, complete di maniglie in ottone e serrature per chiavi; porta di I ingresso in legno, del tipo blindato.

Serramenti esterni: Finestre e portefinestre in legno mordenzato complete di vetri semplici.

Giudice Dott. Erminio Rizza
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Genia

Sistemi di oscuramento del tipo a tapparella.

- Zoccolino: in legno duro inchiodato.
- Davanzali e soglie: in parte in cemento prefabbricato ed in parte in pietra naturale.
- Balconi: in laterocemento con pavimenti in piastrelle di gres antigelive delle dimensioni di cm 7,5x15; parapetti in muratura di blocchi svizzeri dim. 20x40.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto del tipo sottotraccia con tubi di PVC, apparecchi di comando da incasso con placche in alluminio e frutti in PVC.

Stato di manutenzione buono.

Conformità non verificata.

Impianto idrosanitario: del tipo sottotraccia, alimentazione diretta dalla rete idrica comunale, rete di distribuzione non visibile, presumibilmente con tubi di ferro tipo Mannesmann.

Stato di manutenzione buono.

Conformità non verificata.

Apparecchi idrosanitari

Nel bagno padronale sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica dura di colore bianco completi di reti di distribuzione, di rubinetteria in ottone cromato e scarichi:

vaso a sedile, bidet, lavabo a colonna e vasca da bagno delle dimensioni di cm 170x70.

Nel bagno con accesso dalla camera sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica dura di colore bianco completi di reti di distribuzione, di rubinetteria in ottone cromato e scarichi:

vaso a sedile, lavabo sospeso e piatto doccia delle dimensioni di cm 70x70 completa di tenda.

Impianto di riscaldamento: Impianto di riscaldamento del tipo centralizzato con corpi scaldanti (radiatori) in ghisa dotati di termovalvole.

Stato di manutenzione buono.

Conformità non verificata.

Impianto di condizionamento: è in essere impianto di condizionamento a split Marca Mitsubishi con due unità interne (soggiorno e disimpegno notte).

CANTINA P51

Caratteristiche edilizie visibili interne

Pavimento: in piastrelle di gres.

Pareti: intonacate al civile.

Serramento: in lamiera.

Giudice: Dott. Emissioni Rizzo
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta

B) Autorimessa posta al Piano Interrato, facente parte del suddetto fabbricato, sito in Comune di Voghera (PV) – Via Luigi Pietracqua n. 4.

Altezza autorimessa H = 4,57 ml

Caratteristiche edilizie visibili interne ed esterne

Pavimento: in battuto di cemento.

Pareti: intonacate al civile.

Serramento: portone del tipo basculante in lamiera.

Giudice Dott. Emissioni Rizzi
Assistente del Giudice Arch. Riccardo Genta

13.SUPERFICI

1. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4

Foglio 45 Part. 2253 sub. 14 - APPARTAMENTO PT + SOFFITTA P5 +CANTINA PS1

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Esposizione	Condizione
PT	Locale unico	33,87	39,55	nord-est	Al rustico
PT	bagno	3,84	4,50	est	Al rustico
P5	locale soffitta	19,14	23,28	est-sud	discreto
PS1	locale cantina	7,87	9,14	ovest	discreto
		64,72	76,47		

