

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 310/2019

Creditore procedente: Ubi Finance S.r.l.

Giudice:

Dott. Francesco Rocca

ALLEGATO 1

Elaborato peritale formato privacy

C.T.U.:

Ing. Marco Cattaneo

CONCLUSIONI DEFINITIVE

0.1 QUOTE DI PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di vendita, siti in Comune di Voghera (PV), in unico lotto di vendita, sono rappresentati da un ampio compendio immobiliare così costituito:

- Fabbricato principale ad uso residenza (villa unifamiliare) con annesso ampio terreno pertinenziale e rustico fatiscente;
- Autorimessa doppia posta al piano seminterrato del fabbricato principale residenziale;
- Fabbricato rustico indipendente ad uso deposito con terreno pertinenziale, posto a ovest del compendio in fregio alla Strada Brugiona;
- Porzione di vetusta casa di corte posta a sud-ovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- Porzione di vetusta casa di corte posta a sud del compendio;
- Terreno agricolo a prato verde posto a nord-ovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- Terreno agricolo a prato verde posto ad est del compendio.

I beni risultano così pignorati:

- quota di proprietà 1/10 al Sig. XXXXXXXXXXXXX;
- quota di proprietà 9/10 alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX.

0.2 REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI PIGNORATI

Gli esecutati, al momento del trasferimento dei beni oggetto di pignoramento di cui al più recente titolo di provenienza, risultavano essere coniugati in regime di separazione dei beni.

0.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto di vendita gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, attualmente attive, ove non diversamente indicato:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 18/07/2002 a firma di Dott. Carlo Cavagna di Voghera (PV) ai nn. 6034/2860 di repertorio, iscritta il 23/07/2002 a Voghera (PV) ai nn. 5790/969, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quota di proprietà 1/10; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quota di proprietà 9/10, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 217.500,00 euro.

Importo capitale: 145.000,00 euro.

Il presente gravame si riferisce anche alla precedente identificazione catastale degli immobili pignorati: Part. 62, 57, 65, 144, 145, 146, 142, 64, 250, 249

Ipoteca legale attiva, stipulata il 27/05/2005 a firma di Esatri Esazioni Tributi S.p.A. ai nn. 10900/79 di repertorio, iscritta il 13/06/2005 a Voghera (PV) ai nn. 5205/1112, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quota di proprietà 1/10, derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602.

Importo ipoteca: 5.010,62 euro.

Importo capitale: 2.505,31 euro.

Il presente gravame si riferisce anche alla precedente identificazione catastale degli immobili pignorati: Part. 62, 65, 64

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 15/09/2005 a firma di Tribunale di Voghera (PV) ai nn. 849/2005 di repertorio, iscritta il 26/09/2005 a Voghera (PV) ai nn. 8666/1976, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quota di proprietà 1/10, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 40.000,00 euro.

Importo capitale: 9.590,00 euro.

Il presente gravame si riferisce anche alla precedente identificazione catastale degli immobili pignorati: Part. 62, 57, 65, 144, 142, 145, 146, 64, 250, 249

Ipoteca legale attiva, stipulata il 21/01/2009 a firma di Equitalia Esatri S.p.A. ai nn. 1638/79 di repertorio, iscritta il 28/01/2009 a Voghera (PV) ai nn. 663/88, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota di proprietà 1/10, derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602.

Importo ipoteca: 103.260,30 euro.

Importo capitale: 51.630,15 euro.

Il presente gravame si riferisce anche alla precedente identificazione catastale degli immobili pignorati: Part. 62, 65, 57, 255 Sub 2 e Sub 3, 250, 249

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 05/03/2009 a firma di Tribunale di Tortona (AL) ai nn. 82 di repertorio, iscritta il 15/07/2009 a Voghera (PV) ai nn. 5399/910, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX quota di proprietà 1/10, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 15.000,00 euro.

Importo capitale: 6.553,30 euro.

Il presente gravame si riferisce anche alla precedente identificazione catastale degli immobili pignorati: Part. 62, 57, 65, 255 Sub 2 e Sub 3, 250, 249

Pignoramento, stipulata il 12/03/2008 a firma di Ufficiale Giudiziario di Voghera (PV) ai nn. 42 di repertorio, trascritta il 09/05/2008 a Voghera (PV) ai nn. 4045/2862, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX quota di proprietà 1/10, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Il presente gravame si riferisce anche alla precedente identificazione catastale degli immobili pignorati: Part. 62, 57, 255 Sub 2 e Sub 3, 250, 249

Pignoramento, stipulata il 23/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia (PV) ai nn. 3495 di repertorio, trascritta il 25/06/2019 a Voghera (PV) ai nn. 4212/3177, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX quota di proprietà 1/10; XXXXXXXXXXXXXXXX quota di proprietà 9/10, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Il presente gravame si riferisce all'attuale identificazione catastale degli immobili pignorati: Part. 62, 57 sub 1, 65, 270 Sub 2 e Sub 3, 250, 249 sub 1

0.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di proprietario.

Gli immobili sono giuridicamente liberi.

Come dichiarato dall'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXX nel verbale di sopralluogo del 04/12/2019, "... le unità immobiliari pignorate sono attualmente utilizzate in maniera continuativa dalla sottoscritta con mio marito XXXXXXXXXXXXXXXX e con mio figlio maggiorenne XXXXXXXXXXXXXXXX, tutti residenti in loco."

0.5 DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO ED INDICAZIONE SINTETICA DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

VALORE DI MERCATO (OMV):

Riepilogo Valutazione di Mercato dei Corpi

ID	Descrizione	Consistenza	Consistenza accessori	Valore Intero	Valore diritto
A	Terreno agricolo	905,00	0,00	€ 3.393,75	€ 3.393,75
B	Casa di corte	48,56	0,00	€ 4.856,00	€ 4.856,00
C	Terreno agricolo	1.185,00	0,00	€ 4.443,75	€ 4.443,75
D	Villa singola	431,20	0,00	€ 388.077,57	€ 388.077,57
E	Box doppio	69,00	0,00	€ 27.600,00	€ 27.600,00
F	Rustico	123,93	0,00	€ 18.589,50	€ 18.589,50
G	Casa di corte	63,10	0,00	€ 9.465,00	€ 9.465,00
				€ 456.425,57	€ 456.425,57

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 29.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 426.925,57

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€ 64.038,84

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento € 86,73

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 362.800,00

0.6 CRITICITA' VARIE

Conformità edilizia:

Il confronto tra i titoli abilitativi disponibili e lo stato dei luoghi rilevato evidenzia:

Villa unifamiliare ed autorimessa:

Risultano eseguite opere edilizie abusive di ristrutturazione con ampliamento dell'intero fabbricato, oggetto di pratica di condono edilizio (PE 280/2004), ad oggi sospesa. Inoltre:

Piano seminterrato:

- diversa distribuzione interna dei locali, che non possiedono le caratteristiche costruttive per poter essere adibiti alle effettive destinazioni d'uso riscontrate (con permanenza di persone);

Piano rialzato:

- assenza in pratica di condono edilizio del rilevato locale tecnico esterno (locale caldaia);
- difformità nel posizionamento delle pareti divisorie interne, delle aperture interne e perimetrali e nelle dimensioni dei locali;
- difformità nella forma e nel posizionamento delle scale esterne di accesso ai piani e relativi pianerottoli;
- mancato rispetto delle attuali norme igienico-sanitarie nei Rapporti Aero-Illuminanti del locale Camera 1; Piano sottotetto;
- assenza in pratica di condono edilizio del rilevato piano di sottotetto.

