
TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 106/2023

PROCEDENTE

mandataria di

OMISSIS.

contro

ESECUTATO

*Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Francesca Claris Appiani*

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

a) **BENI:**

In Voghera Via Giovanni Amendola n. 87

- a) Appartamento posto al piano quarto (quinto fuori terra) nel fabbricato condominiale denominato "Amendola", composto da ingresso, tinello, cucina, bagno, due camere, due balconi ed annessa cantina al piano terreno

Foglio 43, mappale 1743 sub 13, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Totale: 94 m², Totale escluse aree scoperte: 90 m²; R.C. Euro 278,89 - Via Giovanni Amendola n. 87 piano: 4-S1;

Intestazione:

– ESECUTATO - Proprietà per 1/1

Coerenze:

dell'appartamento:

a nord: affaccio su via Amendola; a est: affaccio su via Marche; a sud, affaccio su corte comune; a ovest: vano scala comune e appartamento di proprietà d'altri.

della cantina:

a nord: via Amendola; a est: cantina d'altri; a sud: corridoio comune: a ovest cantina d'altri.

- b) Autorimessa posta al piano terreno del fabbricato

Foglio 43, mappale 1743 sub. 17, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 m², totale 16 m² R.C. Euro 50,41 - Via Giovanni Amendola n. 87 piano: S1

Intestazione:

ESECUTATO - Proprietà per 1/1

Coerenze dell'autorimessa:

a nord: proprietà d'altri e corridoio comune; a est: via Marche; a sud, cortile condominiale; a ovest: autorimessa di proprietà d'altri.

c) **QUOTA DI PROPRIETÀ:**

intera

d) **REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI:**

All'acquisto dei beni pervenuti per atto di compravendita, l'esecutato risultava coniugato in regime di separazione dei beni

e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

1. Ipoteca volontaria a carico di ESECUTATO per la quota intera - Conservatoria RRII di Voghera n. gen./part. 8443/1466 in data 10/10/2008 - Derivante da atto di mutuo a

favore di **OMISSIS**, per la complessiva somma di € 270.000,00, di cui € 135.000,00 per capitale ed interessi al 6,163 %, per anni 9 e 10 mesi sui beni in Voghera censiti in NCEU Foglio 43 mappale 1743 subalterni 13 e 17; atto in data 02/10/2008 n. 23848/9970 di rep. del Notaio Dott Carnevale Ricci Marziano di Castelnuovo Scivria (AL)

2. Atto esecutivo trascritto ai nn. gen/part 2858/2061 in data 05/04/2023 - Conservatoria RR.II. di Voghera a favore di PROCEDENTE – Atto: Pubbl. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 13/03/2023 rep. n. 1480, a carico di ESECUTATO per la quota intera sui beni in Voghera censiti in NCEU Foglio 43 mappale 1743 subalterni 13 e 17

e) **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo, eseguito il 19.10.2023, i beni risultavano liberi pur essendo nella disponibilità dell'esecutato

f) **VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:**

Valore della quota di 1000/1000:	€ 65.500,00
Riduzione del valore del 15%, arrot.	€ <u>9.700,00</u>
Prezzo base d'asta	€ 55.300,00

g) **CRITICITÀ:**

Nessun impedimento alla vendita

RELAZIONE PERITALE

Beni in VOGHERA (PV)
Lotto unico
Quota intera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

pignoramento immobiliare nei confronti di:

esecutato e residente in OMISSIS, in qualità di debitore ipotecario proprietario del seguente

compendio immobiliare:

NEL COMUNE DI VOGHERA (PV)

- appartamento sito in Voghera (PV), Via Giovanni Amendola 87, meglio identificato al Catasto Urbano del Comune di Voghera (PV) come segue:

Foglio 43, Particella 1743 (ex particella 1156), Sub. 13, Via Giovanni Amendola 87, piano 4 - SI, cat A/3, vani 4,5;

- autorimessa sita in Voghera (PV), Via Giovanni Amendola snc, meglio identificata al Catasto Urbano del Comune di Voghera (PV) come segue:

Foglio 43, Particella 1743 (ex particella 1156), Sub. 17, Via Giovanni Amendola snc, piano S1, cat. C/6, 16 mq.