Foglio 45 Part. 2253 sub. 16 - APPARTAMENTO P1 + SOFFITTA P5 + CANTINA PS1

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Esposizione	Condizione
P1	ingresso	15,71	18,30	cieco	ottimo
P1	soggiorno	30,44	34,23	sud-ovest	ottimo
P1	sala da pranzo	35,85	41,44	est-sud-ovest	ottimo
P1	ripostiglio	2,72	3,74	cieco	ottimo
P1	disimpegno 1	3,01	3,26	cieco	ottimo
P1	disimpegno 2	2,05	2,23	cieco	ottimo
P1	disimpegno 3	6,16	7,35	cieco	ottimo
P1	disimpegno 4	4,72	6,06	cieco	ottimo
P1	cucina	15,85	19,64	nord-est	ottimo
P1	camera 1	19,01	22,10	sud-ovest	ottimo
P1	camera 2	12,46	14,39	sud-ovest	ottimo
P1	cabina armadio	2,32	2,62	cieco	ottimo
P1	camera 3	19,07	21,16	sud-ovest	ottimo
P1	bagno 1	8,04	10,14	nord-est	ottimo
P1	bagno 2	9,03	10,58	nord-est	ottimo
P1	balcone 1	4,03	4,33	ovest-nord-est	ottimo
P1	balcone 2	2,17	2,60	ovest-sud-est	ottimo
P1	balcone 3	2,17	2,60	est-sud-ovest	ottimo
P5	locale soffitta	22,17	25,60	sud-est	discreto
PS1	locale cantina	16,62	20,79	sud-est	discreto
		233,60	273,16		

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Genta

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Esposizione	Condizione
PS1	locale cantina/deposito	82,98	97,76	nord-est-sud	discreto
		82,98	97,76		

2. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 18 - APPARTAMENTO P2 + CANTINA PS1

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Esposizione	Condizione
P2	Ingresso	21,92	27,61	sud	buono
P2	soggiorno	66,72	81,69	nord-sud	buono
P2	cucina	18,12	23,57	nord	buono
P2	Camera 1	24,78	32,61	sud-ovest	buono
P2	Disimpegno 1	3,00	3,96	cieco	buono
P2	lavanderia	8,98	14,07	nord-ovest	buono
P2	Bagno di servizio	7,71	9,76	ovest	buono
P2	Disimpegno 2	8,02	9,26	cieco	buono
P2	Bagno 1	10,93	14,10	nord	buono
P2	Bagno 2	10,60	13,51	nord	buono
P2	Camera 2	13,40	17,97	sud	buono
P2	Camera 3	20,56	27,95	sud-est	buono
P2	Camera 4	21,37	28,87	nord-est	buono
P2	Balcone 1	1,62	1,77	ovest-sud-est	buono
P2	Balcone 2	1,62	1,77	ovest-sud-est	buono
P2	Balcone 3	1,62	1,77	ovest-sud-est	buono
PS1	locale cantina	6,70	9,41	nord	buono
		247,67	319,65		

Fg. 45 Part. 57 sub. 40 - AUTORIMESSA PS1

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Esposizione	Condizione
PS1	Autorimessa 1	14,15	17,38	sud-est	buono
PS1	Autorimessa 2	41,33	49,47	sud-est	buono
		55,48	66,85		

3. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

Foglio 46 Part. 1231 sub. 6 - APPARTAMENTO P2 + CANTINA PS1

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Esposizione	Condizione
P2	Ingresso/dis.	6,64	7,29	cieco	buono
P2	Sala da pranzo	24,24	27,67	sud-ovest	buono
P2	soggiorno	25,00	27,44	ovest	buono
P2	dispensa	3,97	4,69	cieco	buono
P2	cucina	8,01	9,59	ovest	buono
P2	Disimpegno notte	4,50	4,99	cieco	buono
P2	Camera 1	16,93	18,91	est	buono
P2	Camera 2	14,54	15,97	est	buono
P2	Bagno 1	5,24	6,42	est	buono
P2	Bagno 2	3,06	4,57	est	buono
P2	anti-bagno	0,84	1,28	cieco	buono
P2	Balcone 1	10,26	11,60	ovest	buono
P2	Balcone 2	4,58	5,25	est	buono
PS1	locale cantina	5,26	6,50	cieco	buono
		133,07	152,17		

Foglio 46 Part. 1231 sub. 16 - AUTORIMESSA PS1

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Esposizione	Condizione
PS1	autorimessa	19,10	20,54	sud	buono
		19,10	20,54		

14.SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- 1.la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;
- 2.il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);
- 3.il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
- 4.il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza;
- 5.dal 30% al 50% della superficie delle terrazze (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Assistente del Giudice Arch. Riccardo Gentà

1. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Ugo Gola n. 4

Foglio 45 Part. 2253 sub. 14 - APPARTAMENTO PT + SOFFITTA P5 + CANTINA PS1

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
PT	Locale unico	33,87	39,55	1,00	39,55	nord-est	Al rustico
PT	bagno	3,84	4,50	1,00	4,50	est	Al rustico
P5	locale soffitta	19,14	23,28	0,25	5,82	est-sud	discreto
PS1	locale cantina	7,87	9,14	0,25	2,28	ovest	discreto
					52,15		

Foglio 45 Part. 2253 sub. 16 - APPARTAMENTO P1 + SOFFITTA P5 + CANTINA PS1

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
P1	ingresso	15,71	18,30	1,00	18,30	cieco	ottimo
P1	soggiorno	30,44	34,23	1,00	34,23	sud-ovest	ottimo
P1	sala da pranzo	35,85	41,44	1,00	41,44	est-sud-ovest	ottimo
P1	ripostiglio	2,72	3,74	1,00	3,74	cieco	ottimo
P1	disimpegno 1	3,01	3,26	1,00	3,26	cieco	ottimo
P1	disimpegno 2	2,05	2,23	1,00	2,23	cieco	ottimo
P1	disimpegno 3	6,16	7,35	1,00	7,35	cieco	ottimo
P1	disimpegno 4	4,72	6,06	1,00	6,06	cieco	ottimo
P1	cucina	15,85	19,64	1,00	19,64	nord-est	ottimo
P1	camera 1	19,01	22,10	1,00	22,10	sud-ovest	ottimo
P1	camera 2	12,46	14,39	1,00	14,39	sud-ovest	ottimo
P1	cabina armadio	2,32	2,62	1,00	2,62	cieco	ottimo
P1	camera 3	19,07	21,16	1,00	21,16	sud-ovest	ottimo
P1	bagno 1	8,04	10,14	1,00	10,14	nord-est	ottimo
P1	bagno 2	9,03	10,58	1,00	10,58	nord-est	ottimo
P1	balcone 1	4,03	4,33	0,50	2,17	ovest-nord-est	ottimo
P1	balcone 2	2,17	2,60	0,50	1,30	ovest-sud-est	ottimo
P1	balcone 3	2,17	2,60	0,50	1,30	est-sud-ovest	ottimo
P5	locale soffitta	22,17	25,60	0,25	6,40	sud-est	discreto
PS1	locale cantina	16,62	20,79	0,25	5,20	sud-est	discreto
					233,61		

Foglio 45 Part. 2253 sub. 26 - CANTINA/DEPOSITO PS1

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
PS1	locale cantina/deposito	82,98	97,76	0,33	32,26	nord-est-sud	discreto
					32,26		

2. COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Fg. 45 Part. 57 sub. 18 - APPARTAMENTO P2 + CANTINA PS1

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
P2	Ingresso	21,92	27,61	1,00	27,61	sud	buono
P2	soggiorno	66,72	81,69	1,00	81,69	nord-sud	buono
P2	cucina	18,12	23,57	1,00	23,57	nord	buono
P2	Camera 1	24,78	32,61	1,00	32,61	sud-ovest	buono
P2	Disimpegno 1	3,00	3,96	1,00	3,96	cieco	buono
P2	lavanderia	8,98	14,07	1,00	14,07	nord-ovest	buono
P2	Bagno di servizio	7,71	9,76	1,00	9,76	ovest	buono
P2	Disimpegno 2	8,02	9,26	1,00	9,26	cieco	buono
P2	Bagno 1	10,93	14,10	1,00	14,10	nord	buono
P2	Bagno 2	10,60	13,51	1,00	13,51	nord	buono
P2	Camera 2	13,40	17,97	1,00	17,97	sud	buono
P2	Camera 3	20,56	27,95	1,00	27,95	sud-est	buono
P2	Camera 4	21,37	28,87	1,00	28,87	nord-est	buono
P2	Balcone 1	1,62	1,77	0,50	0,88	ovest-sud-est	buono
P2	Balcone 2	1,62	1,77	0,50	0,88	ovest-sud-est	buono
P2	Balcone 3	1,62	1,77	0,50	0,88	ovest-sud-est	buono
PS1	locale cantina	6,70	9,41	0,25	2,35	nord	buono
					309,92		