Non risultano disponibili pratiche edilizie relative agli altri fabbricati, realizzati anteriormente al 1 settembre 1967.

Si segnala:

- la presenza di lastre in cemento- amianto (eternit) su parte della copertura degli altri fabbricati;
- l'assenza delle regolari ringhiere di parapetto su tutti i balconi della villa unifamiliare;
- la presenza di attrezzature, materiale edile e rottame vario nei sedimi di terreno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- L'abuso edilizio relativo all'ampliamento di cui alla pratica di condono edilizio è regolarizzabile, così come verbalmente dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico - settore edilizia privata - del comune di Voghera, mediante il pagamento degli oneri e delle oblazioni rimaste sospese, opportunamente atualizzati.
- Le ulteriori difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica di compatibilità paesaggistica e successiva pratica edilizia in sanatoria; inoltre le difformità in ordine al mancato rispetto delle attuali norme igienico-sanitarie nei Rapporti Aero-Illuminanti del locale Camera 1 possono essere regolarizzate con esecuzione di lavori volti alla riduzione della superficie del locale o di ampliamento della superficie aero-illuminante; infine si rende necessaria la rimozione con smaltimento delle lastre cemento-amianto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e oblazioni di condono edilizio, pratiche edilizie (paesaggistica e sanatoria), lavori, ulteriori oneri, tasse ed oblazioni.: €24.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Conformità catastale:

Il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi rilevato evidenzia:

Villa unifamiliare ed autorimessa:

Piano seminterrato:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- errato posizionamento delle aperture perimetrali esterne;
- errata indicazione altezza netta interna;

Piano rialzato:

- assenza in planimetria catastale del rilevato locale tecnico esterno (locale caldaia);
- difformità nel posizionamento delle pareti divisorie interne;
- errato posizionamento delle aperture perimetrali esterne;
- errata indicazione altezza netta interna;

Piano sottotetto:

- assenza in planimetria catastale.

Fabbricato rustico (Mappale 250):

Piano terra:

- difformità nelle dimensioni esterne del corpo di fabbrica;
- assenza in planimetria catastale del rilevato fabbricato adiacente (Deposito 4), presente in Mappa Catastale ed associato al Foglio 12, Mappale 270;

Piano primo:

- difformità nelle dimensioni esterne del corpo di fabbrica.

Casa di corte (Mappale 249, Subalterno 1):

Piano terra:

- difformità nelle dimensioni esterne del fabbricato;
- errata indicazione aperture perimetrali esterne;

Piano primo:

- difformità nelle dimensioni esterne del fabbricato.

Casa di corte (Mappale 57, Subalterno 1):

Piano terra:

- difformità nelle dimensioni esterne del fabbricato;

Piano primo:

- assenza in planimetria catastale del locale deposito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratiche di aggiornamento planimetria catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche di aggiornamento planimetria catastale: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

il perito
Ing. Marco Cattaneo



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

310/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Ubi Finance S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Rocca

CUSTODE:

I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie Vigevano - Ifir Piemonte

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Marco Cattaneo

CF:CTTMRC70T01G388B

con studio in PAVIA (PV) VIA ACHILLE GRANDI 15B

telefono: 0382422501

email: ing.marcocattaneo@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 310/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a VOGHERA Strada Brugiona 16 bis, della superficie commerciale di **905,00** mq per la quota di:

- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno agricolo di forma rettangolare, pianeggiante, a prato verde.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, costituito da:

- un fabbricato principale ad uso residenza (villa unifamiliare) con annesso ampio terreno pertinenziale e rustico fatiscante;
- un'autorimessa doppia posta al piano seminterrato del fabbricato principale residenziale;
- un fabbricato rustico indipendente ad uso deposito con terreno pertinenziale, posto a ovest del compendio in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud -ovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud del compendio;
- un terreno agricolo a prato verde posto a nord-ovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona (bene qui oggetto di stima);
- un terreno agricolo a prato verde posto ad est del compendio.

L'accesso al bene avviene tramite la Strada Comunale per la Brugiona, mediante:

- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul presente bene "A" oggetto di stima;
- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D";
- un ingresso pedonale indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D",

e quindi attraverso l'area cortilizia da tali beni rappresentata.

L'area in oggetto, perimetrata lungo i lati nord ed ovest da una recinzione in rete metallica plastificata, non risulta fisicamente separata dal resto degli immobili del compendio.

Allo stato dei luoghi rilevato, il terreno risulta incolto ed in parte utilizzato come deposito per materiale, attrezzature, macchinari e rifiuti edili.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 905, deduzione A25, reddito agrario 7,01 €, reddito dominicale 6,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: altra proprietà (Mappale 63), medesima proprietà (Mappale 270), medesima proprietà (Mappale 250), strada Brugiona

B Casa di corte a VOGHERA Strada Brugiona 16 bis, della superficie commerciale di **48,56** mq per la quota di:

- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da una porzione di vetusta casa di corte.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, costituito da:

- un fabbricato principale ad uso residenza (villa unifamiliare) con annesso ampio terreno pertinenziale e rustico fatiscante;
- un'autorimessa doppia posta al piano seminterrato del fabbricato principale residenziale;
- un fabbricato rustico indipendente ad uso deposito con terreno pertinenziale, posto a ovest del compendio in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud -ovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud del compendio (bene qui oggetto di stima);
- un terreno agricolo a prato verde posto a nordovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- un terreno agricolo a prato verde posto a ovest del compendio.

L'accesso al bene avviene tramite la Strada Comunale per la Brugiona, mediante:

- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul bene "A";
- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D";
- un ingresso pedonale indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D",

e quindi attraverso l'area cortilizia da tali beni rappresentata.

Allo stato dei luoghi rilevato, il bene, le cui opere di costruzione "... sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 ..." come risulta dall'atto di provenienza a firma Dott. Carlo Cavagna di Voghera (PV) del 18/07/2002 ai nn. 6033/2859, si sviluppa su due piani fuori terra ed oggi versa in pessimo stato di conservazione.

Nel dettaglio l'immobile risulta oggi composto da due locali, uno per piano, adibiti a deposito.

Si segnala che l'accesso al piano superiore è possibile unicamente tramite un'apertura posta in quota sul prospetto principale, raggiungibile esclusivamente mediante scala esterna portatile da posizionarsi all'occorrenza.

Si rileva che l'immobile non risulta servito da alcun impianto tecnologico.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 57 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 47,72 Euro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: medesima proprietà (Mappale 270), altra proprietà su due lati (Mappale 56), altra proprietà (Mappale 58)

C terreno agricolo a VOGHERA Strada Brugiona 16 bis, della superficie commerciale di **1.185,00** mq per la quota di:

- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno agricolo di forma rettangolare, pianeggiante, a prato verde.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, costituito da:

- un fabbricato principale ad uso residenza (villa unifamiliare) con annesso ampio terreno pertinenziale e rustico fatiscante;
- un'autorimessa doppia posta al piano seminterrato del fabbricato principale residenziale;
- un fabbricato rustico indipendente ad uso deposito con terreno pertinenziale, posto a ovest del compendio in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud -ovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud del compendio;

- un terreno agricolo a prato verde posto a nordovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- un terreno agricolo a prato verde posto ad est del compendio (bene qui oggetto di stima).

L'accesso al bene avviene tramite la Strada Comunale per la Brugiona, mediante:

- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul bene "A";
 - un ampio ingresso carraio indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D";
 - un ingresso pedonale indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D",
- e quindi attraverso l'area cortilizia da tali beni rappresentata.