Il tutto salvo errati e come meglio in fatto

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

In Voghera Via Giovanni Amendola n. 87

a) Appartamento posto al piano quarto (quinto fuori terra) nel fabbricato condominiale denominato "Amendola", composto da ingresso, tinello, cucina, bagno, due camere, due balconi ed annessa cantina al piano terreno

Foglio 43, mappale 1743 sub 13, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Totale: 94 m², Totale escluse aree scoperte: 90 m²; R.C. Euro 278,89 - Via Giovanni Amendola n. 87 piano: 4-S1;

Intestazione:

– ESECUTATO - Proprietà per 1/1

Coerenze:

dell'appartamento:

a nord: affaccio su via Amendola; a est: affaccio su via Marche; a sud, affaccio su corte comune; a ovest: vano scala comune e appartamento di proprietà d'altri.

Della cantina

a nord: via Amendola; a est: cantina d'altri; a sud: corridoio comune; a ovest cantina d'altri.

dati derivanti da: variazione modifica identificativo del 30/08/2004 pratica n. pv0147001 in atti dal 30/08/2004 variazione per modifica identificativo (n. 25179.1/2004)

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

b) Autorimessa posta al piano terreno del fabbricato

Foglio 43, mappale 1743 sub. 17, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 m², totale 16 m² R.C. Euro 50,41 - Via Giovanni Amendola n. 87 piano: S1

Intestazione:

ESECUTATO - Proprietà per 1/1

Coerenze dell'autorimessa:

a nord: proprietà d'altri e corridoio comune; a est: via Marche; a sud, cortile condominiale; a ovest: autorimessa di proprietà d'altri.

dati derivanti da: variazione toponomastica del 19/02/2021 in atti dal 19/02/2021 (n.008458/2021) dati derivanti da: variazione modifica identificativo del 30/08/2004

pratica n. pv0147024 in atti dal 30/08/2004 variazione per modifica identificativo (n. 25185.1/2004)

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene, costituito da un appartamento posto al piano quarto (quinto fuori terra) di un palazzo condominiale dotato di ascensore, è composto da ingresso, cucina non abitabile accessibile dal tinello/soggiorno con balcone in affaccio alla corte condominiale, corridoio che disimpegna il bagno e due camere con balcone che in affaccio alla via Marche. Il riscaldamento è condominiale con centrale termica posta al piano terreno deve essere presente la cantina pertinenziale al bene nonché l'autorimessa con accesso alla corte carraia da Via Magenta. La parete interna esposta verso la via Amendola e parte verso la Via Marche presentano tracce di umidità a causa della mancata presenza condominiale della gronda di protezione. Lo stato generale dell'immobile è in normale stato di conservazione ma con segni di dilavamento nei parapetti dei balconi esposti alle intemperie.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: sp. 206 Voghera/Casei Gerola – sp. 206 Voghera/Garlasco/Novara - sp 19 Groppello/Dorno – sp 28 Sannazzaro/Lomello - linea ferroviaria Alessandria-Pavia

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 19.10.2023, i beni risultavano in possesso dell'esecutato ma liberi da ogni occupazione

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: **Nulla**

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nulla**

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

4.1.4. millesimi di proprietà: 799/10.000 competenti alle unità immobiliari sugli enti condominiali comuni.

