
TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare

Contro

N. Gen. Rep. **272.2024**

Giudice: Dott. **FRANCESCO ROCCA**

Custode: **IVG VIGEVANO**

RAPPORTO DI STIMA:

Tecnico Incaricato: Ing. BARBARA FRUSTAGLI

*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di PAVIA al n. 2802
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di PAVIA al n. 1335*

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia

C.F. FRSBBR82T42B201G - P.IVA N. 02299500187

Con studio a CIGOGNOLA (Pavia) -Via DEI MARTIRI N.2 -27040-

Cellulare:377.9766633 327/5312903

e-mail: frustaglib@gmail.com

PEC : barbara.frustagli@ingpec.eu

www.barbarafrustagli.it



CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. DESCRIZIONE DEL BENE E QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

A. ABITAZIONE sita in VOGHERA (PV), VIA LIGURIA n. 11, in ragione di:

Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		57	23	11			A/3	3	8,5 vani	Totale: 196 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 196 m ²	Euro 526,79
Indirizzo: VIA LIGURIA n. 11 Piano S1-1-2											

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato SUD-OVEST: MAPP.306; lato SUD-EST: STRADA PUBBLICA; lato NORD-EST: MAPP. 325; lato NORD-OVEST: MAPP. 325-204-203-22.

B. DEPOSITO sita in VOGHERA (PV), VIA LIGURIA n. 11, in ragione di:

Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		57	23	8			C/2	2	38 m ²	Totale: 41 m ²	Euro 102,05
Indirizzo: VIA LIGURIA n. 11 Piano T											

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato SUD-OVEST: MAPP.306; lato SUD-EST: STRADA PUBBLICA; lato NORD-EST: MAPP. 325; lato NORD-OVEST: MAPP. 325-204-203-22.



C. AUTORIMESSA sita in VOGHERA (PV), VIA LIGURIA n. 11, in ragione di:



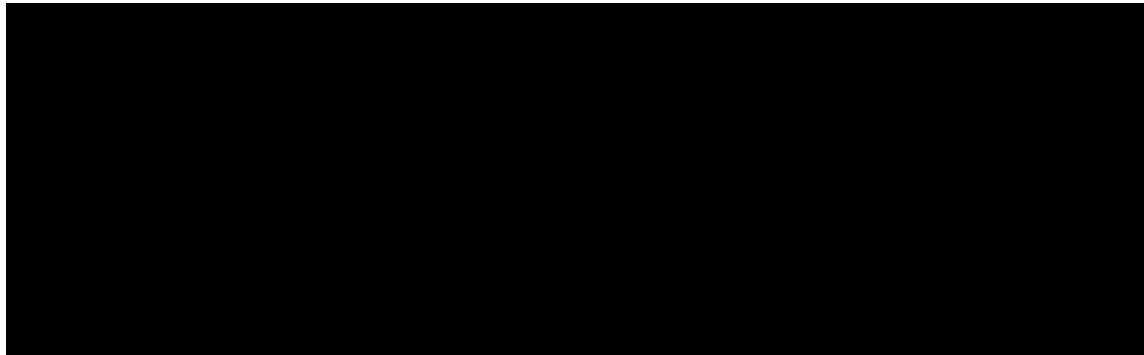
Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		57	23	7			C/6	2	14 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 37,60
Indirizzo		VIALIGURIA n. 11 Piano T									

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato SUD-OVEST: MAPP.306; lato SUD-EST: STRADA PUBBLICA; lato NORD-EST: MAPP. 325; lato NORD-OVEST: MAPP. 325-204-203-22.

D. AREA URBANA sita in VOGHERA (PV), VIA LIGURIA n. 11, in ragione di:



Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		57	23	12			F/1		29 m ²		

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato SUD-OVEST: MAPP.306; lato SUD-EST: STRADA PUBBLICA; lato NORD-EST: MAPP. 325; lato NORD-OVEST: MAPP. 325-204-203-22.

E. BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA COMUNE) sito in VOGHERA



Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		57	23	13							
Indirizzo		VIA LIGURIA n. 11 Piano T-S1 - 2									

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato SUD-OVEST: MAPP.306; lato SUD-EST: STRADA PUBBLICA; lato NORD-EST: MAPP. 325; lato NORD-OVEST: MAPP. 325-204-203-22.

2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'analisi della certificazione ipotecaria reperita ha evidenziato le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni a carico dell'immobile oggetto della procedura esecutiva:

1. IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Busani Angelo del 28 giugno 2006 repertorio numero 85/58 è di scritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Voghera in data 18 luglio 2006 al numero generale 6.662 e al numero particolare 1195 a favore di banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena codice fiscale 0088 4060 526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni n 3, per capitale di euro 120.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 240.000, durata 30 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED] i diritti pari a un mezzo [REDACTED] proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a un mezzo di piena proprietà regime di comunione legale dei beni sugli immobili censiti in catasto NCEU al foglio 57 particella 23 subalterno 11, al foglio 57 subalterno 23 subalterno 8, al foglio 57 particella 23 subalterno 7, al foglio 57 particella 23 subalterno 12, al foglio 57 particella 23 subalterno 13 siti nel comune di Voghera (PV) oggetto della procedura.



[REDACTED]

2. VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili atto ufficiale giudiziario tribunale di Pavia del 8 giugno 2024 repertorio numero 48 04 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Voghera in data 14 agosto 2024 al numero generale 6.596 e al numero particolare 5230 a favore [REDACTED]

[REDACTED]

638, gola a carico di [REDACTED]

[REDACTED] i diritti pari a un mezzo di piena proprietà sugli immobili censiti in catasto NCEU al foglio 57 particella 23 subalterno 11, al foglio 57 particella 23 subalterno 8, al foglio 57 particella 23 subalterno 7, al foglio 57 particella 23 subalterno 12, al foglio 57 particella 23 subalterno 13 siti nel comune di Voghera (PV) oggetto della procedura.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attuale proprietario:

- Dalla ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare, gli immobili oggetto

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili identificati in catasto in NCEU al foglio 57 particella 23 subalterno 11, al foglio 57 particella 23 subalterno 8, al foglio 57 particella 23 subalterno 7, al foglio 57 particella 23 subalterno 12, al foglio 57 particella 23 subalterno 13 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Cavagna Carlo del 24 luglio 2022 repertorio numero 6046/2869 e trascritto presso l'ufficio provinciale di



[REDACTED]
pubblicità immobiliare di Voghera in data 30 luglio 2002 al
numero di registro generale 6.025 e numero di registro
particolare 4588 [REDACTED]

[REDACTED]
diritti pari a un mezzo di piena proprietà in regime di
comunione

legale dei beni, [REDACTED]
[REDACTED]

pari di un mezzo di piena proprietà in regime di comunione
legale dei beni degli immobili siti nel comune di Voghera PV
di cui alla procedura in oggetto.

Stato di possesso: All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato
OCCUPATO dai debitori.

***L'immobile non risulta locato, come da richiesta presso l'Agenzia
delle entrate.***

**3. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL
COMPENDIO PIGNORATO E ABBATTIMENTI VALORE
APPLICATI**

Valore di stima	€ 107.508,50
Decurtazioni: (RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15%)	€ 16.126,27
Decurtazioni: (OPERE VARIE DI PULIZIA E DISINFESTAZIONE)	€ 5.630,00
Decurtazioni:	-
	€85.752,23

4. CRITICITA' VARIE



**Bene immobile sito in VOGHERA -PV-,
VIA LIGURIA n. 11
Lotto 001**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. ABITAZIONE sita in VOGHERA (PV), VIA LIGURIA n. 11, in ragione di:

Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		57	23	11			A/3	3	8,5 vani	Totale: 196 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 196 m ²	Euro 526,79
Indirizzo		VIA LIGURIA n. 11 Piano SI - I-2									

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato SUD-OVEST: MAPP.306; lato SUD-EST: STRADA PUBBLICA; lato NORD-EST: MAPP. 325; lato NORD-OVEST: MAPP. 325-204-203-22.