L'area in oggetto, perimetrata lungo i lati nord, ovest e sud da una recinzione in rete metallica plastificata, non risulta fisicamente separata dal resto degli immobili del compendio.

Allo stato dei luoghi rilevato, il terreno risulta incolto ed in parte utilizzato come deposito per materiale, attrezzature, macchinari e rifiuti edili.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 1185, deduzione A25, reddito agrario 9,18 €, reddito dominicale 9,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: altra proprietà (Mappale 63), altra proprietà (Mappale 66), altra proprietà (Mappale 261 e Mappale 55), medesima proprietà (Mappale 270)

D villa singola a VOGHERA Strada Brugiona 16 bis, della superficie commerciale di **431,20** mq per la quota di:

- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da una pregevole villa unifamiliare con annessa area cortilizia pertinenziale, autorimessa doppia di cui al bene "E" e fabbricato rustico fatiscente.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, costituito da:

- un fabbricato principale ad uso residenza (villa unifamiliare) con annesso ampio terreno pertinenziale e rustico fatiscente (bene qui oggetto di stima);
- un'autorimessa doppia posta al piano seminterrato del fabbricato principale residenziale;
- un fabbricato rustico indipendente ad uso deposito con terreno pertinenziale, posto a ovest del compendio in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud -ovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud del compendio;
- un terreno agricolo a prato verde posto a nordovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- un terreno agricolo a prato verde posto ad est del compendio.

L'accesso al bene avviene tramite la Strada Comunale per la Brugiona, mediante:

- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul bene "A";
- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul terreno pertinenziale del presente bene oggetto di stima;
- un ingresso pedonale indipendente posto sul terreno pertinenziale del presente bene oggetto di stima,

e quindi attraverso l'area cortilizia da tali beni rappresentata.

Il fabbricato residenziale, le cui opere "*... sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 ...*" come risulta dall'atto di provenienza a firma Dott. Carlo Cavagna di Voghera (PV) del 18/07/2002 ai nn. 6033/2859, si sviluppa su un piano fuori terra (rialzato) oltre ad un piano seminterrato ed un piano sottotetto e risulta essere oggetto di lavori di ampliamento e ristrutturazione eseguiti nei primi anni 2000.

Al piano seminterrato si accede sia dall'area cortilizia pertinenziale che dalla scala interna; il piano rialzato presenta due distinti accessi tramite scale di collegamento esterne, mentre al piano sottotetto si accede unicamente dalla scala interna. Dal piano seminterrato è inoltre possibile accedere internamente all'autorimessa di cui al bene "E" ad esso direttamente collegata.

Nel dettaglio la villa risulta oggi composta da:

- piano seminterrato: ampio soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio e lavanderia;
- piano rialzato: ingresso principale su ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina, due ampie camere, due bagni, disimpegno, scale accesso al piano seminterrato ed al piano sottotetto, ripostiglio, cabina armadio, tre balconi con relative scale d'accesso e balconi, locale tecnico (centrale termica);
- piano sottotetto: locale di sgombero/camera e bagno.

Le finiture e gli impianti risultano essere databili all'epoca di ristrutturazione, di buona qualità ed in buono stato di conservazione.

Si segnalano evidenti problemi di umidità sulle murature perimetrali del piano seminterrato e la presenza di una macchia umida nel disimpegno in corrispondenza della parete divisoria con il bagno 1.

Il riscaldamento è di tipo tradizionale, autonomo, con generatore di calore posto all'esterno all'interno del locale tecnico. E' inoltre presente un camino nel locale soggiorno del piano rialzato.

Da segnalare l'assenza delle ringhiere di parapetto dei balconi.

Risultano catastalmente associati alla villa un'ampia area pertinenziale ed un vetusto fabbricato rustico costruito in epoca remota in adiacenza all'immobile di cui al bene "F", attualmente adibito a deposito ed in pessimo stato di conservazione; parte della copertura del medesimo risulta difatti parzialmente crollata e costituita da lastre di cemento-amianto (eternit).

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 270 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 790,18 Euro, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: Piano seminterrato: area cortilizia pertinenziale, medesima proprietà (Mappale 270 Subalterno 3), area cortilizia su due lati. Piano terra: area cortilizia pertinenziale su quattro lati

E box doppio a VOGHERA Strada Brugiona 16 bis, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di:

- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'autorimessa doppia, posta al piano seminterrato di una pregevole villa unifamiliare di cui al bene "D".

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, costituito da:

- un fabbricato principale ad uso residenza (villa unifamiliare) con annesso ampio terreno pertinenziale e rustico fatiscente;
- un'autorimessa doppia posta al piano seminterrato del fabbricato principale residenziale (bene qui oggetto di stima);
- un fabbricato rustico indipendente ad uso deposito con terreno pertinenziale, posto a ovest del compendio in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud -ovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud del compendio;
- un terreno agricolo a prato verde posto a nordovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- un terreno agricolo a prato verde posto ad est del compendio.

L'accesso al bene avviene tramite la Strada Comunale per la Brugiona, mediante:

- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul bene "A";
 - un ampio ingresso carraio indipendente posto sul terreno pertinenziale;
 - un ingresso pedonale indipendente posto sul terreno pertinenziale,
- e quindi attraverso l'area cortilizia da tali beni rappresentata.

Il fabbricato residenziale, le cui opere "... sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 ..." come risulta dall'atto di provenienza a firma Dott. Carlo Cavagna di Voghera (PV) del 18/07/2002 ai nn. 6033/2859, si sviluppa su un piano fuori terra (rialzato) oltre ad un piano seminterrato ed un piano sottotetto e risulta essere oggetto di lavori di ampliamento e ristrutturazione eseguiti nei primi anni 2000.

All'autorimessa si accede sia dall'area cortilizia pertinenziale mediante una rampa carraia, che dal piano seminterrato del fabbricato residenziale di cui al bene "D".

Nel dettaglio l'immobile risulta oggi composto da unico ampio locale adibito ad autorimessa.

Le finiture e gli impianti risultano essere databili all'epoca di ristrutturazione, di buona qualità ed in buono stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 270 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 61 mq, rendita 138,62 Euro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: area cortilizia pertinenziale su tre lati, medesima proprietà (Mappale 270 Subalterno 2).

F rustico a VOGHERA Strada Brugiona 16 bis, della superficie commerciale di **123,93** mq per la quota di:

- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un vetusto fabbricato rustico indipendente uso deposito.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, costituito da:

- un fabbricato principale ad uso residenza (villa unifamiliare) con annesso ampio terreno pertinenziale e rustico fatiscente;
- un'autorimessa doppia posta al piano seminterrato del fabbricato principale residenziale;
- un fabbricato rustico indipendente ad uso deposito con terreno pertinenziale, posto a ovest del compendio in fregio alla Strada Brugiona (bene qui oggetto di stima);
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud -ovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud del compendio;
- un terreno agricolo a prato verde posto a nordovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- un terreno agricolo a prato verde posto ad est del compendio.

L'accesso al bene avviene tramite la Strada Comunale per la Brugiona, mediante:

- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul bene "A";
 - un ampio ingresso carraio indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D";
 - un ingresso pedonale indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D",
- e quindi attraverso l'area cortilizia da tali beni rappresentata.

Allo stato dei luoghi rilevato, il bene, un vecchio fienile le cui opere di costruzione " ... sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 ..." come risulta dall'atto di provenienza a firma Dott. Carlo Cavagna di Voghera (PV) del 18/07/2002 ai nn. 6033/2859, si sviluppa su due piani fuori terra ed oggi versa in mediocre stato di conservazione.