4.1.5. regolamento condominiale allegato al rogito Notaio Luigi Cavagna in data 19/12/1972 rep n. 10377

4.1.6. Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria

Ipoteca volontaria a carico di ESECUTATO per la quota intera - Conservatoria RRII di Voghera n. gen./part. 8443/1466 in data 10/10/2008 - Derivante da atto di mutuo a favore di OMISSIS, per la complessiva somma di € 270.000,00, di cui € 135.000,00 per capitale ed interessi al 6,163 %, per anni 9 e 10 mesi sui beni in Voghera censiti

in NCEU Foglio 43 mappale 1743 subalterni 13 e 17; atto in data 02/10/2008 n. 23848/9970 di rep. del Notaio Dott Carnevale Ricci Marziano di Castelnuovo Scrivia (AL)

4.2.2 Pignoramenti:

Atto esecutivo trascritto ai nn. gen/part 2858/2061 in data 05/04/2023 - Conservatoria RR.II. di Voghera a favore di PROCEDENTE – Atto: Pubbl. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 13/03/2023 rep. n. 1480, a carico di ESECUTATO per la quota intera sui beni in Voghera censiti in NCEU Foglio 43 mappale 1743 subalterni 13 e 17

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: immobile edificato prima del 01/09/1967, abitabilità rilasciata dal comune di Voghera il 30/11/1972 n. 99, dopo tale data non sono state realizzate opere, modifiche che richiedessero necessari provvedimenti autorizzativi.

P.G.T. vigente: ambiti residenziali ad alta densità - ZTR1

Difformità riscontrate:

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In Catasto Fabbricati del Comune di Voghera Via Giovanni Amendola n. 87

- a) Foglio 43, mappale 1743 sub 13, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Totale: 94 m², Totale escluse aree scoperte: 90 m²; R.C. Euro 278,89 - Via Giovanni Amendola n. 87 piano: 4-S1;

Intestazione:

- ESECUTATO - Proprietà per 1/1

- b) Foglio 43, mappale 1743 sub. 17, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 m², totale 16 m² R.C. Euro 50,41 - Via Giovanni Amendola n. 87 piano: S1

Intestazione:

- ESECUTATO - Proprietà per 1/1

Difformità riscontrate: nulla

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: non identificate

Altre spese: l'Amministratrice condominiale ha comunicato che l'esecutato non ha debiti nei confronti del condominio

Cause in corso: non sono state individuate cause in corso che possono pregiudicare la presente procedura

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 15/09/2023, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: ESECUTATO per la quota intera in regime di separazione dei beni in Voghera censiti in NCEU 43, mappale 1743 subalterni 13 e 17 dal 14/06/2011 al 15/09/2023, data della visura telematica dei Registri Immobiliari di Voghera, in forza di atto in rogito

Pubb. Uff.: Notaio Piero Dentone di Voghera
Tras. Cons. RR.II. di Voghera

Data: 12/07/1983 Rep. 71965/16107
Data: 28/07/1983 gen/part 4250/3587

Il presente passaggio è avvenuto per atto di compravendita da **OMISSIS** e **OMISSIS** proprietari di ½ ciascuno

7. PRATICHE EDILIZIE

Immobile edificato prima del 01/09/1967, abitabilità rilasciata dal comune di Voghera il 30/11/1972 n. 99, dopo tale data non sono state realizzate opere, modifiche che richiedessero necessari provvedimenti autorizzativi.

DESCRIZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Voghera Via Giovanni Amendola n. 87

b) Appartamento posto al piano quarto (quinto fuori terra) nel fabbricato condominiale composto da ingresso, tinello, cucina, bagno, due camere, due balconi ed annessa cantina al piano terreno

Foglio 43, mappale 1743 sub 13, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Totale: 94 m², Totale escluse aree scoperte: 90 m²; R.C. Euro 278,89 - Via Giovanni Amendola n. 87 piano: 4-S1;

Intestazione:

– ESECUTATO - Proprietà per 1/1

Coerenze:

dell'appartamento:

a nord: affaccio su via Amendola; a est: affaccio su via Marche; a sud, affaccio su corte comune; a ovest: vano scala comune e appartamento di proprietà d'altri.

della cantina:

a nord: via Amendola; a est: cantina d'altri; a sud: corridoio comune: a ovest cantina d'altri.

f) Autorimessa posta al piano terreno

Foglio 43, mappale 1743 sub. 17, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 m², totale 16 m² R.C. Euro 50,41 - Via Giovanni Amendola n. 87 piano: S1

Intestazione:

ESECUTATO - Proprietà per 1/1

Coerenze dell'autorimessa:

a nord: proprietà d'altri e corridoio comune; a est: via Marche; a sud, cortile condominiale; a ovest: autorimessa di proprietà d'altri.

