
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 609/2019 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *Dott. F. ROCCA*

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

LOTTO 7

**VOGHERA via Mon Signor Libero Meriggi civ. 8-10
(angolo via Don Lorenzo Milani)**

FOGLIO 60 – MAPPALE 2376 – SUB. 11 - sottotetto

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

RGE n. 609/2019

Lotto 07

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Sottotetto agibile non abitabile nel Condominio Girasoli in Comune di Voghera via Mon Signor Libero Meriggi civ. 8-10 (catastalmente via Don Lorenzo Milani sc), inserito in PIANO ATTUATIVO ATR/C5 Via Don Lorenzo Milani – PL in via Don Milani – complesso ER2. Con accesso carraio al civico 8, al condominio si accede da ingresso pedonale al civ. 10. Il piano è servito da ascensore, si accede al sottotetto dal vano scala comune. L'unità è stata divisa con pareti interne ma progettualmente unico vano con balcone prospiciente la via Don Milani. Piccolo vano cantina al piano terra. Competono alle unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartengono per 68,50 millesimi

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Voghera come segue:

Foglio 60 – mappale 2376 – sub. 11 – VIA DON LORENZO MILANI piano:
T-4 – in corso di costruzione

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà QUOTA DI 1/1 DEBITORE ESECUTATO

XX
XXXXXXXXXXper atto di compravendita del 14/03/2007
rep.91520/27943 notaio Emilio Muzio trascritto a Voghera il 15/03/2007

ai n.ri 2353/1550

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Stato di possesso

Al momento del primo sopralluogo in data 22/12/2020 gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi, presente materiale misto da costruzioni. Le chiavi di accesso alle unità sono state fornite dal Custode Giudiziario IVG Vigevano. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera il 15/03/2007 n.ri 2355/425 a seguito di atto di mutuo del del 14/03/2007 n.ri 91521/27494 di rep. Notaio Muzio Emilio a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXXXX a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Beni in VOGHERA via Mon Signor Libero Meriggi civ. 8-10

LOTTO 7

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
SOTTOTETTO AGIBILE NON ABITABILE.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Sottotetto agibile non abitabile nel Condominio Girasoli in Comune di Voghera via Mon Signor Libero Meriggi civ. 8-10 (catastalmente via Don Lorenzo Milani sc), inserito in PIANO ATTUATIVO ATR/C5 Via Don Lorenzo Milani – PL in via Don Milani – complesso ER2. Con accesso carraio al civico 8, al condominio si accede da ingresso pedonale al civ. 10. Il piano è servito da ascensore, si accede al sottotetto dal vano scala comune. L'unità è stata divisa con pareti interne ma progettualmente unico vano con balcone prospiciente la via Don Milani. Piccolo vano cantina al piano terra. Competono alle unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartengono per 68,50 millesimi

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Voghera come segue:

***Foglio 60 – mappale 2376 – sub. 11 – VIA DON LORENZO MILANI
piano: T-4 – in corso di costruzione***

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello

stato di fatto in cui si trova: QUOTA DI 1/1

€ 68.000,00

Confini in corpo unico da estratto di mappa terreni e elaborato planimetrico catastale:

Coerenze sottotetto: vano scala comune 2376/2, altro sottotetto 2376/12, corte comune 2376.

Coerenze cantina: vano scala comune e corridoio comune 2376/2, altra cantina 2376/8, parte comune 2376/2.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del primo sopralluogo in data 22/12/2020 gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi, presente materiale misto da costruzioni. Le chiavi di accesso alle unità sono state fornite dal Custode Giudiziario IVG Vigevano. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data 28/04/2021

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

3.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

3.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia stipulata tra la società XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX e il Comune di Voghera con atto del 25/07/2007 n.ri
91861/27748 di rep. Emilio Muzio trascritta a Voghera il 01/08/2007 ai n.ri

XX

XXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle pratiche edilizie di cui al punto seguente 7 della presente relazione si rileva:

Realizzate partizioni interne in difformità dal titolo. Presente massetto a pavimento pronto per la posa di pavimentazione, completi gli intomaci e predisposta impiantistica la quale dovrà essere rimossa nella misura prevista dai regolamenti del Comune vigenti.