Nel dettaglio l'immobile risulta oggi composto da:

- piano terra: tre depositi (di cui due in locali chiusi), un orinatoio ed un'area pertinenziale antistante;
- piano primo: deposito.

Al locale orinatoio è possibile accedere esclusivamente dal fabbricato rustico costruito in adiacenza, di cui al bene "D".

Si segnala che il piano superiore è raggiungibile esclusivamente mediante scala esterna portatile da posizionarsi all'occorrenza.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 250 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 1, consistenza 63 mq, rendita 55,31 Euro, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: medesima proprietà (Mappale 62), medesima proprietà su due lati (Mappale 270), strada Brugiona.

G Casa di corte a VOGHERA Strada Brugiona 16 bis, della superficie commerciale di **63,10** mq per la quota di:

- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da una porzione di vetusta casa di corte.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, costituito da:

- un fabbricato principale ad uso residenza (villa unifamiliare) con annesso ampio terreno pertinenziale e rustico fatiscente;
- un'autorimessa doppia posta al piano seminterrato del fabbricato principale residenziale;
- un fabbricato rustico indipendente ad uso deposito con terreno pertinenziale, posto a ovest del compendio in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud -ovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona (bene qui oggetto di stima);
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud del compendio;
- un terreno agricolo a prato verde posto a nordovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- un terreno agricolo a prato verde posto ad est del compendio.

L'accesso al bene avviene tramite la Strada Comunale per la Brugiona, mediante:

- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul bene "A";
- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D";
- un ingresso pedonale indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D",

e quindi attraverso l'area cortilizia da tali beni rappresentata.

Allo stato dei luoghi rilevato, il bene, le cui opere di costruzione *"... sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 ..."* come risulta dall'atto di provenienza a firma Dott. Carlo Cavagna di Voghera (PV) del 18/07/2002 ai nn. 6033/2859, si sviluppa su due piani fuori terra ed oggi versa in pessimo stato di conservazione.

Nel dettaglio l'immobile risulta oggi composto da:

- piano terra: soggiorno e tinello;
- piano primo: disimpegno e camera.

Si segnala che la scala interna di collegamento tra i piani versa in pessime condizioni, tali da impedire un sicuro accesso ai locali del piano superiore. Si segnala inoltre l'assenza dell'impianto di riscaldamento.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 249 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 77,26 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario: medesima proprietà (Mappale 270), altra proprietà (Mappale 58), altra proprietà (Mappale 60), strada Brugiona.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.825,79 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 426.925,57
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 362.800,00
Data della valutazione:	16/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Gli immobili sono giuridicamente liberi.

Come dichiarato dall'esecutata *** DATO OSCURATO *** nel verbale di sopralluogo del 04/12/2019, "... le unità immobiliari pignorate sono attualmente utilizzate in maniera continuativa dalla sottoscritta con mio marito *** DATO OSCURATO *** e con mio figlio maggiorenne *** DATO OSCURATO *** , tutti residenti in loco."

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/07/2002 a firma di Dott. Carlo Cavagna di Voghera (PV) ai nn. 6034/2860 di repertorio, iscritta il 23/07/2002 a Voghera (PV) ai nn. 5790/969, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 217.500,00 euro.

Importo capitale: 145.000,00 euro.

Il presente gravame si riferisce anche alla precedente identificazione catastale degli immobili pignorati: Part. 62, 57, 65, 144, 145, 146, 142, 64, 250, 249

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/05/2005 a firma di Esatri Esazioni Tributi S.p.A. ai nn. 10900/79 di repertorio, iscritta il 13/06/2005 a Voghera (PV) ai nn. 5205/1112, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602.

Importo ipoteca: 5.010,62 euro.

Importo capitale: 2.505,31 euro.

Il presente gravame si riferisce anche alla precedente identificazione catastale degli immobili pignorati: Part. 62, 65, 64

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/09/2005 a firma di Tribunale di Voghera (PV) ai nn. 849/2005 di repertorio, iscritta il 26/09/2005 a Voghera (PV) ai nn. 8666/1976, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 40.000,00 euro.

Importo capitale: 9.590,00 euro.

Il presente gravame si riferisce anche alla precedente identificazione catastale degli immobili pignorati: Part. 62, 57, 65, 144, 142, 145, 146, 64, 250, 249

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 21/01/2009 a firma di Equitalia Esatri S.p.A. ai nn. 1638/79 di repertorio, iscritta il 28/01/2009 a Voghera (PV) ai nn. 663/88, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602.

Importo ipoteca: 103.260,30 euro.

Importo capitale: 51.630,15 euro.

Il presente gravame si riferisce anche alla precedente identificazione catastale degli immobili pignorati: Part. 62, 65, 57, 255 Sub 2 e Sub 3, 250, 249

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/03/2009 a firma di Tribunale di Tortona (AL) ai nn. 82 di repertorio, iscritta il 15/07/2009 a Voghera (PV) ai nn. 5399/910, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 15.000,00 euro.

Importo capitale: 6.553,30 euro.

Il presente gravame si riferisce anche alla precedente identificazione catastale degli immobili pignorati: Part. 62, 57, 65, 255 Sub 2 e Sub 3, 250, 249

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/03/2008 a firma di Ufficiale Giudiziario di Voghera (PV) ai nn. 42 di repertorio, trascritta il 09/05/2008 a Voghera (PV) ai nn. 4045/2862, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Il presente gravame si riferisce anche alla precedente identificazione catastale degli immobili pignorati: Part. 62, 57, 255 Sub 2 e Sub 3, 250, 249

pignoramento, stipulata il 23/05/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia (PV) ai nn. 3495 di repertorio, trascritta il 25/06/2019 a Voghera (PV) ai nn. 4212/3177, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Il presente gravame si riferisce all'attuale identificazione catastale degli immobili pignorati: Part. 62, 57 sub 1, 65, 270 Sub 2 e Sub 3, 250, 249 sub 1

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di compravendita (dal 18/07/2002), con atto stipulato il 18/07/2002 a firma di Dott. Carlo Cavagna di Voghera (PV) ai nn. 6033/2859 di repertorio, registrato il 30/07/2002 a Voghera (PV) ai nn. 1381 Mod.IV, trascritto il 30/07/2002 a Voghera (PV) ai nn. 6016/4580.

Il presente atto di compravendita, riferito anche alla precedente identificazione catastale dei beni pignorati, risulta essere stato trascritto inoltre ai nn. 6017/4581, 6018/4582 e 6019/4583.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/10, in forza di atto di compravendita (dal 18/07/2002), con atto stipulato il 18/07/2002 a firma di Dott. Carlo Cavagna di Voghera (PV) ai nn. 6033/2859 di repertorio, registrato il 30/07/2002 a Voghera (PV) ai nn. 1381 Mod.IV, trascritto il 30/07/2002 a Voghera (PV) ai nn. 6016/4580.

Il presente atto di compravendita, riferito anche alla precedente identificazione catastale dei beni pignorati, risulta essere stato trascritto inoltre ai nn. 6017/4581, 6018/4582 e 6019/4583.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (fino al 18/07/2002).

Il presente passaggio di proprietà si riferisce ai seguenti beni: - C.F. Foglio 12, Mappale 142 (soppresso); - C.T. Foglio 12, Mappale 249, Subalterno 1 (ex Mappale 249).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (fino al 18/07/2002).

