

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **242/2023**

Giudice Dr. **Francesco Rocca**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: geom. Giulia Bonissoni

iscritto all'Albo Collegio Geometri della Provincia di Pavia al N. 4305
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Pavia

C.F. BNSGLI92T47988U - P. Iva 02608520181

Studio: Pavia, V.le Indipendenza, 26
Telefono/fax: 038228743
email: giuliabonissoni@gmail.com

**Beni siti in Comune di Voghera – Via Gioacchino Rossini n.4
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento sito in Comune di Voghera – Via Gioacchino Rossini n.4

in ragione di:

[REDACTED] quota di 1/1 in regime di comunione dei beni
[REDACTED] di 1/1 in regime di comunione dei beni

Composta da:

al piano terra - rialzato: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere, disimpegno e balcone
al piano seminterrato: locale cantina

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **105**

Completa l'unità sedime esclusivo di mq. **50** desunti graficamente dagli elaborati grafici

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 61, mappale 1628, Sub.5, graffato al mapp.1784, cat. A/3, classe 4, vani 5, rendita: € 361.52

Coerenze:

NORD: altra u.i.u.

SUD: Via Dentici

OVEST: mapp.479

EST: altra u.i.u.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico locale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED] proprio nucleo familiare

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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. Precisazioni Comunali: **Nessuno**

4.1.4. Servitù: **Nessuno**

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

4.2.1.

Iscrizioni: ipoteca volontaria iscritta il 24/05/2012 ai nn.3320/356 a favore

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento trascritto il 14/07/2023 ai nn. 5814/4373 a favore contro i Sig.ri

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

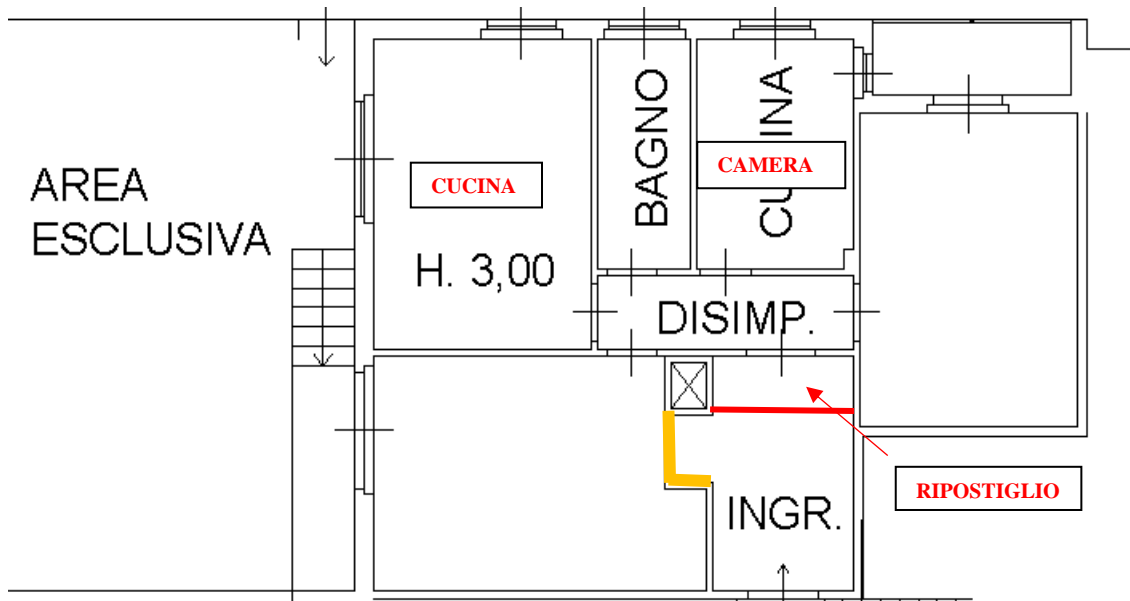
4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Come da ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Voghera non sono state reperite pratiche edilizie.

Dal sopralluogo effettuato in data 21/09/2023 lo scrivente perito, con raffronto alla planimetria catastale quale unico elaborato grafico disponibile, ha riscontrato delle difformità all'interno dell'unità immobiliare.

