
TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
contro

Sede legale:
Sede operativa:

N. Gen. Rep. **000069/24**

Giudice Dr. sa Francesca Claris Appiani
Custode Giudiziario IVG Vigevano

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. MARCO BARCHERI
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3329
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 369
C.F. BRCMRC67B15G388Q- P.Iva 01575970189

con studio in Pavia (Pavia) P.zza Botta 1
telefono: 0382478993

email: barcherimarco@libero.it

Beni in Parona (Pavia) VICOLO MATTEOTTI N. 11
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** CASA INDIPENDENTE sito in Parona (Pavia) VICOLO MATTEOTTI N. 11 in ragione di:
- Piena proprietà per la quota di 500/1000
 - Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da
PIANO TERRA
SOGGIORNO
DISIMPEGNO
WC
CUCINA

CORTILE posto al piano TERRA - PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **120**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 5 mappale 2469 subalterno 1, categoria A/3, classe 1, superficie catastale mq. 120, composto da vani vani 5,5, posto al piano T-1, - rendita: €. 156,23.

Coerenze:

NORD: VICOLO ALESSANDRO VOLTA

EST: U.I. PROPRIETÀ DI TERZI

SUD: VICOLO MATTEOTTI

OVEST: U.I. PROPRIETÀ DI TERZI

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO
DA PRATICA EDILIZIA RECUPERATA NON VI È CONTINUITÀ TRA QUELLO AUTORIZZATO E
LA PLANIMETRIA CATASTALE, DA ACCESSO AGLI ATTI NON È STATO REPERITA ALTRA
PRATICA DI AGGIORNAMENTO

- B.** box singolo sito in Parona (Pavia) VICOLO MATTEOTTI N. 11 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da **BOX SINGOLO** posto al piano TERRA - PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **14**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 5 mappale 2469 subalterno 2, categoria C/6, classe 1, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq 10, posto al piano T, - rendita: € 16,01.

Coerenze:

NORD: CORTILE DI PROPRIETÀ SUB. 1

EST: CORTILE DI PROPRIETÀ SUB. 1

SUD: VICOLO MATTEOTTI

OVEST: U.I. PROPRIETÀ DI TERZI

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

LOCALE NON UTILIZZATO COME BOX

DA ACCESSO AGLI ATTI NON È STATA REPERITA PRATICA PER LA COSTRUZIONE DEL BOX

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ESEGUITO ACCESSO CON AUSILIO DI IVG IN DATA 17/5/2024

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), ().

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,300), ferrovia (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di UNICREDIT BANCA SPA CON SEDE IN BOLOGNA CF. 12931320159 PER LA QUOTA DI 1/1, contro, a firma di NOTAIO LIGORI LUIGI in data 19/01/2005 ai nn. 171331/10550 iscritto a VIGEVANO in data 01/02/2005 ai nn. 928/174

importo ipoteca: €. 290.000,00

importo capitale: €. 145.000,00

DURATA MUTUO ANNI 25

LE UNITA' IMMOBILIARI CORRISPONDONO AL FG. 5 MAPP. 2469 SUB. 1-2.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di PRISMA SPV S.R.L CON SEDE IN ROMA CF. 05028250263 PER LA QUOTA DI 1/1 contro firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA in data 01/02/2024 ai nn. 457 trascritto a VIGEVANO in data 28/02/2024 ai nn. 1778/1390 - LE UNITA' IMMOBILIARI CORRISPONDONO AL FG. 5 MAPP. 2469 SUB. 1-2.

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di UNICREDIT SPA CON SEDE IN ROMA CF. 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 contro a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PAVIA in data 20/12/2016 ai nn. 11146 trascritto a VIGEVANO in data 13/02/2017 ai nn. 1290/858 -LE UNITA' IMMOBILIARI CORRISPONDONO AL FG. 5 MAPP. 2469 SUB. 1-2.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità****4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

..... proprietario dal 19/01/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di LIGORI LUIGI in data 19/01/2005 ai nn. 171330/10549 trascritto a VIGEVANO in data 01/02/2005 ai nn. 638

6.2 Precedenti proprietari:

VIRGILLO LUIGI PER LA QUOTA DI 1/1 proprietario dal 30/10/2003 al 19/01/2005 in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO GIANLUCA CATALANO in data 30/10/2003 ai nn. 43095 trascritto a VIGEVANO in data 13/11/2003 ai nn. 7913
 GARDENIA SRL CON SEDE IN BRONI PER LA QUOTA DI 1/1 proprietario da data antecedente il ventennio al 30/10/2003

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 8/1971 per lavori di SOPRALZO DI FABBRICATO E RELATIVA SISTEMAZIONE intestata a BRUNAZZI FRANCESCO. PRATICA EDILIZIA presentata in data 17/03/1971 - n. prot. 517 rilasciata in data 13/09/1971 - n. prot. 517

P.E. n. 22/1971 per lavori di SOPRALZO DI FABBRICATO E COSTRUZIONE SERVIZIO intestata a BRUNAZZI FRANCESCO. PRAICA EDILIZIA presentata in data 21/07/1971 - n. prot. 1368 rilasciata in data 13/09/1971 - n. prot. 1496

Descrizione **CASA INDIPENDENTE** di cui al punto **A**

CASA INDIPENDENTE sito in Parona (Pavia) VICOLO MATTEOTTI N. 11 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da **PIANO TERRA**

SOGGIORNO

DISIMPEGNO

WC

CUCINA

CORTILE posto al piano TERRA - PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **120**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 5 mappale 2469 subalterno 1, categoria A/3, classe 1, superficie catastale mq. 120, composto da vani vani 5,5, posto al piano T-1, - rendita: €. 156,23.