Si premettono le disposizioni in merito ai sottotetti dalle NTA di PDR del PGT

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

e) i locali di sottotetto, per le parti non abitabili, sottostanti le falde inclinate del tetto, la cui struttura interna, misurata dal pavimento a intradosso del solaio di copertura, non superi in gronda la quota di 1,00 metro, con l'altezza media non superiore a 2,20 metri e qualora i locali ricavabili abbiano le caratteristiche di altezza non superiore a quella prevista per i locali di servizio di cui alla lettera c) art. 3.4.3. del Regolamento di Igiene Tipo e un rapporto di aeroilluminazione inferiore o uguale a 1/15;

Rapporto di aeroilluminazione inferiore o uguale a 1/15: sono state eseguite partizioni interne creando diversi ambienti in difformità al titolo edilizio che prevede ambiente unico. Dette partizioni devono essere rimosse al fine di

ristabilire i rapporti aeroilluminanti di 1/15 richiesti per la tipologia assentita (sottotetto agibile non abitabile). Realizzati inoltre lucernari con serramento velux che devono essere rimossi e chiusi per le ragioni appena esposte.

Non è verificato il requisito di Hmin 1,00 m: le parti perimetrali sono state tamponate con tavolati in muratura con H interna 1,50 mt. Eseguita forometria per verificare i livelli e si riscontrano altezze comprese tra i cm 104-106.

Altezza media ponderale < 220 cm. Le misure interne rilevate sono lievemente maggiori rispetto le previsioni progettuali oltre a quanto già relazionato per le altezze minime che in progetto sono di cm 98 e rilevate di cm 104-106.

Dovranno essere discussi con l'ufficio tecnico competente la possibilità di adeguare le altezze utili interne al fine del raggiungimento del requisito ad esempio con maggior spessore di massetto alleggerito. In caso contrario detta superficie non potrà essere esclusa dalla SLP e parimenti dovrà essere condotta verifica di sanabilità e pagamento degli oneri concessori.

Restano a carico dell'aggiudicatario ogni onere di adeguamento e ripristino degli ambienti, onorario professionale di sanatoria, sanzioni e oneri e persino eventuali limitazioni d'uso o sanzioni sostitutive alla demolizione per difformità. Stante l'impossibilità allo stato attuale di determinare l'onerosità della sanatoria visti gli elementi descritti lo scrivente non apporta alcuna decurtazione al valore di stima.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: censito come immobile in corso di costruzione.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA

l'attuale proprietà:

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spesa media gestione ordinaria: € 300,00 circa
(corrisponde a quota del 20% poiché l'unità non è abitabile)
- Spese ordinarie insolute: al 01/01/2020 insoluto di € 23.684,72
- Spese straordinarie insolute: non ricorre
- OPERE DI URBANIZZAZIONE: nell'intero comparto le opere di urbanizzazione in progetto non sono state ultimate con particolare riferimento alle aree a parcheggio pubblico ancora sterrate. Visto il fascicolo tecnico di convenzione si riscontra che l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad escussione delle garanzie fideiussorie per il completamento delle opere.
- art. 4 atto di compravendita delle aree di convenzione: si precisa che il compenso di aree edificabili è gravato da:
 - servitù passiva di elettrodotto a vantaggio dell'ASM di Voghera;
 - servitù passiva di metanodotto a vantaggio dell'ASM di Voghera

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

NON RICORRE

XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX

In forza di successione anteriore al ventennio

- successione testamentaria di XXXXXXXXXXXXXXX deceduto il 27/07/1944 (denuncia n. 34 vol. 206 registrata a Voghera)
- successione legittima a XXXXXXXXXXXXXXX deceduto il 23/08/1962 (denuncia n. 27 vol. 276, rettificata con denuncia n. 62 vol. 318, registrate entrambe a Voghera)
- successione legittima di XXXXXXXXXXXXXXX deceduto il 15/05/1974 (denuncia n. 60 vol. 344, registrata a Voghera)
- successione legittima di XXXXXXXXXXXXXXX deceduta il 26/10/1977 (denuncia n. 18 vol. 373, registrata a Voghera).

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Inquadramento urbanistico:

Le unità sono inserite in : PIANO ATTUATIVO ATR/C5 Via Don Lorenzo Milani – PL in via Don Milani – Lotto A area classificata dal P.R.G. con destinazione di trasformazione urbanistica. Piano di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 5 12/02/2007 e con atto di convenzione del 25/07/2007 rep. 91861/27748.



