
TRIBUNALE DI PAVIA
CIVILE

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL
PATRIMONIO
DEBITORE**

N. Gen. Rep. **30/2021**

GIUDICE Dott.ssa FRANCESCA PAOLA CLARIS APPIANI
LIQUIDATORE Dott. ANGELO MARIA CHIODA

ELABORATO PERITALE PRIVACY

*Tecnico incaricato: Geom. Maurizio Dante Bonà
iscritto all'Albo della Provincia di Lodi al N. 529
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Lodi al N. 535
C.F. BNOMZD64R01A995C - P.Iva 07949100965*

*con studio in Lodi (Lodi) Via Tiziano Zalli,, 4/6
telefono: 0371750861
fax: 0371750861
email: studiotecnicobona@gmail.com*

BENI IN VOGHERA (PV) VIA JACOPO DENTICI, 2
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Voghera (PV) Via Jacopo Dentici, 2 (catastalmente civico n. 17)
Composto da due locali oltre accessori.
Posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **54,00**.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 61 mappale 1625 subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, piano T-S1 rendita catastale: € 154,94
Annotazioni: unità immobiliare urbana costituita dalla **soppressione** della particella di cui al Catasto Edilizio Urbano **foglio 61 mappale 807 subalterno 1**; variazione del 08/03/2013 Pratica PV 0028492 in atti dal 08/03/2013 Bonifica identificativo catastale (n. 11184.1/2013)
Coerenze: a nord Via Dentici; ad est altra proprietà; a sud ingresso comune; ad ovest Piazzetta parcheggio
- A.1** Cantina: identificata catastralmente come l'appartamento è posta al piano seminterrato ed è composta da un unico locale.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **10,00**.
Coerenze: a nord Via Dentici; ad est altra proprietà; a sud ingresso comune; ad ovest altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), centro sportivo (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), supermercato (buono).
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,300), autostrada (7), ferrovia (1,5), superstrada (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero

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: **Nessuna**

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

- 4.2.1. **Iscrizioni:**
- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ***** contro ***** a firma Notaio Dott. ***** in data 25/10/2010 ai nn. 62699/24574, iscritta a Voghera (Pv) in data 28/10/2010 ai nn.7943/1710.
L'iscrizione ipotecaria colpisce l'immobile allora identificato al Catasto Fabbricati al foglio 61 mappale 807 subalterno 1, attualmente soppresso in virtù della costituzione dell'immobile di cui al foglio 61 mappale 1625 subalterno 1

Importo ipoteca: € 111.263,00
Importo capitale: € 74.175,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Nessun pignoramento

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Decreto di apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio a firma Tribunale di Pavia, a favore Massa dei creditori contro *****, in data 02/07/2021, Rep. n 30, trascritto al servizio di pubblicità immobiliare di Voghera (Pv) in data 12/11/2021 ai nn. 8857/6842.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3.4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Conformità urbanistico edilizia:

dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale si riscontrano le seguenti difformità:

1) relativamente alla cantina nessuna difformità

2) rispetto alla tavola di progetto approvata e resa disponibile, l'appartamento, oggetto di Procedura Esecutiva, attualmente risulta essere un bilocale e non un trilocale con servizi.

Regolarizzabile mediante Provvedimento in Sanatoria

Spese tecniche e oneri sanzionatori € **3.000,00**

Occorre precisare che i provvedimenti edilizi per sanare e regolarizzare le difformità rilevate, così come la quantificazione delle relative sanzioni e/o oneri aggiuntivi, sono comunque sempre da definire in dettaglio con i Tecnici dell'Ufficio Comunale competente.

4.3.2. *Conformità catastale:*

relativamente all'appartamento è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla scheda catastale.

Relativamente alla cantina nessuna difformità

Regolarizzabile mediante aggiornamento della scheda catastale previa regolarizzazione urbanistica

Presentazione pratica DOCFA: € **600,00**

Oneri totali € 3.600,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni assunte presso l'attuale Amministratore Condominiale risultano:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

dato non disponibile

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

dato non disponibile

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

dato non disponibile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

*****, proprietario dal **25/10/2010 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. ***** in data 25/10/2010 ai nn. 7939/5390 trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera (Pv) in data 28/10/2010 ai nn. 7939/5390

6.2 Precedenti proprietari dal 25/10/2010 al 26/11/2006:

*****, *****, *****, *****, *****, ***** e **, in ragione della quota di 10/30 ciascuno, per successione in morte di **** deceduta il **26/11/2006**, come da Denuncia di Successione registrata a Voghera il 04/11/2008 al n. 49 Volume 710, trascritta a Voghera il 16/12/2008 ai nn. 10378/7374. Accettazione tacita dell'eredità avvenuta in data 25/10/2010 a firma Notaio Dott. ***** ai nn. 62698/24573, trascritta a Voghera il 28/10/2010 ai nn. 7940/5391

Precedenti proprietari dal 25/10/2010 al 12/12/2008:

****, *****, *****, *****, *****, ***** e *****, in ragione della quota di 14/30 ciascuno, per successione in morte di *****, **deceduto il 12/12/2008**, come da Denuncia di Successione registrata a Voghera il 16/01/2009 al n. 30 Volume 713, trascritta a Voghera (Pv) il 20/03/2009 ai nn. 2067/1559 Accettazione tacita dell'eredità avvenuta in data 25/10/2010 a firma Notaio Dott. ***** ai nn. 62698/24573 trascritta a Voghera in data 28/10/2010 ai nn. 7941/5392.