Trattasi attualmente di ABITAZIONE in fabbricato con accesso da zona comune (scala); disposta al piano PRIMO e SECONDO è così composta: PIANO PRIMO soggiorno, cucina, disimpegno, n.1 bagno, n.1 camere, scala interna posta in locale soggiorno per accesso al piano secondo; PIANO SECONDO disimpegno, n.1 bagno, n.3 camere; L'abitazione si raggiunge da spazi interni comuni (scala comune), precisamente da vano scala condominiale con ascensore. L'abitazione si sviluppa su una superficie lorda di circa mq **196.00** circa.

B. DEPOSITO sita in VOGHERA (PV), VIA LIGURIA n. 11, in ragione di:



Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		57	23	8			C/2	2	38 m ²	Totale: 41 m ²	Euro 102,05
Indirizzo		VIA LIGURIA n. 11 Piano T									

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato SUD-OVEST: MAPP.306; lato SUD-EST: STRADA PUBBLICA; lato NORD-EST: MAPP. 325; lato NORD-OVEST: MAPP. 325-204-203-22.

Trattasi attualmente di locale ad uso deposito/magazzino in fabbricato con accesso da zona comune (cortile); disposto al PIANO TERRA risulta così composto: n.1 magazzino e n.2 depositi; I locali si raggiungono da spazi esterni comuni (cortile). Gli accessori si sviluppano su una superficie lorda di circa mq 41.00 circa.

C. AUTORIMESSA sita in VOGHERA (PV), VIA LIGURIA n. 11, in ragione di:

Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		57	23	7			C/6	2	14 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 37,60
Indirizzo		VIA LIGURIA n. 11 Piano T									

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato SUD-OVEST: MAPP.306; lato SUD-EST: STRADA PUBBLICA; lato NORD-EST: MAPP. 325; lato NORD-OVEST: MAPP. 325-204-203-22.

Trattasi attualmente di locale ad uso autorimessa in fabbricato con accesso da zona comune (cortile); disposto al PIANO TERRA risulta così composto: n.1 box;



I locali si raggiungono da spazi esterni comuni (cortile).

Gli accessori si sviluppano su una superficie lorda di circa mq 17.00 circa.

D. AREA URBANA sita in VOGHERA (PV), VIA LIGURIA n. 11, in ragione di:

Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		57	23	12			F/1		29 m ²		

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato SUD-OVEST: MAPP.306; lato SUD-EST: STRADA PUBBLICA; lato NORD-EST: MAPP. 325; lato NORD-OVEST: MAPP. 325-204-203-22.

Trattasi attualmente dell'area esterna in fabbricato con accesso da zona comune (cortile); disposta al PIANO TERRA risulta così composto: area esterna/orto;

Gli accessori si sviluppano su una superficie lorda di circa mq 29.00 circa.

E. BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA COMUNE) sito in VOGHERA (PV), VIA LIGURIA n. 11, in ragione di:



Identificato in Catasto:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		57	23	13							
Indirizzo		VIA LIGURIA n. 11 Piano T-S1 - 2									

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

lato SUD-OVEST: MAPP.306; lato SUD-EST: STRADA PUBBLICA; lato NORD-EST: MAPP. 325; lato NORD-OVEST: MAPP. 325-204-203-22.

Trattasi attualmente di bene comune non censibile.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'abitazione risulta far parte di unico fabbricato residenziale la cui costruzione è stata iniziata prima dell'anno 1967.

Il contesto edificato conserva la sua caratterizzazione tipologica di un'architettura degli anni 60, le finiture fanno intendere che in parte sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria rilevanti a seguito della costruzione che hanno portato l'immobile in parte ristrutturato e modificato.