Nello specifico è stato demolito parzialmente il tavolato divisorio tra soggiorno ed ingresso, e ricavato piccolo ripostiglio. È stato inoltre spostato il locale cucina in una delle camere esistenti, invertendo così le destinazioni. Il tutto come meglio rappresentato nello schema sottostante.



Alla luce di quanto sopra evidenziato sarà necessario predisporre una cila in sanatoria, mezzo professionista abilitato, per l'adeguamento comunale.

Si quantifica cautelativamente l'onere professionale in € 1.000,00 oltre € 1.000,00 quale sanzione.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 21/09/2023 lo scrivente perito ha riscontrato le medesime difformità all'interno dell'unità immobiliare. Dopo aver provveduto all'adeguamento comunale, sarà necessario predisporre pratica Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale quantificando l'onere professionale in € 500,00 oltre a spese ed eventuali sanzioni non quantificabili sino all'inoltro della pratica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile oggetto di pignoramento, nella sua originaria consistenza ovvero mapp. 589 e mapp.590 sub.5, perve [redacted] in regime di comunione legale dei beni, dalla [redacted] ndita trascritto il 24/05/2012 ai nn.3319/2643.

[redacted] beni pervennero per atto di compravendita trascritto il 25/07/1996 ai nn. 4822/3726

7. SPESE CONDOMINIALI

Da sopralluogo effettuato non è stato possibile ricondursi al nominativo dell'amministratore protempore del condominio in quanto il fabbricato era privo di targhetta e la proprietà non aveva dati di merito. Non è stato pertanto possibile richiedere le spese condominiali di competenza degli eseguiti.

8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

A. Appartamento sito in Comune di Voghera – Via Gioacchino Rossini n.4

in ragione di:

[redacted] la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni
di 1/1 in regime di comunione dei beni

Composta da:

al piano terra - rialzato: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere, disimpegno e balcone
al piano seminterrato: locale cantina

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **105**

Completa l'unità sedime esclusivo di mq. **50** desunti graficamente dagli elaborati grafici



Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 61, mappale 1628, Sub.5, graffato al mapp.1784, cat. A/3, classe 4, vani 5, rendita: € 361.52

Coerenze:

NORD: altra u.i.u.

SUD: Via Dentici

OVEST: mapp.479

EST: altra u.i.u.

CALCOLO SUPERFICI

H interna abitazione mt. 3.00

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Ingresso	interno	7,70	1,00	7,70
soggiorno	est	19,90	1,00	19,90
cucina	Sud/ovest	19,70	1,00	19,70
bagno	Sud	6,20	1,00	6,20
ripostiglio	Interno	2,90	1,00	2,90
disimpegno	interno	5,25	1,00	5,25
camera	Sud/ovest	10,40	1,00	10,40
camera	sud	19,30	1,00	19,30
balcone	sud	3,90	0,50	1,95
cantina	Interno	11,55	0,33	3,81
Area esclusiva	-	51,40	0,10	5,14
totale		158,20		102,25

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di appartamento individuato in contesto residenziale, condominiale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi percorrendo cortile e vano scala comuni si accede all'unità. L'accesso all'unità può avvenire mezzo cancello pedonale, ove si accede all'era esclusiva e quindi all'unità

L'immobile risulta individuato al piano terra - rialzato e composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, due camere, balcone ed area esclusiva.

Strutture verticali materiale: muratura e c.a.

Copertura tipologia: a falde – materiale: c.a.– rivestimento: non verificato -
isolamento: non verificato

Infissi esterni tipologia: legno vetro doppio - condizioni: discrete

Infissi interni tipologia: porta d'ingresso legno – condizioni: scarse. Porte interne a
battente in legno tamburato– condizioni: discrete.



<i>Pavimentazione</i>	materiale: ceramica – condizioni: discrete
<i>Finitura esterna</i>	Intonaco a civile tinteggiato – condizioni: discrete
<i>Gas metano (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato
<i>Elettrico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.
<i>Termico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato. La produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento è autonoma con caldaia murale e termosifoni in ghisa.