Il presente passaggio di proprietà si riferisce ai seguenti beni: - C.F. Foglio 12, Mappale 142 (soppresso); - C.T. Foglio 12, Mappale 249, Subalterno 1 (ex Mappale 249).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 18/07/2002).

Il presente passaggio di proprietà si riferisce al seguente bene: - C.T. Foglio 12, Mappale 62. Si segnala inoltre che i beni identificati a C.T. al Foglio 12, Mappale 143 (soppresso) ed a C.F. al Foglio 12, Mappale 144 (soppresso), ricompresi nel Decreto di riconoscimento di proprietà emesso dal Tribunale di Voghera (PV) in data 17/06/2000 ai nn. 1387/614, da visure storiche risultavano già in proprietà in forza di denuncia di successione.

*** DATO OSCURATO *** (fino al 17/06/2000).

Il presente passaggio di proprietà si riferisce ai seguenti beni: - C.T. Foglio 12, Mappale 64 (soppresso); - C.F. Foglio 12, Mappale 145 graffato 146 (soppresso).

*** DATO OSCURATO *** (fino al 17/06/2000).

Il presente passaggio di proprietà si riferisce ai seguenti beni: - C.T. Foglio 12, Mappale 64 (soppresso); - C.F. Foglio 12, Mappale 145 graffato 146 (soppresso).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto (fino al 18/07/2002).

Il presente passaggio di proprietà si riferisce ai seguenti beni: - C.F. Foglio 12, Mappale 57, Subalterno 1 (ex Mappale 57); - C.T. Foglio 12, Mappale 65.

*** DATO OSCURATO *** (fino al 17/06/2000).

Il presente passaggio di proprietà si riferisce ai seguenti beni: - C.F. Foglio 12, Mappale 145 graffato 146 (soppresso).

*** DATO OSCURATO *** (fino al 17/06/2000).

Il presente passaggio di proprietà si riferisce ai seguenti beni: - C.T. Foglio 12, Mappale 64 (soppresso); - C.F. Foglio 12, Mappale 145 graffato 146 (soppresso).

rifacimento tetto e riconsolidamento murature, presentata il 14/08/2002 con il n. 12890 di protocollo
Denuncia di Inizio Attività N. **15031/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di recinzione, presentata il 06/08/2004 con il n. 15031 di protocollo

Condono edilizio N. **280/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato uso civile abitazione , presentata il 10/12/2004 con il n. 25843 di protocollo.
Dalla documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico del Comune di Voghera (PV), ed in particolare nella comunicazione del 26/01/2009 protocollo 1985, si segnala che è stato dato avvio alla procedura di diniego del condono edilizio ma non risulta ad oggi rilasciato alcun provvedimento ostativo dello stesso, pertanto è ancora possibile regolarizzare le opere abusive ivi denunciate mediante il versamento dei relativi oneri ed oblazioni opportunamente atualizzati (così come comunicato verbalmente dal responsabile dell'UTC edilizia privata).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il confronto tra i titoli abilitativi disponibili e lo stato dei luoghi rilevato evidenzia: Villa unifamiliare ed autorimessa: Risultano eseguite opere edilizie abusive di ristrutturazione con ampliamento dell'intero fabbricato, oggetto di pratica di condono edilizio (PE 280/2004), ad oggi sospesa. Inoltre: Piano seminterrato: - diversa distribuzione interna dei locali, che non possiedono le caratteristiche costruttive per poter essere adibiti alle effettive destinazioni d'uso riscontrate (con permanenza di persone); Piano rialzato: - assenza in pratica di condono edilizio del rilevato locale tecnico esterno (locale caldaia); - difformità nel posizionamento delle pareti divisorie interne, delle aperture interne e perimetrali e nelle dimensioni dei locali; - difformità nella forma e nel posizionamento delle scale esterne di accesso ai piani e relativi pianerottoli; - mancato rispetto delle attuali norme igienico-sanitarie nei Rapporti Aero-Illuminanti del locale Camera 1; Piano sottotetto: - assenza in pratica di condono edilizio del rilevato piano di sottotetto. Non risultano disponibili pratiche edilizie relative agli altri fabbricati, realizzati anteriormente al 1 settembre 1967. Si segnala: - la presenza di lastre in cemento - amianto (eternit) su parte della copertura degli altri fabbricati; - l'assenza delle regolari ringhiere di parapetto su tutti i balconi della villa unifamiliare; - la presenza di attrezzature, materiale edile e rottame vario nei sedimi di terreno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'abuso edilizio relativo all'ampliamento di cui alla pratica di condono edilizio è regolarizzabile, così come verbalmente dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico - settore edilizia privata - del comune di Voghera, mediante il pagamento degli oneri e delle oblazioni rimaste sospese, opportunamente atualizzati. Le ulteriori difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica di compatibilità paesaggistica e successiva pratica edilizia in sanatoria; inoltre le difformità in ordine al mancato rispetto delle attuali norme igienico -sanitarie nei Rapporti Aero-Illuminanti del locale Camera 1 possono essere regolarizzate con esecuzione di lavori volti alla riduzione della superficie del locale o di ampliamento della superficie aero-illuminante; infine si rende necessaria la rimozione con smaltimento delle lastre cemento-amianto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e oblazioni di condono edilizio, pratiche edilizie (paesaggistica e sanatoria), lavori, ulteriori oneri, tasse ed oblazioni.: €24.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi rilevato evidenzia: Villa unifamiliare ed autorimessa: Piano seminterrato: - diversa distribuzione degli spazi interni; - errato posizionamento delle aperture perimetrali esterne; - errata indicazione altezza netta interna; Piano rialzato: - assenza in planimetria catastale del rilevato locale tecnico esterno (locale caldaia); - difformità nel posizionamento delle pareti divisorie interne; - errato posizionamento delle aperture perimetrali esterne; - errata indicazione altezza netta interna; Piano sottotetto: - assenza in planimetria catastale. Fabbricato rustico (Mappale 250): Piano terra: - difformità nelle dimensioni esterne del corpo di fabbrica; - assenza in planimetria catastale del rilevato fabbricato adiacente (Deposito 4), presente in Mappa Catastale ed associato al Foglio 12, Mappale 270; Piano primo: - difformità nelle dimensioni esterne del corpo di fabbrica. Casa di corte (Mappale 249, Subalterno 1): Piano terra: - difformità nelle dimensioni esterne del fabbricato; - errata indicazione aperture perimetrali esterne; Piano primo: - difformità nelle dimensioni esterne del fabbricato. Casa di corte (Mappale 57, Subalterno 1): Piano terra: - difformità nelle dimensioni esterne del fabbricato; Piano primo: - assenza in planimetria catastale del locale deposito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratiche di aggiornamento planimetria catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche di aggiornamento planimetria catastale: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VOGHERA STRADA BRUGIONA 16 BIS

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a VOGHERA Strada Brugiona 16 bis, della superficie commerciale di **905,00** mq per la quota di:

- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno agricolo di forma rettangolare, pianeggiante, a prato verde.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, costituito da:

- un fabbricato principale ad uso residenza (villa unifamiliare) con annesso ampio terreno pertinenziale e rustico fatiscente;
- un'autorimessa doppia posta al piano seminterrato del fabbricato principale residenziale;
- un fabbricato rustico indipendente ad uso deposito con terreno pertinenziale, posto a ovest del compendio in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud -ovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud del compendio;
- un terreno agricolo a prato verde posto a nord-ovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona

(bene qui oggetto di stima);

- un terreno agricolo a prato verde posto ad est del compendio.