Fg. 45 Part. 57 sub. 40 - AUTORIMESSA PS1

Pia no	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
PS1	Autorimessa 1	14,15	17,38	1,00	17,38	sud-est	buono
PS1	Autorimessa 2	41,33	49,47	1,00	49,47	sud-est	buono
					66,85		

3.COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Luigi Pietracqua n. 4

Foglio 46 Part. 1231 sub. 6 - APPARTAMENTO P2 + CANTINA PS1

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
P2	Ingresso/dis.	6,64	7,29	1,00	7,29	cieco	buono
P2	Sala da pranzo	24,24	27,67	1,00	27,67	sud-ovest	buono
P2	soggiorno	25,00	27,44	1,00	27,44	ovest	buono
P2	dispensa	3,97	4,69	1,00	4,69	cieco	buono
P2	cucina	8,01	9,59	1,00	9,59	ovest	buono
P2	Disimpegno notte	4,50	4,99	1,00	4,99	cieco	buono
P2	Camera 1	16,93	18,91	1,00	18,91	est	buono
P2	Camera 2	14,54	15,97	1,00	15,97	est	buono
P2	Bagno 1	5,24	6,42	1,00	6,42	est	buono
P2	Bagno 2	3,06	4,57	1,00	4,57	est	buono
P2	anti-bagno	0,84	1,28	1,00	1,28	cieco	buono
P2	Balcone 1	10,26	11,60	0,50	5,80	ovest	buono
P2	Balcone 2	4,58	5,25	0,50	2,63	est	buono
PS1	locale cantina	5,26	6,50	0,25	1,63	cieco	buono
					138,88		

Foglio 46 Part. 1231 sub. 16 - AUTORIMESSA PS1

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
PS1	autorimessa	19,10	20,54	1,00	20,54	sud	buono
					20,54		

15.CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA

Criterio di stima

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.

Fonti di Informazione:

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia-Territorio, Agenzie Immobiliari e Scenario

Giudice Dott. Ermanno Rizzi
Auxiliario del Giudice, Arch. Riccardo Genu

N.B.:

1) Per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 14 (appartamento PT + cantina PS1 + soffitta PS) il valore al metro quadro dell'unità immobiliare residenziale è stato quantificato applicando il valore minimo al metro quadro del Bollettino OMI dell'Agenzia delle Entrate pari ad €. 1.100,00 ed applicando una riduzione del 40% dovuta al fatto che l'appartamento oggetto di pignoramento è in corso di ristrutturazione ed ancora "al rustico".

Pertanto:

$$€/mq\ 1.100,00 - (40\% \text{ di } 1.100,00) = €/mq\ 660,00$$

2) Per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 16 (appartamento P1 + cantina PS1 + soffitta PS) il valore al metro quadro dell'unità immobiliare è stato quantificato applicando, per l'appartamento, il valore al metro quadro del Bollettino OMI dell'Agenzia delle Entrate pari ad €. 1.500,00 in relazione all'ottimo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

3) Per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al Foglio 45 Part. 2253 sub. 26 (cantina PS1) il valore al metro quadro dell'unità immobiliare è stato quantificato applicando il valore al metro quadro del Bollettino OMI dell'Agenzia delle Entrate pari ad €. 850,00 in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

4) Per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al Foglio 45 Part. 57 sub. 18 (appartamento P2 + cantina PS1) il valore al metro quadro dell'unità immobiliare è stato quantificato applicando, per l'appartamento, il valore al metro quadro del Bollettino OMI dell'Agenzia delle Entrate pari ad €. 1.500,00 in relazione al buono stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

5) Per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al Foglio 46 Part. 1231 sub. 6 (appartamento P2 + cantina PS1) il valore al metro quadro dell'unità immobiliare è stato quantificato applicando, per l'appartamento, il valore al metro quadro del Bollettino OMI dell'Agenzia delle Entrate pari ad €. 1.500,00 in relazione al buono stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Giudice: Dott. Ermanno Rizzi
Auxiliario del Giudice Arch. Riccardo Genz

16. VALUTAZIONE DEI BENI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati possano essere alienati in un **CINQUE LOTTI**.