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.		
1743	13	A/3	4	ingr/disimp	8,30	3,00	int	medie	↓	1	↓		
				16,5	15,10	3,00	sud	medie		1			
				cucinotta	5,70	3,00	sud	medie		1			
				disimpegno	2,40	3,00	int	medie		1			
				bagno	5,40	3,00	est	medie		1			
				camera	15,40	3,00	sud	medie		1			
				camera	14,45	3,00	nord	medie		1			
				somma	52,30					82,00		1	82,00
				balcone	8,90	-	est	medie		9,00		0,5	4,50
				balcone	6,70	-	sud	medie		6,70		0,5	3,35
	17	C/6	S1	cantina	4,10	2,30	nord	medie	4,70	0,5	2,35		
				somma	19,70				20,40	0,5	10,20		
				totali							72,00		102,40

Superficie Lorda residenziale: mq **82,00** – valutazione commerciale 1/1

Superficie Calpestabile residenziale: mq **52,30**

Superficie Lorda balconi: mq **15,70** – valutazione commerciale 1/2

Superficie Calpestabile balconi: mq **15,60**

Superficie Lorda cantina: mq **4,70** – valutazione commerciale 1/2

Superficie Calpestabile cantina: mq **4,10**

Superficie catastale autorimessa: mq **16,00** – valutazione commerciale 1/2

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde
 Scale: in c.a.
 Solai: laterocemento
 Strutture verticali: c.a e laterizio.
 Travi: c.a.

Componenti Edilizie (in stato medio)

Ingresso condominiale: alluminio anodizzato e vetri
 Cancelli carraio: ferro
 Manto di copertura: -
 Infissi esterni: in legno verniciato bianco - vetri semplici - oscuramento con tapparelle
 Infissi interni: porte specchiate in legno
 Porta d'ingresso: blindata con pannellatura in laminato di legno naturale
 Pareti esterne: intonaco
 Pareti interne: intonaco – bagno rivestimento in ceramica a media altezza
 Pavim. interna: piastrelle di graniglia mista di marmo

<i>Scala:</i>	pedate e alzate in botticino chiaro
Caratteristiche Impianti	(non individuate le certificazioni per la 46/90)
<i>Elettrico:</i>	presente sottotraccia
<i>Idrico:</i>	presente sottotraccia
<i>Bagno:</i>	vasca, lavabo, water, bidet (discreto stato di usura)
<i>Fognario:</i>	collegato con la fognatura pubblica
<i>Ascensore</i>	presente
<i>Telefonico:</i>	non presente
<i>Termico:</i>	a gas autonomo – termosifoni – presente la canna di esalazione in cucina
<i>Antenna TV:</i>	presente
<i>Citofonico:</i>	presente
<i>Aria Condizionata:</i>	non presente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“1. Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, della posizione, del tipo di contesto edilizio ed il relativo mercato immobiliare, della superficie, dell'anno di costruzione, del tipo di finiture, Parametri che corrispondono con quanto riportato in O.M.I. per immobili di tipo economico presenti nella stessa fascia edilizia economica

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.
Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.
Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.
La superficie riportata è indicativa. Quella commerciale è formata dalla somma della superficie lorda residenziale ed il 50% degli accessori

Immobile	Superficie lorda indicativa	Valore complessivo
Map 7 sub 17	100,20	€ 65.000,00
	Valore complessivo del lotto:	€ 65.000,00
	Valore della quota di 1000/1000 :	€ 65.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi

giacenti	€ 9.700,00
Decurtazione per lo stato di possesso	€ nulla
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ nulla
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	€ come indicato in avviso di vendita
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ nulla

9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima	€ 55.300, 00
Pavia 07/11/2023	

il perito incaricato
Dott. Arch. Gianni Castellani