L'accesso al bene avviene tramite la Strada Comunale per la Brugiona, mediante:

- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul presente bene "A" oggetto di stima;

- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D";

- un ingresso pedonale indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D",

e quindi attraverso l'area cortilizia da tali beni rappresentata.

L'area in oggetto, perimetrata lungo i lati nord ed ovest da una recinzione in rete metallica plastificata, non risulta fisicamente separata dal resto degli immobili del compendio.

Allo stato dei luoghi rilevato, il terreno risulta incolto ed in parte utilizzato come deposito per materiale, attrezzature, macchinari e rifiuti edili.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 905, deduzione A25, reddito agrario 7,01 €, reddito dominicale 6,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario: altra proprietà (Mappale 63), medesima proprietà (Mappale 270), medesima proprietà (Mappale 250), strada Brugiona

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pavia e Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Visconteo, Duomo, Caserma della Cavalleria, Teatro Sociale, Oratorio del Crocefisso, Chiesa di Santa Maria delle Grazie.

COLLEGAMENTI

autobus distante 2,0 km

nella media 

ferrovia distante 7,0 km

nella media 

autostrada distante 11,7 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

esposizione:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie catastale	905,00	x	100 %	=	905,00
Totale:	905,00				905,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 905,00 x 3,75 = **3.393,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.393,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.393,75**

BENI IN VOGHERA STRADA BRUGIONA 16 BIS

CASA DI CORTE

DI CUI AL PUNTO B

Casa di corte a VOGHERA Strada Brugiona 16 bis, della superficie commerciale di **48,56** mq per la quota di:

- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da una porzione di vetusta casa di corte.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, costituito da:

- un fabbricato principale ad uso residenza (villa unifamiliare) con annesso ampio terreno pertinenziale e rustico fatiscente;
- un'autorimessa doppia posta al piano seminterrato del fabbricato principale residenziale;
- un fabbricato rustico indipendente ad uso deposito con terreno pertinenziale, posto a ovest del compendio in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud -ovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud del compendio (bene qui oggetto di stima);
- un terreno agricolo a prato verde posto a nordovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- un terreno agricolo a prato verde posto ad est del compendio.

L'accesso al bene avviene tramite la Strada Comunale per la Brugiona, mediante:

- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul bene "A";
- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D";
- un ingresso pedonale indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D",

e quindi attraverso l'area cortilizia da tali beni rappresentata.

Allo stato dei luoghi rilevato, il bene, le cui opere di costruzione "... sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 ..." come risulta dall'atto di provenienza a firma Dott. Carlo Cavagna di Voghera (PV) del 18/07/2002 ai nn. 6033/2859, si sviluppa su due piani fuori terra ed oggi versa in pessimo stato di conservazione.

Nel dettaglio l'immobile risulta oggi composto da due locali, uno per piano, adibiti a deposito.

Si segnala che l'accesso al piano superiore è possibile unicamente tramite un'apertura posta in quota sul prospetto principale, raggiungibile esclusivamente mediante scala esterna portatile da posizionarsi all'occorrenza.

Si rileva che l'immobile non risulta servito da alcun impianto tecnologico.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 57 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 47,72 Euro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: medesima proprietà (Mappale 270), altra proprietà su due lati (Mappale 56), altra proprietà (Mappale 58)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pavia e Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Visconteo, Duomo, Caserma della Cavalleria, Teatro Sociale, Oratorio del Crocefisso, Chiesa di Santa Maria delle Grazie.

COLLEGAMENTI

autobus distante 2,0 km

nella media

ferrovia distante 7,0 km

nella media

autostrada distante 11,7 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

molto scarso

luminosità:

pessimo

panoramicità:

molto scarso

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura manuale. pedonale e carraio

nella media

infissi esterni: anta singola e doppia a battente realizzati in legno e vetro

pessimo

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in cotto

pessimo

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno

pessimo

protezioni infissi esterni: antoni realizzate in legno

pessimo

pareti esterne:

scarso

Delle Strutture:

solai:

molto scarso 

strutture verticali:

mediocre 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito - Piano terra	24,28	x	100 %	=	24,28
Deposito - Piano primo	24,28	x	100 %	=	24,28
Totale:	48,56				48,56

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,56 x 100,00 = **4.856,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.856,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.856,00**

BENI IN VOGHERA STRADA BRUGIONA 16 BIS

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a VOGHERA Strada Brugiona 16 bis, della superficie commerciale di **1.185,00** mq per la quota di:

- 1/10 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
- 9/10 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno agricolo di forma rettangolare, pianeggiante, a prato verde.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, costituito da:

- un fabbricato principale ad uso residenza (villa unifamiliare) con annesso ampio terreno pertinenziale e rustico fatisciente;
- un'autorimessa doppia posta al piano seminterrato del fabbricato principale residenziale;
- un fabbricato rustico indipendente ad uso deposito con terreno pertinenziale, posto a ovest del compendio in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud -ovest del compendio, in fregio alla Strada

Brugiona;

- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud del compendio;
- un terreno agricolo a prato verde posto a nordovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- un terreno agricolo a prato verde posto ad est del compendio (bene qui oggetto di stima).

L'accesso al bene avviene tramite la Strada Comunale per la Brugiona, mediante:

- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul bene "A";
 - un ampio ingresso carraio indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D";
 - un ingresso pedonale indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D",
- e quindi attraverso l'area cortilizia da tali beni rappresentata.

L'area in oggetto, perimetrata lungo i lati nord, ovest e sud da una recinzione in rete metallica plastificata, non risulta fisicamente separata dal resto degli immobili del compendio.

Allo stato dei luoghi rilevato, il terreno risulta incolto ed in parte utilizzato come deposito per materiale, attrezzature, macchinari e rifiuti edili.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 1185, deduzione A25, reddito agrario 9,18 €, reddito dominicale 9,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: altra proprietà (Mappale 63), altra proprietà (Mappale 66), altra proprietà (Mappale 261 e Mappale 55), medesima proprietà (Mappale 270)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pavia e Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Visconteo, Duomo, Caserma della Cavalleria, Teatro Sociale, Oratorio del Crocefisso, Chiesa di Santa Maria delle Grazie.

COLLEGAMENTI

autobus distante 2,0 km

nella media 

ferrovia distante 7,0 km

nella media 

autostrada distante 11,7 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

esposizione:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Superficie catastale	1.185,00	x	100 %	=	1.185,00
Totale:	1.185,00				1.185,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.185,00 x 3,75 = **4.443,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.443,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.443,75**

BENI IN VOGHERA STRADA BRUGIONA 16 BIS

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO D

villa singola a VOGHERA Strada Brugiona 16 bis, della superficie commerciale di **431,20** mq per la quota di:

- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da una pregevole villa unifamiliare con annessa area cortilizia pertinenziale, autorimessa doppia di cui al bene "E" e fabbricato rustico fatiscente.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, costituito da:

- un fabbricato principale ad uso residenza (villa unifamiliare) con annesso ampio terreno pertinenziale e rustico fatiscente (bene qui oggetto di stima);
- un'autorimessa doppia posta al piano seminterrato del fabbricato principale residenziale;
- un fabbricato rustico indipendente ad uso deposito con terreno pertinenziale, posto a ovest del compendio in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud -ovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud del compendio;
- un terreno agricolo a prato verde posto a nordovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- un terreno agricolo a prato verde posto ad est del compendio.

L'accesso al bene avviene tramite la Strada Comunale per la Brugiona, mediante:

- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul bene "A";
- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul terreno pertinenziale del presente bene oggetto di stima;
- un ingresso pedonale indipendente posto sul terreno pertinenziale del presente bene oggetto di stima,

e quindi attraverso l'area cortilizia da tali beni rappresentata.