Coerenze:

NORD: VICOLO ALESSANDRO VOLTA

EST: U.I. PROPR. DI TERZI

SUD: VICOLO MATTEOTTI

OVEST: U.I. PROPR. DI TERZI

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO DA PRATICA EDILIZIA RECUPERATA NON VI E' CONTINUITA' TRA QUELLO AUTORIZZATO E LA PLANIMETRIA CATASTALE, DA ACCESSO AGLI ATTI NON E' STATO REPERITA ALTRA PRATICA DI AGGIORNAMENTO

L'edificio è stato costruito nel ANTE 67, ristrutturato nel 1971

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 300.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT adottato: in forza di delibera 26 DEL 30/11/2022 l'immobile è identificato nella zona TESSUTO CONSOLIDATO - RESIDENZIALE CENTRALE

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
CASA INDIPENDENTE	Sup. reale lorda	110,00	1,00	110,00
BALCONE	Sup. reale lorda	5,00	0,50	2,50
CORTILE	Sup. reale lorda	50,00	0,10	5,00
CASCINA	Sup. reale lorda	14,00	0,25	3,50
	Sup. reale lorda	179,00		121,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: LATERO CEMENTO, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetri semplici, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.

Giudice Dr. sa Francesca Claris Appiani

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica + parquet nelle camere, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti. Note: BAGNO PT COMPOSTO DA: LAVABO + VATER BAGNO PIANO 1° COMPOSTO DA: LAVABO VATER BIDET DOCCIA VASCA
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: scarse.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: DA VERIFICARE.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: scarse, conformità: DA VERIFICARE.

Accessori:Descrizione **box singolo** di cui al punto **B**

box singolo sito in Parona (Pavia) VICOLO MATTEOTTI N. 11 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da **BOX SINGOLO** posto al piano TERRA - PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **14**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 5 mappale 2469 subalterno 2, categoria C/6, classe 1, superficie catastale mq. 14, composto da vani mq 10, posto al piano T, - rendita: €. 16,01.

Coerenze:

NORD: CORTILE DI PROPRIETA' SUB. 1

EST: CORTILE DI PROPRIETA' SUB. 1

SUD: VICOLO MATTEOTTI

OVEST: U.I. PROPR. DI TERZI

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

LOCALE NON UTILIZZATO COME BOX

DA ACCESSO AGLI ATTI NON E' STATA REPERITA PRATICA PER LA COSTRUZIONE DEL BOX

L'edificio è stato costruito nel ANTE 67.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 240.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT adottato: in forza di delibera 26 DEL 30/11/2022 l'immobile è identificato nella zona TESSUTO CONSOLIDATO - RESIDENZIALE CENTRALE

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
BOX SINGOLO	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
	Sup. reale lorda	14,00		14,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: fissi, materiale: metallo e vetro, condizioni: scarse.

Manto di copertura: materiale: da visione pare lastre di cemento amianto, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica + parquet nelle camere, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: AVVOLGIBILE IN METALLO + PORTA SUL RETRO IN ALLUMINIO, condizioni: scarse.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: DA VERIFICARE.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona.

Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di PAVIA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di PAVIA, ufficio tecnico di PARONA, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: MORTARA, BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI - BORSINO IMMOBILIARE.

8.3. Valutazione corpi**A. CASA INDIPENDENTE**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
CASA INDIPENDENTE	110,00	400,00 €	44.000,00 €
BALCONE	2,50	400,00 €	1.000,00 €
CORTILE	5,00	400,00 €	2.000,00 €
CASCINA	3,50	400,00 €	1.400,00 €
	121,00		48.400,00 €

- Valore corpo:	48.400,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	48.400,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	48.400,00 €

B. box singolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	2.500,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	2.500,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	2.500,00 €

- Valore corpo:	48.400,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	48.400,00 €

- Valore complessivo diritto e quota: **48.400,00 €**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	casa indipendente	120	48.400,00 €	48.400,00 €
B	box singolo	14	2.500,00 €	2.500,00 €
			50.900,00 €	50.900,00 €

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:

7.635,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA DIVISIBILE

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

43.265,00 €

Relazione lotto 001 creata in data 14/06/2024
Codice documento: E102-24-000069-001

il perito
Geom. MARCO BARCHERI