Il fabbricato è sito nel comune di VOGHERA in zona periferica.

La collocazione urbanistica e geografica dell'immobile non limita il valore dell'immobile, essendo lo stesso prospiciente su una strada pubblica del comune di VOGHERA interessata da un traffico locale.

La zona in generale risulta ben servita da mezzi pubblici di superficie, con la possibilità di usufruire anche di un mezzo proprio per il raggiungimento dei servizi di primaria necessità. L'abitazione si delinea con una sagoma regolare, in buono stato di manutenzione internamente e discreto per tutte le parti comuni.

Caratteristiche zona: Voghera è un comune italiano di 39 512 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia.

È un centro vinicolo e industriale dell'Oltrepò Pavese e rappresenta un importante nodo ferroviario e stradale dell'Italia nord-occidentale.

Principali collegamenti pubblici (Km):

Strade



La città è attraversata dalla Strada statale 10 Padana Inferiore ed è origine della Strada statale 461 del Passo del Penice. Nel territorio comunale si trova il casello autostradale di Voghera, sull'Autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia^[60].

Ferrovie

La stazione di Voghera funge da località nodo per la ferrovia Milano-Genova e la ferrovia Alessandria- Piacenza.

Trasporto pubblico

Il paese è servito anche da una linea di autobus.

Servizi offerti dalla zona: I servizi principali sono presenti nel comune di VOGHERA.

Presenti le scuole di diverso grado.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato OCCUPATO DAI DEBITORI e risultava in buono stato di manutenzione.

L'accesso NON è avvenuto grazie all'ausilio di Forze dell'Ordine ma con l'ausilio dell'Ivg.

Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle entrate per la richiesta di contratti di locazione, NON risultano locazioni attive con contratto registrato.

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: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni:

L'analisi della certificazione ipotecaria reperita ha evidenziato le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni a carico dell'immobile oggetto della procedura esecutiva:

5. IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario



[REDACTED]

atto [REDACTED] 28 giugno 2006 repertorio numero 85/58 è di scritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Voghera in data 18 luglio 2006 al numero generale 6.662 e al numero particolare 1195 a favore di banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena codice fiscale 0088 4060 526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni n 3, per capitale di euro 120.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 240.000,

[REDACTED]

diritti pari a un mezzo di piena proprietà regime di comunione legale dei beni sugli immobili censiti in catasto NCEU al foglio 57 particella 23 subalterno 11, al foglio 57 subalterno 23 subalterno 8, al foglio 57 particella 23 subalterno 7, al foglio 57 particella 23 subalterno 12, al foglio 57 particella 23 subalterno 13 siti nel comune di Voghera (PV) oggetto della procedura.

6. VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili atto ufficiale giudiziario tribunale di Pavia del 8 giugno 2024 repertorio numero 48 04 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Voghera in data 14 agosto 2024 al numero generale 6.596 e al numero particolare 5230 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà sugli immobili censiti in catasto NCEU al foglio 57 particella 23 subalterno 11, al foglio 57 particella 23 subalterno 8, al foglio 57 particella 23 subalterno 7, al foglio 57 particella 23 subalterno 12, al foglio 57 particella 23 subalterno 13 siti nel comune di Voghera (PV) oggetto della procedura.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altri oneri: **nessuno**



4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

IMMOBILI facenti parte di un fabbricato la cui costruzione è iniziata prima dell'anno 1967.

Agli atti del comune di VOGHERA, risultano pratiche edilizie presentate presso gli uffici comunali come da risposta all'accesso atti effettuato allo stesso comune.

Precisamente si elencano qui di seguito gli estremi delle pratiche riferite agli immobili oggetto di perizia reperite in parte presso gli uffici comunale e in parte elencate nell'atto di compravendita:

- Costruzione ante 1967;
- Licenza edilizia del 05.05.1970 n.72
- Pratica Prot.14200 del 16.09.2002 pratica n. 782.2002 per formazione di vano scala interno e manutenzione.