LOTTO UNO

COMUNE DI VOGHERA (PV) - Via Ugo Gola n. 4

Foglio 45 Part. 2253 sub. 14 - APPARTAMENTO PT + SOFFITTA P5 + CANTINA PS1

IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA PROPR.
APPARTAMENTO PT + SOFFITTA P5 + CANTINA PS1 Foglio 45 Part. 2253 sub. 14	Mq. 52,15	€. 34.419,00	€. 34.419,00	1/1
TOTALE		€. 34.419,00		

Adegamenti 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

TOT. €. 34.419,00 X 15%

€. 5.162,85

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti

nessuna

Onorari notariali e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

nessuna

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente

nessuna

Spese tecniche di regolazione edilizia

€. 1.800,00

Spese tecniche di regolazione catastale

€. 500,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari

nessuna

Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e

non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia

€. 1.894,82

TOT. €. 9.357,67

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 34.419,00 - €. 9.357,67 = Euro 25.061,33

arrotondamento per la vendita €. 25.000,00

bidonsieuro **Venticinquemila/00**

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Gentà

61

LOTTO DUE

COMUNE DI VOGHERA (PV) – Via Ugo Gola n. 4

Foglio 45 Part. 2253 sub. 16 - APPARTAMENTO P1 + SOFFITTA P5 + CANTINA PS1

IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA PROPR.
APPARTAMENTO P1 + SOFFITTA P5 + CANTINA PS1 Foglio 45 Part. 2253 sub. 16	Mq. 233,61	€ 350.415,00	€ 350.415,00	1/1
		TOTALE	€ 350.415,00	

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

TOT. € 350.415,00 X 15%

€ 52.562,25

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti

nessuna

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

nessuna

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente

nessuna

Spese tecniche di regolazione edilizia

nessuna

Spese tecniche di regolazione catastale

€ 500,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari

nessuna

Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia

€ 7.034,19

TOT. € 53.069,60

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€ 350.415,00 – € 53.069,60 = Euro 297.345,40

arrotondamento per la vendita € 297.350,00

dicionsieuro **Duecentonovantasettemiltrecentocinquanta/00**

Giudice Dott. Emilio Rizzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Genia

COMUNE DI VOGHERA (PV) – Via Ugo Gola n. 4

Foglio 45 Part. 2253 sub. 26 - CANTINA/DEPOSITO PS1

IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA PROPR.
CANTINA/DEPOSITO PS1 Foglio 45 Part. 2253 sub. 26	Mq. 32,26	€. 27.421,00	€. 27.421,00	1/1
TOTALE			€. 27.421,00	

Adegamenti 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 forfettario di eventuali spese

condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

TOT. €. 27.421,00 X 15%

€. 4.113,15

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti

nessuna

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

nessuna

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente

nessuna

Spese tecniche di regolazione edilizia

nessuna

Spese tecniche di regolazione catastale

nessuna

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari

nessuna

Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e

non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia

nessuna

TOT. €. 4.113,15

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 27.421,00 - €. 4.113,15 = Euro 23.307,85