9. VALUTAZIONE LOTTO:

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso. Nello specifico si sceglie quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica. La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene. La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi. I valori OMI riportano tipologie similari al corpo in esame, abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, con valore massimo pari ad € 750,00/mq. Le risultanze FIMAA attestano un valore per tipologie similari al corpo in esame, abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale/ristrutturare, con valore medio pari ad € 825,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 885,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					tabella indici mercantili			
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject	Saggio annuo di variazione dei prezzi		0,020	
		Unità A	Unità B	S	Saggio livello di piano		0,010	
Sup. principale		115,00	100,00	91,35	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. balcone	0,50	7,00	3,90		Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. cantina	0,33	6,00	8,00	11,55				
Sup. autorimessa	0,50		16,00					
Sup. terrazzi	0,25		35,00		Calcolo pr. marginale sup. principale			
Sup. libera	0,00				Prezzo medio comparabile A		€ 897,59	
Superficie esterna <= sup. comm.	0,10		80,00	51,40	Prezzo medio comparabile B		€ 878,60	
Superficie esterna > sup. comm.	0,00				Prezzo marginale		€ 878,60	
Determinazione della superficie commerciale					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale			
Superficie commerciale	m ²	116,98	130,89	102,25	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-8,40%	
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali			
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A	Unità B
		Ag. Immob.	Ag. Immob.	S				
Prezzo totale		€ 105.000,00	€ 115.000,00	incognita				
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 8.820,00	-€ 9.660,00	0	scostamento rich.-prezzo fin.		€ 175,00	€ 191,67
Sup. principale		115,00	100,00	91,35	Sup. principale		€ 878,60	€ 878,60
Sup. balcone		0,00	7,00	3,90	Sup. balcone		€ 439,30	€ 439,30
Sup. cantina		6,00	8,00	11,55	Sup. cantina		€ 289,94	€ 289,94
Sup. autorimessa		0,00	16,00	0,00	Sup. autorimessa		€ 439,30	€ 439,30
Sup. terrazzi		0,00	35,00	0,00	Sup. terrazzi		€ 219,65	€ 219,65
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00
Superficie esterna <= sup. comm.		0,00	80,00	51,40	Sup. esterna <= sup. comm.		€ 87,86	€ 87,86
Superficie esterna > sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici		1	1	1	Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00
Impianto condizionamento		0	0	0	Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano		1	1	0	Livello del piano		€ 1.039,60	€ 1.138,61
Stato manutenzione		2	2	2	Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica		0	0	0	Altra caratteristica %		€ 0,00	€ 0,00
Tabella di valutazione					MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.			
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B		Sintesi conclusiva			
Prezzo totale		€ 105.000,00	€ 115.000,00		Determinazione variazione % assoluta		4,00%	
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 8.820,00	-€ 9.660,00		Prezzo corretto medio €/m ²		€ 80.619,76	
Sup. principale		-€ 20.778,90	-€ 7.599,89		Calcolo del valore atteso			
Sup. balcone		€ 1.713,27	€ 1.361,83		Ponderazione		Unità A	Unità B
Sup. cantina		€ 1.609,16	€ 1.029,28		Attribuzione pesi %		50%	50%
Sup. autorimessa		€ 0,00	-€ 7.028,80		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
Sup. terrazzi		€ 0,00	-€ 7.687,75		Prezzo corretto medio ponderato		€ 80.619,76	
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00		Valore di mercato arrotondato		€ 80.700,00	
Superficie esterna <= sup. comm.		€ 4.516,01	-€ 2.512,80					
Superficie esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00					
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00					
Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00					
Livello del piano		-€ 1.039,60	-€ 1.138,61					
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00					
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00					
PREZZI CORRETTI		€ 82.199,93	€ 79.039,59					

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
residenziale	Mq. 102,25	€ 80.700,00	€ 80.700,00
TOTALE		€ 80.700,00	€ 80.700,00

10. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA**Adeguamenti e correzione di stima**

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Valore lotto € 80.700,00 x 15%	€	12.105,00
Spese di adeguamento catastale ed urbanistico	€	2.500,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova	€	80.700,00
--	---	------------------

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA, CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni	€	66.095,00
--	---	------------------

Pavia, lì 21 dicembre 2023

Il perito
geom. Giulia Bonissoni