Città da consolidare

PUAV 1. Ambiti del tessuto da consolidare (Piani attuativi in corso)

CAPO II CITTÀ DA CONSOLIDARE 54

ARTICOLO 41. AMBITI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI PUAV 54

Articolo 41. Ambiti dei piani urbanistici attuativi vigenti PUAV

1. Definizione

Sono le aree interessate da piani attuativi già adottati o approvati, identificati con la sigla PUAV e con il proprio numero, nella «Carta della disciplina delle aree» del Piano delle Regole.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi, destinazioni d'uso e modalità di intervento

Per queste aree continuano ad applicarsi, per tutto il periodo di validità delle convenzioni dei piani attuativi, le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi e le

disposizioni, gli indici ed i parametri e le destinazioni d'uso del PRG in esecuzione del quale sono stati realizzati gli interventi edilizi.

Le eventuali varianti anche sostanziali che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Nel caso in cui i piani urbanistici attuativi non siano stati attuati nei termini di efficacia, le relative aree mantengono la stessa destinazione urbanistica e rimangono subordinate all'approvazione di un nuovo piano attuativo con gli stessi indici e parametri originali.

Una volta scaduti i termini di efficacia, le aree incluse entro i perimetri di PUAV saranno soggette alla disciplina del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, in base alla loro destinazione: gli ambiti destinati a servizi pubblici e a viabilità (ceduti al comune o vincolati all'uso pubblico) diventeranno parte delle aree per servizi della categoria cui sono destinati (ad es. le aree a verde attrezzato diventeranno c2, i parcheggio d4, ecc.), mentre le aree residenziali entreranno a far parte degli ambiti della città consolidata del Piano delle Regole, secondo quanto specificato nelle successive tabelle del presente articolo.

6. Elenco dei piani di lottizzazione che si collocheranno fra gli ambiti residenziali, aperti a media densità - ZTR 2

numero ambito nelle tavole del PDR	superficie fondiaria m ²	volume di convenzione m ³	densità fondiaria m ³ /m ²
PUAV 21	7.919	10.410	1,31
PUAV 22	7.145	12.900	1,81
PUAV 23	5.548	10.914	1,97
PUAV 24	5.590	9.836	1,76
PUAV 36	8.223	11.641	1,42
PUAV 37	10.973	11.926	1,09

ARTICOLO 30. AMBITI RESIDENZIALI APERTI A MEDIA DENSITÀ ZTR 2 41

Articolo 30. Ambiti residenziali aperti a media densità ZTR 2

1. Definizione

Il Piano delle Regole identifica come "ambiti residenziali aperti a media densità ZTR 2" le parti di territorio comunale, a prevalente destinazione residenziale, caratterizzate da un'edificazione a media densità, con tipologie edilizie pluripiano bifamiliari isolate, disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo le più svariate modalità localizzative.

2. Zone di recupero

Gli ambiti residenziali ZTR 2 vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti residenziali ZTR 2 sono:

- il completamento del tessuto edilizio, con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città;

– il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi.

4. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●		PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●
	V	Vicinato	●				alloggio custode		●
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	M1	Medie < m ² 600	●		AP2	Depositi a cielo aperto		●
		M2	Medie < m ² 2500 alloggio custode			●	AP3	Depositi-magazzini alloggio custode	
		GS	Grandi > m ² 2500 alloggio custode		●	AP4	Rottamazione		●
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●		AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●
		alloggio custode		●		A2	Infrastrutture agric.		●
DIREZIONALI	D1	Uffici		●		A3	Allevamenti		●
		alloggio custode		●		A4	Coltivazioni		●
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●		ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●	SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●	
						E	Interesse generale	●	
						P	Privati d'interesse pubbl.	●	

Nota destinazione C1 (*):

– L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

5. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo diretto.

6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti.

L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

If = il valore maggiore tra la densità esistente e 1,50 m³/m²

He = il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 12,50

m

Dc = 5,00 m

Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici

vicini, minimo 5,00 m

Df = 10,00 m

Rc = 40%

Ro = 80%

Af = 20%

Np = un albero ogni 40 m² di Af

Spp = 1,00 m² ogni 10 m³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

7. Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi, sono sempre consentiti tutti gli interventi di

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

8. Salvaguardia del verde privato

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva, anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Nelle aree destinate a verde devono essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono (un elenco delle specie arboree ed arbustive consigliate è riportato in allegato alle presenti norme), assicurando la massima permeabilità possibile degli spazi aperti.