arrotondamento per la vendita €. 23.300,00

diconsteuro Ventitremilatrecento/00

LOTTO QUATTRO

COMUNE DI VOGHERA (PV) – Via Don Giovanni Minzoni n. 19

Foglio 45 Part. 57 sub. 18 - APPARTAMENTO P2 + CANTINA PS1

Foglio 45 Part. 57 sub. 40 - AUTORIMESSA DOPPIA + AUTORIMESSA SINGOLA PS1

IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA PROPR.
APPARTAMENTO P2 + CANTINA PS1 Foglio 45 Part. 57 sub. 18	Mq. 309,92	€. 464.880,00	€. 464.880,00	1/1
AUTORIMESSA DOPPIA PS1 Foglio 45 Part. 57 sub. 40	Mq. 49,47	€. 30.000,00 a corpo	€. 30.000,00	1/1
AUTORIMESSA SINGOLA PS1 Foglio 45 Part. 57 sub. 40	Mq. 17,38	€. 15.000,00 a corpo	€. 15.000,00	1/1
TOTALE			€. 509.880,00	

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

TOT. €. 509.880,00 X 15%

€. 76.482,00

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti

nessuna

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

nessuna

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente

nessuna

Spese tecniche di regolazione edilizia

nessuna

Spese tecniche di regolazione catastale

€. 1.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari

nessuna

Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e

non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia :

A_Spese scadute relative alla gestione 2017: €. 3.277,00

€. 3.277,00

B_Spese scadute relative alla gestione 2018: €. 2.525,00

€. 2.525,00

C_Spese scadute relative alla gestione 2019 (da preventivo): €. 3.057,00

€. 3.057,00

D_Spese straordinarie deliberate, ma non ancora scadute (rilascio parziale tinteggiatura scala)

€. 116,00

TOT. €. 86.457,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 509.880,00 - €. 86.457,00 = Euro 423.423,00

arrotondamento per la vendita €. 423.400,00

diconsueuro **Quattrocentoventitremilaquattrocento/00**

Giudice Dott. Eraldo Rizzi
Assistente del Giudice Arch. Riccardo Genu

COMUNE DI VOGHERA (PV) – Via Luigi Pietracqua n. 4

Foglio 46 Part. 1231 sub. 6 - APPARTAMENTO P2 + CANTINA PS1

Foglio 46 Part. 1231 sub. 16 - AUTORIMESSA PS1

IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA PROPR.
APPARTAMENTO P2 + CANTINA PS1 Foglio 46 Part. 1231 sub. 6	Mq. 138,88	€. 208.320,00	€. 69.440,00	2/6
AUTORIMESSA PS1 Foglio 46 Part. 1231 sub. 16	Mq. 20,54	€. 15.000,00	€. 5.000,00	2/6
TOTALE			€. 74.440,00	

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

TOT. €. 74.440,00 X 15%

€. 11.166,00

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti

nessuna

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

nessuna

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente

nessuna

Spese tecniche di regolazione edilizia

€. 1.000,00

Spese tecniche di regolazione catastale

€. 500,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari

nessuna

Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e

non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia :

A_Spese scadute relative alla gestione 2017/2018: €. 2.945,00

€. 2.945,00

B_Spese scadute relative alla gestione 2018/2019: €. 3.000,00

€. 3.000,00

C_Spese deliberate per il rifacimento della caldaia condominiale; rimangono da pagare n. 5 rate dell'importo di €. 260,97 l'una.

€. 1.304,85

TOT. €. 19.915,85

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 74.440,00 - €. 19.915,85 = Euro 54.524,15

arrotondamento per la vendita **€. 54.500,00**

diconsi euro Cinquantaquattromilacinquecento/00

Giudice Dott. Eremio Rizzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Genua

65

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 23/12/2019

L'Ausiliario del Giudice

Arch. Riccardo Genta

Allegati;

Visure per soggetto

Visure storiche per immobile

Estratti di mappa di CT

Planimetrie catastali

Ufficio Provinciale di Pavia-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera

Corrispondenza con l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera

Corrispondenza con Amministratori di condominio

Copia Atti di compravendita

Documentazioni fotografiche

Autorizzazione Ufficio di Sorveglianza di Pavia per accesso presso i beni del

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

Planimetrie dei beni

Giudice Dott. Erminio Ruzzi
Ausiliario del Giudice Arch. Riccardo Genta