Regolarizzazione edilizia-urbanistica:

Lo stato di fatto dell'immobile NON risulta conforme con le rappresentazioni grafiche in quanto risultano esserci difformità nell'ultima pratica edilizia presente agli atti del comune di Voghera.

Precisamente nell'anno 2002 con la Pratica Prot.14200 del 16.09.2002 era prevista la formazione di un vano scala interno per il collegamento di due appartamenti e la fusione degli stessi.

Il vano scala è stato realizzato diversamente e non è mai stata presentata variante dello stesso progetto.

Risulterebbe quindi necessaria una regolarizzazione con pratica edilizia in sanatoria presso gli uffici comunali.

Costo oblazione:

- sanzione amministrativa €1.000,00
- diritti segreteria comune €250,00
- Costo professionista: €2.500,00
- Costo impresa esecutrice per eventuale ripristino dei luoghi: -

TOTALE - €3.750,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato di fatto dell'immobile NON risulta conforme con la planimetria catastale presente presso il Catasto edilizio urbano



[REDACTED]

in quanto risultano esserci difformità rilevanti al momento del sopralluogo.

Da un accesso atti è risultato un Docfa che si allega con relativo elaborato planimetrico.

In tale Docfa non viene però menzionata l'abitazione.

Regolarizzazione:

Risulta necessaria una regolarizzazione/variazione catastale con Docfa presso l'Agenzia del Territorio.

Costo oblazione:

- euro diritti catastali €280,00

Costo professionista: - €1.600,00

Costo impresa esecutrice per eventuale ripristino dei luoghi: -non necessaria

TOTALE 1.880,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dalle indagini effettuate NON risulta esserci amministratore di condominio. (NON si allega quindi regolamento di condominio)

Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

- Dalla ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare, gli immobili oggetto

[REDACTED]

pari a 1/2 di piena proprietà.

- [REDACTED]

proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili identificati in catasto in NCEU al foglio 57



[REDACTED]

particella 23 subalterno 11, al foglio 57 particella 23 subalterno 8, al foglio 57 particella 23 subalterno 7, al foglio 57 particella 23 subalterno 12, al foglio 57 particella 23 subalterno 13 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Cavagna Carlo del 24 luglio 2022 repertorio numero 6046/2869 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Voghera in data 30 luglio 2002 al numero di registro [REDACTED]

[REDACTED]

proprietà in regime di comunione

[REDACTED]

pari di un mezzo di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel comune di Voghera PV di cui alla procedura in oggetto.

Stato di possesso: All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato OCCUPATO dai debitori.

7. PRATICHE EDILIZIE:

IMMOBILI facenti parte di un fabbricato la cui costruzione è iniziata prima dell'anno 1967.

Agli atti del comune di VOGHERA, risultano pratiche edilizie presentate presso gli uffici comunali come da risposta all'accesso atti effettuato allo stesso comune.

Precisamente si elencano qui di seguito gli estremi delle pratiche riferite agli immobili oggetto di perizia reperite in parte presso gli uffici comunale e in parte elencate nell'atto di compravendita:

- Costruzione ante 1967;
- Licenza edilizia del 05.05.1970 n.72
- Pratica Prot.14200 del 16.09.2002 pratica n. 782.2002 per formazione di vano scala interno e manutenzione.

8. VARIAZIONI CATASTALI:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



[REDACTED]

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2009 Pratica n.PV0160304 in atti dal 25/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26205.1/2009).
-VARIAZIONE del 30/09/1998 in atti dal 30/09/1998 VAR DI RETTIFICA PROT F02453/98 (n. F02570.1/1998).
-VARIAZIONE del 21/09/1998 in atti dal 21/09/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. F02453.1/1998)

DESCRIZIONE ABITAZIONE DI CUI AL PUNTO A

Trattasi attualmente di ABITAZIONE in fabbricato con accesso da zona comune (scala); disposta al piano PRIMO e SECONDO è così composta: PIANO PRIMO soggiorno, cucina, disimpegno, n.1 bagno, n.1 camere, scala interna posta in locale soggiorno per accesso al piano secondo; PIANO SECONDO disimpegno, n.1 bagno, n.3 camere; L'abitazione si raggiunge da spazi interni comuni (scala comune), precisamente da vano scala condominiale con ascensore. L'abitazione si sviluppa su una superficie lorda di circa mq **196.00** circa.

ABITAZIONE posta in fabbricato la cui costruzione è stata iniziata nell'anno 1957 e gli interventi effettuati sull'immobile consistono in quelli elencati nelle pratiche edilizie reperite presso gli uffici comunali già sopra citate.

Dall'ispezione dei luoghi si precisa che l'unità internamente è in buono stato di manutenzione e cura per lo stato delle finiture. Si precisa che le finiture interne si presume risalgano alla manutenzione eseguita nell'anno 2002 con pratica Prot.14200 del 16.09.2002 pratica n. 782.2002.

L'accesso NON è AVVENUTO grazie all'ausilio delle Forze dell'Ordine, ma in presenza dell'Ivg.

L'immobile si presenta occupato dai debitori in condizioni buone come da documentazione fotografica che si allega.

Sono pervenute alla scrivente le certificazioni di conformità impianti che si allegano.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posizionata in locale cucina (si allega doc. Fotografica).

Si allega libretto dell'impianto e CODICE CURIT



SI PRECISA CHE LE ZONE COMUNI RISULTANO IN MEDIOCRE STATO DI MANUTENZIONE, PRECISAMNETE IL VANO SCALA NON PRESENTA FINITURE DA MANUTENZIONE RECENTE E I SERRAMENTI RISULTANO CON VETRI ROTTI.

INOLTRE LA ZONA COMUNE DI ACCESSO AL VANO SCALA DEL PIANO CANTINA RISULTA AMMALORATO CON PRESENZA DI UMIDITA' DI RISALITA.

SI FA INOLTRE NOTARE CHE DA BOTOLA VERSO IL SOTTOTETTO E DA UNA VISONE ESTRENA DELLA STESSA SI È DEDOTTO CHE LA COPERTURA PRESENTA PUNTI AMMALORATI E DA RIPRESTINARE.

INTERNAMENTE L'IMMOBILE PRESENTA PUNTI DI UMIDITA' SULLE MURATURE E I PAVIMENTI REALIZZATI SI PRESUME NELLA MANUTENZIONE DELL'ANNO 2002 RISLTANO CON PIASTRELLE VUOTE, CON CREPE E NON BEN INCOLLATE AL SOTTOFONDO.

Dotazioni condominiali:

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano NON far parte di un condominio e dalle indagini effettuate NON risulta esserci Amministratore condominiale. NON Si allega quindi Regolamento condominiale.

Particolari pregi: il tutto presenta da un punto di vista dimensionale e distributivo spazi di normale dimensione. Immobile non di pregio e finiture non curate- STATO DI MANUTENZIONE BUONO.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
ABITAZIONE - A					
ABIT. PIANO PRIMO	92.50	1	92.50		BUONE
ABIT. PIANO SECONDO	92.50	1	92.50		BUONE
PERTINENZE AD USO CANTINA	53.60	0.25	13.40		BUONE
DEPOSITO - B					
DEPOSITI	62.70	0.30	18.83		BUONE
AUTORIMESSA - C					
BOX	16.90	1	16.90		BUONE
AREA URBANA - D	29.00	0.10	2.90		
BENE COMUNE/SCALA - E					
	-	-	-		
Totale			237.03		

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne e relazione tecnica/collauda allegata all'autorizzazione edilizia.



[REDACTED]

Fondazioni materiale-tipologia: in MATTONI PIENI
(struttura): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali materiale: strutture in MATTONI PIENI
(struttura): Condizioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): materiale: -
Condizioni: -
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: laterocemento
Condizione:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura tipologia: muratura MATTONI PIENI
(struttura): Condizioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura tipologia: struttura opaca orizzontale INCLINATA
fabbricato IN LEGNO E COPPI
Condizioni:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni tipologia: porte in tamburato
(componente edilizia): Condizioni: BUONE
materiale:
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni Tipologia: serramenti IN PVC
(componente edilizia): Protezioni esterne:
Condizioni generali: BUONE
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Plafoni (componente edilizia): materiale: solai intonacati
Condizioni: BUONE
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pareti (interne): materiale: intonacate e tinteggiate.
Condizioni: BUONE
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Balconi/terrazzi presenti
(struttura) Condizioni:
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Rivestimento ubicazione: CUCINA
(componente materiale: piastrelle in ceramica
edilizia): ubicazione: BAGNO
 materiale: piastrelle in ceramica
 Condizioni: BUONE
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pavimenti: ubicazione: appartamento
(componente materiale: piastrelle
edilizia): Condizioni: MEDIOCRE (PISTRELLE STACCATE DAL SOTTOFONDO)

Pavimenti esterni: ubicazione:
(componente materiale:
edilizia): Condizioni:
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Portone di ingresso materiale:
(componente Condizioni: DISCRETE
edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antenna tipologia: -
componente Condizioni:
edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antifurto tipologia: -
(componente certificazioni: non reperite
edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Gas (impianto): alimentazione: -
 condizioni: -
 certificazioni: -
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Elettrico tipologia: sottotraccia
(impianto): condizioni: visivamente DISCRETE
 Certificazioni: non presenti
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Condizionamento **Tipologia-**
(componente **Condizioni:**
edilizia): **Certificazioni:**
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si allegano i riferimenti del prezzo €/mq di cessione proposto, rilevazione Prezzi Omi/Camera di Commercio Pavia, sono state analizzate unità oggetto di esecuzione nella stessa zona, con medesima tipologia già presente sul portale delle aste del Tribunale di Pavia

Si applica una riduzione rispetto ai valori riscontrati sulle quotazioni immobiliari per la condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare e per lo stato pessimo in cui si trova l'immobile.

8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di: provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato Prezziario Immobili in Pavia e provincia, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del comune, Ufficio Anagrafe/stato civile del comune, archivi Notarile atti del Notaio, Amministrazione condominiale se presente.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. ABITAZIONE	198.40	€ 89.280,00	€ 89.280,00
B. DEPOSITO	18.83	€ 8.473,50	€ 8.473,50
C. AUTORIMESSA	16.90	€ 8.450,00	€ 8.450,00
D. AREA ESTERNA	2.90	€ 1.305,00	€ 1.305,00
Totale			€ 107.508,50

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale;

La valutazione più bassa rispetto alle quotazioni è data dal contesto e dallo stato di manutenzione PESSIMO dell'immobile.



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A+B+C+D

Totale----- € 107.508,50

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 16.126,27
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e/o opere edili: OPERE VARIE DI PULIZIA, DISCARICA E DISINFESTAZIONE	€ 5.630,00
Spese condominiali in sospeso.	-

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a **€85.752,23 (Euro OTTANTACINQUEMILASETTECENTOCINQUANTADUE/23)**

Cigognola, 18.02.2025

Il perito estimatore:

Ing. Barbara Frustagli

Timbro e firma



Allegati in copia:

- Perizia con rilievo fotografico



- Incarico e quesito

Documentazione richiesta dal perito:

- Richiesta certificato di residenza e stato di famiglia
- Richiesta all'ufficio Tecnico del comune visura/copia pratiche edilizie
- Richiesta contratti locazione attivi
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Posizione condominiale +regolamento di condominio
- Estratto di mappa
- Visure aggiornate
- Schede catastali attuali