Precedenti proprietari dal 25/10/2010 al 28/04/2009:

***** in ragione della quota di 6/30, per successione in morte ***** **deceduto il 28/04/2009**, come da Denuncia di Successione registrata a Voghera il 08/09/2010 al n. 817 Volume 9990, trascritta a Voghera in data 07/10/2010 ai nn. 7408/5067.

Accettazione tacita dell'eredità avvenuta in data 25/10/2010 a firma Notaio Dott. ***** ai nn. 62698/24573 trascritta a Voghera in data 28/10/2010 ai nn. 7942/5393.

Precedenti proprietari:

dal 26/11/2006 al 30/06/1987 ***** in forza di titolo antecedente il ventennio

dal 12/12/2008 al 30/06/1987 ***** in forza di titolo antecedente il ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE:

dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale risultano le seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n. 301 del 14/10/1967

Variante alla C.E. n. 301 del 20/06/1990

Autorizzazione di Abitabilità n. 190 del 09/10/1969

Descrizione **appartamento e cantina**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Voghera (PV) Via Jacopo Dentici, 2 (catastalmente civico n. 17)

Composto da due locali oltre accessori.

Posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **54,00**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 61 mappale 1625 subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, piano T-S1 rendita catastale: € 154,94

Annotazioni: unità immobiliare urbana costituita dalla **soppressione** della particella di cui al Catasto Edilizio Urbano **foglio 61 mappale 807 subalterno 1**; variazione del 08/03/2013 Pratica PV 0028492 in atti dal 08/03/2013 Bonifica identificativo catastale (n. 11184.1/2013)

Coerenze: a nord Via Dentici; ad est altra proprietà; a sud ingresso comune; ad ovest Piazzetta parcheggio

A1 Cantina: identificata catastalmente come l'appartamento è posta al piano seminterrato ed è composta da un unico locale.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **10,00**.

Coerenze: a nord Via Dentici; ad est altra proprietà; a sud ingresso comune; ad ovest altra proprietà

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	53,76	1,00	53,76
cantina	Sup. reale lorda	9,72	0,30	2,92
	Sup. reale lorda	63,48		56,68

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non verificabile, materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili. (Rif. Certificato di Collaudo)

Strutture verticali:

materiale: muratura/c.a., condizioni: sufficienti. (Rif. Certificato di Collaudo)

<i>Solai:</i>	tipologia: latero-cemento, materiale: laterizio, condizioni: non verificabili. (Rif. Certificato di Collaudo)
<i>Copertura:</i>	tipologia: non verificabile, materiale: non verificabili, condizioni: non verificabili.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: ferro verniciato, apertura: manuale, condizioni: non verificabili
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle. materiale protezione: plastica (tapparelle), condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno impiallacciato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, condizioni: non verificabili
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in laterizi forati, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: asfalto, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: legno laminato, condizioni: buone
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato, condizioni: buone
<i>Scale:</i>	posizione: a doppia rampa, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 230 V, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	tipologia: scaldabagno autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto premette che nella valutazione dei beni immobili oggetto di perizia ha tenuto conto della loro ubicazione territoriale, del contesto generale, del sistema costruttivo, della tipologia di edificio, del grado delle finiture interne ed esterne, degli accessori di pertinenza, dello stato manutentivo complessivo, dello stato di conservazione degli impianti e delle condizioni igienico-sanitarie riscontrate. Per determinare il valore del bene in esame viene adottato il metodo del confronto di mercato basato sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili con caratteristiche simili, tutti appartenenti al medesimo segmento di mercato. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare specifiche ricerche allo scopo di individuare le compravendite di immobili simili nel Comune di Voghera (PV) negli ultimi 24 mesi, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari desunte dalle fonti di informazione di cui al punto seguente. Inoltre, il sottoscritto, ha ritenuto opportuno esaminare la situazione particolare del mercato immobiliare e soprattutto considerare la possibilità di commercializzazione del bene stimato.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, Ufficio Tecnico del Comune di Voghera, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare, Tribunale di Pavia (vendite giudiziarie), Agenzie immobiliari

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento e cantina

Stima sintetica comparativa:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	53,76	€ 1.100,00	€ 59.136,00
cantina	2,92	€ 1.100,00	€ 3.212,00
	56,68		€ 62.348,00

- Valore corpo:	€ 62.348,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 62.348,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 62.348,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annessa cantina	63,48	€ 62.348,00	€ 62.348,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 9.352,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 52.995,80

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 49.395,80

Relazione Lotto 001 creata in data 29/02/2024

il Perito
Geom. Maurizio Dante Bonà