Il fabbricato residenziale, le cui opere "... sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 ..." come risulta dall'atto di provenienza a firma Dott. Carlo Cavagna di Voghera (PV) del 18/07/2002 ai nn. 6033/2859, si sviluppa su un piano fuori terra (rialzato) oltre ad un piano seminterrato ed un piano sottotetto e risulta essere oggetto di lavori di ampliamento e ristrutturazione eseguiti nei primi anni 2000.

Al piano seminterrato si accede sia dall'area cortilizia pertinenziale che dalla scala interna; il piano rialzato presenta due distinti accessi tramite scale di collegamento esterne, mentre al piano sottotetto si accede unicamente dalla scala interna. Dal piano seminterrato è inoltre possibile accedere internamente all'autorimessa di cui al bene "E" ad esso direttamente collegata.

Nel dettaglio la villa risulta oggi composta da:

- piano seminterrato: ampio soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio e lavanderia;
- piano rialzato: ingresso principale su ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina, due ampie camere, due bagni, disimpegno, scale accesso al piano seminterrato ed al piano sottotetto, ripostiglio, cabina armadio, tre balconi con relative scale d'accesso e balconi, locale tecnico (centrale termica);
- piano sottotetto: locale di sgombero/camera e bagno.

Le finiture e gli impianti risultano essere databili all'epoca di ristrutturazione, di buona qualità ed in buono stato di conservazione.

Si segnalano evidenti problemi di umidità sulle murature perimetrali del piano seminterrato e la presenza di una macchia umida nel disimpegno in corrispondenza della parete divisoria con il bagno 1.

Il riscaldamento è di tipo tradizionale, autonomo, con generatore di calore posto all'esterno all'interno del locale tecnico. E' inoltre presente un camino nel locale soggiorno del piano rialzato.

Da segnalare l'assenza delle ringhiere di parapetto dei balconi.

Risultano catastalmente associati alla villa un'ampia area pertinenziale ed un vetusto fabbricato rustico costruito in epoca remota in adiacenza all'immobile di cui al bene "F", attualmente adibito a deposito ed in pessimo stato di conservazione; parte della copertura del medesimo risulta difatti parzialmente crollata e costituita da lastre di cemento-amianto (eternit).

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 270 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 790,18 Euro, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: Piano seminterrato: area cortilizia pertinenziale, medesima proprietà (Mappale 270 Subalterno 3), area cortilizia su due lati. Piano terra: area cortilizia pertinenziale su quattro lati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pavia e Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Visconteo, Duomo, Caserma della Cavalleria, Teatro Sociale, Oratorio del Crocefisso, Chiesa di Santa Maria delle Grazie.

COLLEGAMENTI

autobus distante 2,0 km

nella media 

ferrovia distante 7,0 km

nella media 

autostrada distante 11,7 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in ferro con apertura manuale, pedonale e carraio	nella media	
<i>infissi esterni</i> : anta singola e doppia a battente realizzati in legno e alluminio	al di sopra della media	
<i>infissi interni</i> : a battente, scorrevole e a soffietto realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in verde	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica e marmo	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in ferro e vetro	al di sopra della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	al di sopra della media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle	al di sopra della media	
<i>scale</i> : interna	nella media	

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : audio e video	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale	nella media	
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa. Si segnala la presenza di un camino nel locale soggiorno al piano rialzato e di una stufa a pellet nel locale soggiorno al piano seminterrato.	nella media	

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in c.a.	nella media	
<i>strutture verticali</i> :	nella media	

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Soggiorno/Angolo cottura - Piano seminterrato	60,84	x	33 %	=	20,08
Camera 1 - Piano seminterrato	13,74	x	33 %	=	4,53
Camera 2 - Piano seminterrato	16,49	x	33 %	=	5,44
Bagno - Piano seminterrato	5,52	x	33 %	=	1,82
Lavanderia - Piano seminterrato	13,15	x	33 %	=	4,34
Ripostiglio - Piano seminterrato	6,80	x	33 %	=	2,24
Soggiorno - Piano rialzato	39,14	x	100 %	=	39,14
Sala da pranzo - Piano rialzato	21,37	x	100 %	=	21,37
Cucina - Piano rialzato	16,70	x	100 %	=	16,70
Disimpegno - Piano seminterrato	7,18	x	100 %	=	7,18
Ripostiglio - Piano rialzato	2,71	x	100 %	=	2,71
Vano scala accesso piano sottotetto	9,08	x	100 %	=	9,08
Vano scala piano seminterrato	4,58	x	100 %	=	4,58
Camera 1 - Piano rialzato	28,00	x	100 %	=	28,00
Camera 2 - Piano rialzato	23,82	x	100 %	=	23,82
Bagno 1 - Piano rialzato	7,63	x	100 %	=	7,63
Bagno 2 - Piano rialzato	14,89	x	100 %	=	14,89
Cabina armadio - Piano rialzato	11,49	x	100 %	=	11,49
Centrale termica	2,76	x	25 %	=	0,69
Balcone 1	2,17	x	50 %	=	1,09
Balcone 2	7,00	x	50 %	=	3,50
Balcone 3	6,08	x	50 %	=	3,04
Locale di sgombero/Camera - Piano sottotetto	178,33	x	33 %	=	58,85
Bagno - Piano sottotetto	3,64	x	33 %	=	1,20
Deposito 4 (Rustico)	32,44	x	10 %	=	3,24
Area cortilizia pertinenziale	1.345,40	x	10 %	=	134,54
Totale:	1.880,95				431,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 431,20 x 900,00 = **388.077,57**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 388.077,57**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 388.077,57**

BENI IN VOGHERA STRADA BRUGIONA 16 BIS

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO E

box doppio a VOGHERA Strada Brugiona 16 bis, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di:

- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'autorimessa doppia, posta al piano seminterrato di una pregevole villa unifamiliare di cui al bene "D".

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, costituito da:

- un fabbricato principale ad uso residenza (villa unifamiliare) con annesso ampio terreno pertinenziale e rustico fatiscente;
- un'autorimessa doppia posta al piano seminterrato del fabbricato principale residenziale (bene qui oggetto di stima);
- un fabbricato rustico indipendente ad uso deposito con terreno pertinenziale, posto a ovest del compendio in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud -ovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud del compendio;
- un terreno agricolo a prato verde posto a nordovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- un terreno agricolo a prato verde posto ad est del compendio.

L'accesso al bene avviene tramite la Strada Comunale per la Brugiona, mediante:

- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul bene "A";
- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul terreno pertinenziale;
- un ingresso pedonale indipendente posto sul terreno pertinenziale,

e quindi attraverso l'area cortilizia da tali beni rappresentata.

Il fabbricato residenziale, le cui opere "... sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 ..." come risulta dall'atto di provenienza a firma Dott. Carlo Cavagna di Voghera (PV) del 18/07/2002 ai nn. 6033/2859, si sviluppa su un piano fuori terra (rialzato) oltre ad un piano seminterrato ed un piano sottotetto e risulta essere oggetto di lavori di ampliamento e ristrutturazione eseguiti nei primi anni 2000.

All'autorimessa si accede sia dall'area cortilizia pertinenziale mediante una rampa carraia, che dal piano seminterrato del fabbricato residenziale di cui al bene "D".

Nel dettaglio l'immobile risulta oggi composto da unico ampio locale adibito ad autorimessa.

Le finiture e gli impianti risultano essere databili all'epoca di ristrutturazione, di buona qualità ed in buono stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 270 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 61 mq, rendita 138,62 Euro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: area cortilizia pertinenziale su tre lati, medesima proprietà (Mappale 270 Subalterno 2).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pavia e Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Visconteo, Duomo, Caserma della Cavalleria, Teatro Sociale, Oratorio del Crocefisso, Chiesa di Santa Maria delle Grazie.

COLLEGAMENTI

autobus distante 2,0 km	nella media	
ferrovia distante 7,0 km	nella media	
autostrada distante 11,7 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	mediocre	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in ferro con apertura manuale. pedonale e carraio	nella media	
<i>infissi esterni</i> : basculante ed a doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sopra della media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in ferro	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>pareti esterne</i> :	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	
Delle Strutture:		
<i>solai</i> :	nella media	

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	69,00	x	100 %	=	69,00
Totale:	69,00				69,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,00 x 400,00 = **27.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.600,00**

BENI IN VOGHERA STRADA BRUGIONA 16 BIS

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO F

rustico a VOGHERA Strada Brugiona 16 bis, della superficie commerciale di **123,93** mq per la quota di:

- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un vetusto fabbricato rustico indipendente uso deposito.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, costituito da:

- un fabbricato principale ad uso residenza (villa unifamiliare) con annesso ampio terreno pertinenziale e rustico fatiscente;
- un'autorimessa doppia posta al piano seminterrato del fabbricato principale residenziale;
- un fabbricato rustico indipendente ad uso deposito con terreno pertinenziale, posto a ovest del compendio in fregio alla Strada Brugiona (bene qui oggetto di stima);
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud -ovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud del compendio;
- un terreno agricolo a prato verde posto a nordovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- un terreno agricolo a prato verde posto ad est del compendio.

L'accesso al bene avviene tramite la Strada Comunale per la Brugiona, mediante:

- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul bene "A";
 - un ampio ingresso carraio indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D";
 - un ingresso pedonale indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D",
- e quindi attraverso l'area cortilizia da tali beni rappresentata.

Allo stato dei luoghi rilevato, il bene, un vecchio fienile le cui opere di costruzione " ... sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 ..." come risulta dall'atto di provenienza a firma Dott. Carlo Cavagna di Voghera (PV) del 18/07/2002 ai nn. 6033/2859, si sviluppa su due piani fuori terra ed oggi versa in mediocre stato di conservazione.

Nel dettaglio l'immobile risulta oggi composto da:

- piano terra: tre depositi (di cui due in locali chiusi), un orinatoio ed un'area pertinenziale antistante;
- piano primo: deposito.

Al locale orinatoio è possibile accedere esclusivamente dal fabbricato rustico costruito in adiacenza, di cui al bene "D".

Si segnala che il piano superiore è raggiungibile esclusivamente mediante scala esterna portatile da posizionarsi all'occorrenza.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 250 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 1, consistenza 63 mq, rendita 55,31 Euro, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: medesima proprietà (Mappale 62), medesima proprietà su due lati (Mappale 270), strada Brugiona.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pavia e Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Visconteo, Duomo, Caserma della Cavalleria, Teatro Sociale, Oratorio del Crocefisso, Chiesa di Santa Maria delle Grazie.

COLLEGAMENTI

autobus distante 2,0 km

nella media 

ferrovia distante 7,0 km

nella media 

autostrada distante 11,7 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura manuale. pedonale e carraio

nella media 

infissi esterni: anta singola e doppia a battente
realizzati in ferro e legno

mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di
cemento e terra

molto scarso 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito 1 - Piano terra	23,01	x	100 %	=	23,01
Deposito 2 - Piano terra	18,86	x	100 %	=	18,86
Deposito 3 - Piano terra	26,73	x	100 %	=	26,73
Orinatoio - Piano terra	2,95	x	100 %	=	2,95
Deposito - Piano primo	46,53	x	100 %	=	46,53
Area pertinenziale	58,50	x	10 %	=	5,85
Totale:	176,58				123,93

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,93 x 150,00 = **18.589,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.589,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.589,50**

BENI IN VOGHERA STRADA BRUGIONA 16 BIS

CASA DI CORTE

DI CUI AL PUNTO G

Casa di corte a VOGHERA Strada Brugiona 16 bis, della superficie commerciale di **63,10** mq per la quota di:

- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da una porzione di vetusta casa di corte.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, costituito da:

- un fabbricato principale ad uso residenza (villa unifamiliare) con annesso ampio terreno pertinenziale e rustico fatiscante;
- un'autorimessa doppia posta al piano seminterrato del fabbricato principale residenziale;
- un fabbricato rustico indipendente ad uso deposito con terreno pertinenziale, posto a ovest del compendio in fregio alla Strada Brugiona;
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud -ovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona (bene qui oggetto di stima);
- una porzione di vetusta casa di corte posta a sud del compendio;
- un terreno agricolo a prato verde posto a nordovest del compendio, in fregio alla Strada Brugiona;
- un terreno agricolo a prato verde posto ad est del compendio.

L'accesso al bene avviene tramite la Strada Comunale per la Brugiona, mediante:

- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul bene "A";
- un ampio ingresso carraio indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D";
- un ingresso pedonale indipendente posto sul terreno pertinenziale del bene "D",
e quindi attraverso l'area cortilizia da tali beni rappresentata.

Allo stato dei luoghi rilevato, il bene, le cui opere di costruzione "... sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 ..." come risulta dall'atto di provenienza a firma Dott. Carlo Cavagna di Voghera (PV) del 18/07/2002 ai nn. 6033/2859, si sviluppa su due piani fuori terra ed oggi versa in pessimo stato di conservazione.

Nel dettaglio l'immobile risulta oggi composto da:

- piano terra: soggiorno e tinello;
- piano primo: disimpegno e camera.

Si segnala che la scala interna di collegamento tra i piani versa in pessime condizioni, tali da impedire un sicuro accesso ai locali del piano superiore. Si segnala inoltre l'assenza dell'impianto di riscaldamento.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 249 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 77,26 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: medesima proprietà (Mappale 270), altra proprietà (Mappale 58), altra proprietà (Mappale 60), strada Brugiona.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pavia e Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Visconteo, Duomo, Caserma della Cavalleria, Teatro Sociale, Oratorio del Crocefisso, Chiesa di Santa Maria delle Grazie.

COLLEGAMENTI

autobus distante 2,0 km	nella media	
ferrovia distante 7,0 km	nella media	
autostrada distante 11,7 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	molto scarso	
luminosità:	mediocre	

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,10 x 150,00 = **9.465,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.465,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.465,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dei beni avviene mediante il metodo sintetico comparativo parametrico semplificato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Voghera, ufficio del registro di Voghera, conservatoria dei registri immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Voghera, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Archivio Storico, Archivio Notarile, Pubblicazioni, Valutazioni del CTU

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	905,00	0,00	3.393,75	3.393,75
B	Casa di corte	48,56	0,00	4.856,00	4.856,00
C	terreno agricolo	1.185,00	0,00	4.443,75	4.443,75
D	villa singola	431,20	0,00	388.077,57	388.077,57
E	box doppio	69,00	0,00	27.600,00	27.600,00
F	rustico	123,93	0,00	18.589,50	18.589,50
G	Casa di corte	63,10	0,00	9.465,00	9.465,00
				456.425,57 €	456.425,57 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 29.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 426.925,57
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 64.038,84
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 86,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 362.800,00

data 16/01/2020

il tecnico incaricato
Ing. Marco Cattaneo