PIANO DEI SERVIZI



7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

- DIA DEL 24/12/2008 P.G. n. 31765/08 – Costruzione nuova palazzina residenziale ER2 - ATR/C5 via Don Lorenzo Milani PL Lotto A -
- DIA variante in corso d'opera 22/06/2010 P.G. 18209
- DIA variante di fine lavori 07/04/2011 P.G. 10512
- Comunicazione di inizio lavori del 14/10/2009 P.G. 27582
- Dichiarazione fine lavori – certificato di collaudo finale del 31/05/2011 P.G. 16152
- RICHIESTA CERTIFICATO D'AGIBILITA' per "costruzione nuova palazzina residenziale ER2" in via Don Milani del 16/06/2011 P.G. 17766/11
 - richiesta del Comune di integrazione della pratica con raccomandata pg 12822 del 21/05/2012. Lo scrivente non ha riscontrato nel fascicolo tecnico integrazione e perfezionamento della pratica di agibilità.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s'inserisce in una zona semi periferica, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Voghera è un comune italiano di 39 182 abitanti della provincia di Pavia in

Lombardia. È il terzo comune della provincia per popolazione, dopo Pavia e Vigevano, mentre risulta il secondo come superficie, dopo Vigevano.

8.3. Descrizione dei beni

Sottotetto agibile non abitabile di 79,30 mq circa di superficie utile interna, legittimato come vano unico con balcone di circa 5,20 mq, vano cantina al piano terreno di circa 3,10 mq (non è stato possibile accedere al vano cantina, le dimensioni sono quelle di progetto).

Presente la porta blindata di accesso e i serramenti esterni completi di vetrocamera e persiana. Realizzate le tramezzature (che devono essere rimosse) e completati gli intonaci, predisposta l'impiantistica. Massetti a pavimento pronti per la posa di pavimentazione.

Superficie commerciale totale 100 mq

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Voghera.

Ufficio Tecnico di: Voghera.

- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: **PAVIA**

Comune: **VOGHERA**

Fascia/zona: **Periferica/PERIFERICA**

Codice zona: **D1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1300	L	3,1	3,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1700	L	4	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1200	1500	L	0	0	
Abitazioni di tipo economico	Normale	720	860	L	0	0	
Box	Normale	1100	1300	L	4,7	5,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1400	1500	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	1200	1300	L	0	0	

➤ Scenario Immobiliare Pavese 2018 a cura di FIMAA

		comune di Voghera					
		popolazione (2018) 39.354		numero compravendite			
		superficie km² 63,44		2015		350	
		densità ab/km² 621,47		2016		330	
		codice catastrale M109		2017		428	
		cap 27058					
CENTRO STORICO							
	prezzo	nuovo/ristr. (max 8 anni)		medio (max 40 anni)		vecchio/ da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.800,00	1.200,00	800,00	600,00	450,00	250,00
Ville/Villette	€/mq	1.800,00	1.200,00	800,00	600,00	450,00	250,00
*Autorimesse	€	12.000,00					8.000,00
Uffici	€/mq	1.800,00	1.200,00	800,00	600,00	450,00	250,00
Negozi: in strade e piazze altamente commerciali	€/mq	2.200,00					1.300,00
Negozi: in strade e piazze mediamente commerciali	€/mq	1.200,00					600,00
Negozi: in strade e piazze scarsamente commerciali	€/mq	800,00					300,00
VOGHERA SEMICENTRO							
	prezzo	nuovo/ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio/ da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.300,00	900,00	450,00	350,00	300,00	150,00
Ville/Villette	€/mq	1.300,00	900,00	450,00	350,00	300,00	150,00
Autorimesse	€	8.000,00					4.000,00
Uffici	€/mq						
Negozi	€/mq	1.050,00	700,00	600,00	400,00	300,00	200,00
Capannoni	€/mq	700,00					400,00
Terreni Edificabili	calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata						
Residenziale	€/mq	€ 70,00	55,00				
VOGHERA PERIFERIA							
	prezzo	nuovo/ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	900,00	750,00	450,00	250,00	150,00	100,00
Ville/Villette	€/mq	900,00	750,00	450,00	250,00	150,00	100,00
*Autorimesse	€	7.000,00					3.000,00
Uffici	€/mq						
Negozi	€/mq	900,00	750,00	450,00	250,00	150,00	100,00
Capannoni	€/mq	600,00					350,00

Mappa dei prezzi nella zona Zona Pittori, San Vittore, Pombio a Voghera

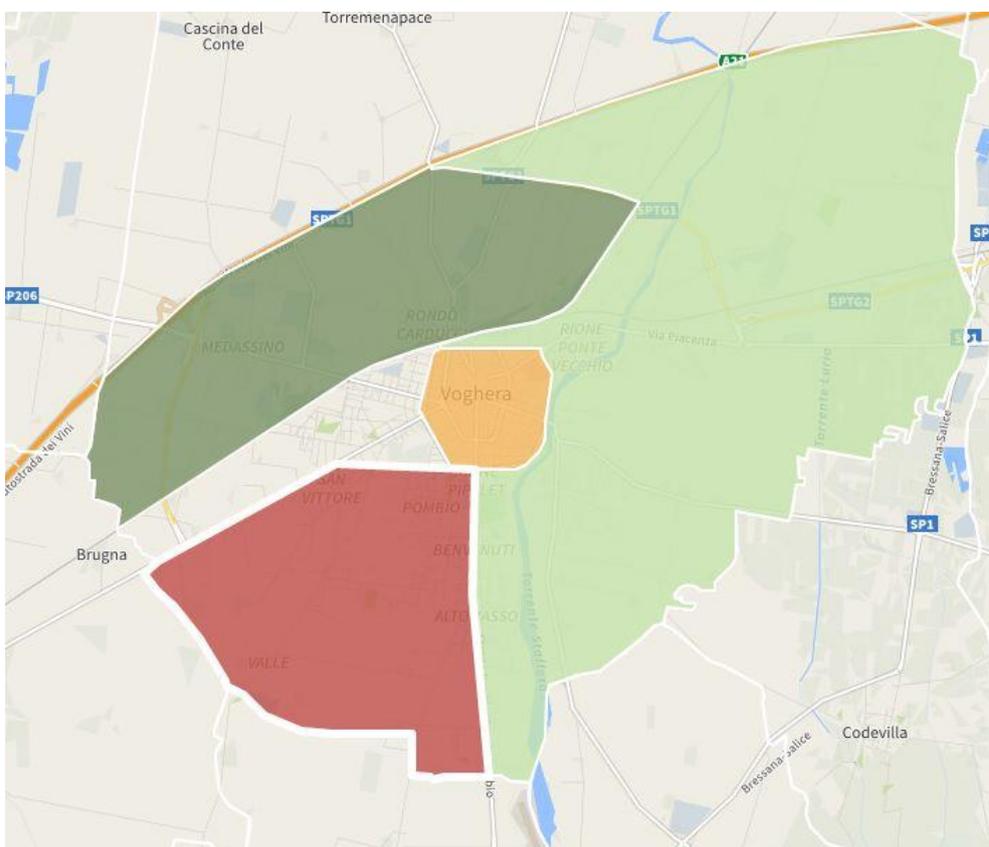
La mappa mostra i **prezzi medi degli immobili residenziali** nella zona Zona Pittori, San Vittore, Pombio di Voghera. Il periodo di riferimento è **Dicembre 2020**.



Vendita
1.044 €/m²



Affitto
6,20 €/m²



CONCLUSIONI:

Non sono stati reperiti comparabili di mercato idonei per la comparazione con gli immobili oggetto di perizia. Condotte indagini presso gli operatori immobiliari della zona, visti ed elaborati gli annunci commerciali, raffrontati con gli osservatori immobiliari di cui sopra si assume come valore unitario di immobili ultimati in buono stato nella micro zona paro a €/mq 1.200,00. Detto valore unitario è parametrato alla destinazione dell'unità oggetto di stima. La stima resta a corpo e non a misura.

9.3. Valutazione delle superfici

Valore complessivo del lotto: € 80.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 80.000,00 X 15% **€ 12.000,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **si veda punti successivi**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:
Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamenti:
**SI VEDANO CON ATTENZIONE LE NOTE RELATIVE ALLA
CONFORMITA'**

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: VALORE ARROTONDATO € **68.000,00**

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

Vigevano, 28/04/2021

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla