



TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 203-2024 R.G.E.

**GIUDICE DELEGATO
DOTT. FRANCESCO ROCCA**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO "A"

**C.T.U. : Geom. Andrea Scagni
Via San Rocco n. 36
27040 Arena Po
Tel/Fax 0385/241642 Cell. 335/6035660**





TRIBUNALE DI PAVIA

Sommario

Capitolo n. 1	Individuazione del bene oggetto del pignoramento	pag. 3
Capitolo n. 2	Stato di Possesso	pag. 4
Capitolo n. 3	Vincoli ed oneri giuridici	pag. 4
Capitolo n. 4	Regolarità Urbanistica – Edilizia - Catastale	pag. 5
Capitolo n. 5	Informazioni per l'acquirente	pag. 5
Capitolo n. 6	Precedenti Proprietari	pag. 5
Capitolo n. 7	Descrizione analitica dell'Immobile	pag. 5
Capitolo n. 8	Valutazione Complessiva dell'Immobile	pag. 6
Capitolo n. 9	Adeguamenti e Correzioni di Stima	pag. 7
Capitolo n. 10	Prezzo a base d'asta	pag. 8
Allegato A	Prospetto riassuntivo di Vendita	pag. 9

Allegati	Documentazione Fotografica
	Mappa Catastale
	Documentazione Catastale
	Documentazione Comunale
	Documentazione Provenienza Beni
	Certificazione Ipotecaria
	Valore OMI





TRIBUNALE DI PAVIA

Esperiti tutti gli accertamenti del caso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Divisione Territorio di Pavia, l'Agenzia Entrate - Divisione Territorio la Conservatoria dei Registri Immobiliari, contattato il custode giudiziario, sulla la scorta dei dati raccolti e delle copie di planimetrie rilasciate, nella necessità di eseguire rilievi e fotografie in loco, ho effettuato il sopralluogo il giorno 26 Ottobre 2024, alle ore 15,00 al termine del quale, ho ritenuto di suddividere gli immobili oggetto di esecuzione in due lotti. **Lotto A** unità immobiliare a destinazione residenziale al Piano Primo; **Lotto B** unità immobiliare a destinazione residenziale con al Piano Terzo

PIENA PROPRIETA' DI UN APPARTAMENTO IN VOGHERA (PV)

1 - Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Il bene oggetto del procedimento è un'unica unità immobiliare: un appartamento di vani catastali 6 posto in compendio condominiale. Il bene è ubicato in Voghera (PV) Via Canevari n° 10.

Il bene è reperibile nel Comune di VOGHERA (PV)

Catasto dei Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
45	2140	26	A/7	2	6 Vani	€. 464,81

L'appartamento, come visibile nell'allegata planimetria, partendo in senso orario, confina a Est con proprietà di terzi e vano scala comune, a Sud con area condominiale, a Ovest proprietà di terzi, a Nord Via Canevari.

1.1 Descrizione delle caratteristiche dell'immobile

L'appartamento è posto al primo piano ed è inserito in un contesto condominiale denominato, (ove non è costituito il condominio), un complesso ristrutturato risalente agli anni 80, quest'ultimo composto da una struttura abitativa di affaccio e accesso su Via Canevari. La struttura immobiliare ove è allocato il bene sottoposto a procedura esecutiva, è disposta su 3 livelli abitativi fuori terra, oltre al piano seminterrato ove sono state ricavate le cantine pertinenziali.

Il bene è ubicato in Voghera (Pv) Via Cavenari n° 10.

L'appartamento di buona metratura, è composto da un ampio spazio da adibirsi a giorno di affaccio sulla Via Canevari, una cucina, un piccolo ripostiglio, due bagni, due camere, due ampi balconi e una cantina pertinenziale. L'appartamento è dotato di un ingresso al piano, protetto da una porta corazzata; allo stesso si accede a mezzo di ingresso e scala condominiale di affaccio sulla via Canevari, una via centrale della città a pochi passi da Piazza Duomo. La struttura principale è costituita da calcestruzzo armato e laterizio, solai in latero-cemento e muri di tamponamento in laterizio. L'appartamento è in pessime condizioni generali, al momento del sopralluogo non possiede i requisiti igienico-sanitari minimi. I serramenti (Porte e Finestre) sono stati rimossi come parte degli intonaci e rivestimenti, danneggiato il parquet; è stata rimossa anche la caldaia, i diffusori di calore, i sanitari e l'impianto elettrico.

Stante quanto presente in sede di sopralluogo tutti gli impianti dovranno essere rifatti a norma di legge.





TRIBUNALE DI PAVIA

Non è presente l'amministratore, sono comunque presenti nel condominio 6 U.I. oltre ai garage, da informazioni assunte in sede di sopralluogo, esiste un regolamento condominiale e le spese condominiali derivanti da pulizia e illuminazione di androne cantina e scala, vengono ripartite tra i condomini.

Il Fabbricato residenziale complessivamente ha una superficie lorda pari a mq 123 circa (comprensiva del 100% dei muri, del 50% della superficie del balcone, del 25% della superficie della cantina); ed allo stesso compete una quota di comproprietà sulle parti e spazi comuni.

Il Fabbricato è collegato alla rete fognaria pubblica.

I beni sono inseriti in un contesto residenziale in zona centrale, comodamente raggiungibile a mezzo di viabilità comunale.

1.2 Indagine storica dell'immobile e Regolarità Urbanistica

Come risultante dal precedente atto di compravendita, si rileva che lo stabile originario è ante 01/09/1967, oggetto di ristrutturazione con Licenza Edilizia n.260 del 05/12/1975, con Concessione Edilizia in Sanatoria n.704 del 13/04/1990, con attestazione di formazione di silenzio assenso per l'abitabilità n.37/1999 in data 12/03/1999

Il Fabbricato e parte dell'area come individuabile nelle allegate planimetrie urbanistiche, è tessuto in una zona residenziale (centro storico), i beni sono pertanto regolari sotto il profilo urbanistico.

2 – Stato di Possesso

I beni al momento del sopralluogo erano in possesso del Custode Giudiziario.

3 – Vincoli ed Oneri Giuridici

Lo scrivente C.T.U. in data 08/11/2024 provvedeva a controllare le iscrizioni e le trascrizioni presso l'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sezione di Voghera.

3.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande Giudiziali o altre Pregiudizievoli: *Nessuna*

Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione di casa coniugale: *Nessuna*

Atti di Asservimento Urbanistico: *Nessuno*

Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

3.2.1 Trascrizioni





TRIBUNALE DI PAVIA

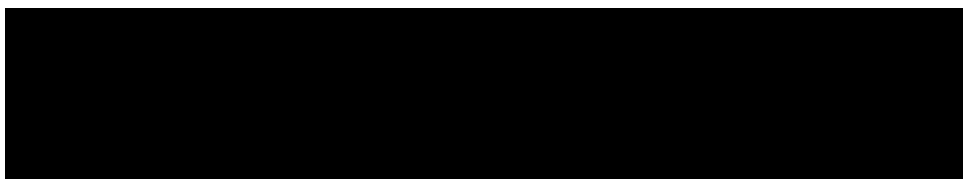
Domanda Giudiziale del 06/07/2021 Ufficiali Giudiziari Rep. 6258, trascritto in data 26/07/2021 Reg. Part. 4724 Reg. Gen. 6109, Accertamento Simulazione Atti.

3.2.2 Trascrizioni

Atto Giudiziario del 13/07/2023 Tribunale di Pavia Rep. 1680, trascritto in data 26/09/2023 Reg. Part. 5531 Reg. Gen. 7361 - Atto Giudiziario Sentenza Dichiarativa di Simulazione Assolta

3.2.3 Trascrizioni

Atto Giudiziario del 16/04/2024 Ufficiale Giudiziario di Pavia Rep. 2726/2024, trascritto in data 16/05/2024 Reg. Part. 2931



4 - Regolarità Urbanistica - Edilizia – Catastale

L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione è conforme al tessuto urbanistico locale, in sede di sopralluogo è stata rilevata una difformità edilizia e catastale. La scheda catastale non corrisponde a quanto rilevato in loco, stante l'ampliamento di bagno. Si renderà comunque necessario presentare una pratica edilizia certificante l'insieme delle opere da portare in esecuzione, al fine di rendere abitabile l'appartamento e con l'occasione valutare se mantenere il piccolo ampliamento interno o riportare la disposizione dei locali a quanto "licenziato" e rappresentato nella planimetria catastale in atti.

5 – Informazioni per l'Acquirente

Da informazioni assunte in sede di sopralluogo non è presente un amministratore di condominio.

6 – Precedenti Proprietari

[Redacted] pervenuto nel possesso della quota di 1/6 per successione in [Redacted] eduto il 05/01/2004 registrata a Voghera il 06/0 [Redacted]
Vol. 658 trascritta a Voghera il 09/09/2004 nn.7895/5409, per la quota di [Redacted]
[Redacted] atto di transazione del Notaio Brambilla Ferruccio di Milano del 29/01/2007
Rep. 173941/20731 trascritto a Voghera il 23/02/2007 nn.1682/1118, per la quota di 4/6
[Redacted] atto di cessione del Notaio Brambilla Ferruccio di Milano del
29/01/2007 Rep. 173942/20732 trascritto a Voghera il 23/02/2007 nn.1683/1119.

7 – Descrizione Analitica Immobile

Unità immobiliare residenziale (appartamento con cantinetta pertinenziale) posta in edificio condominiale ubicato nel comune di Voghera (Pv) in Canevari n. 10; l'immobile





TRIBUNALE DI PAVIA

residenziale è posto al primo piano di uno stabile di complessivi 5 livelli, (seminterrato, rialzato, primo, secondo e terzo). I piani sono collegati fra di loro da una scala condominiale.

7.1 Quantificazione delle superfici

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Calpestabile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Esposizione</i>
Cucina	Mq 10,50	Mq 13,12	Pessime	Nord
Soggiorno	Mq 38,91	Mq 42,75	Pessime	Nord
Camera	Mq 14,64	Mq 17,15	Insufficienti	Sud
Camera	Mq 14,94	Mq 17,00	Insufficienti	Sud
Bagno	Mq 6,50	Mq 7,80	Pessime	Sud
Bagno	Mq 8,62	Mq 10,80	Pessime	Sud
Ripost	Mq 1,00	Mq 1,95	Insufficienti	---
Balcone N	Mq 12,10	Mq 6,05	Insufficienti	Nord
Balcone S	Mq 8,00	Mq 4,00	Insufficienti	Sud
Cantina	Mq 11,70	Mq 2,92	Insufficienti	--

7.2 Caratteristiche strutturali edilizie ed impianti

<i>Caratteristiche Strutturali</i>	
Fondazioni	Non ispezionabili, presumibilmente plinti e travi in CA.
Copertura	Struttura Latero Cemento con Manto di Tegole a Canale
Solai intermedi	Struttura in Latero-Cemento
Struttura Portante	Cemento Armato con tamponature in Muratura

<i>Caratteristiche Edilizie</i>		
<i>Componenti</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Stato</i>
Infissi Esterni	Assenti	--
Infissi Interni	Assenti	--
Pavimentazione Inter.	Ceramica-Gres e Legno	Insufficiente
Porta I° Ingresso	Porta Blindata	Sufficiente

<i>Caratteristiche Impianti</i>		
<i>Tipo</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Stato</i>
Elettrico	Da Ripristinare	Insufficiente
Idrico	Da Ripristinare	Insufficiente
Termico	Gas Metano – Assente	----
Condizionamento	Da Ripristinare	

8 – Valutazione Complessiva dell’Immobile

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore del bene è la “Stima Comparativa”, in considerazione della sua consistenza, della destinazione d’uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, dell’ubicazione, della vetustà e dell’esistenza di servizi primari, ed il tutto correlato con la richiesta di beni





TRIBUNALE DI PAVIA

simili sul mercato immobiliare della zona, con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti di informazione utilizzate per raccogliere i parametri necessari all'individuazione di un congruo valore di alienazione sono stati reperiti presso gli operatori del settore immobiliare, pubblicazioni di riferimento e dell'Agenzia del Territorio.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile è quella commerciale, calcolata con le indicazioni che seguono ed ulteriori valutazioni del valore potranno essere ottenute applicando i coefficienti di differenziazione.

La Superficie Commerciale si calcola quantificando l'area lorda dell'immobile, comprendente muri esterni ed i divisori interni; per le pertinenze e accessori, applicando alla superficie di calpestio, un parametro di ragguaglio variabile dal 50% al 25% .

Residenziale	mq 123,54 X 100%	= mq 123,54
Balconi	mq 20,10 X 50%	= mq 10,05
Cantina PS	mq 11,70 X 25%	= mq 2,92

Sup. Commerciale Fabbricato mq 73,21

<i>Immobile</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Valore [€/mq]</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato	123,54	€. 600	€. 74.124,00

Valore Complessivamente Stimato €. 74.124,00

9 – Adeguamenti e correzioni di Stima

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari sul prezzo pieno anziché su base catastale, assenza di garanzia per vizi occulti, oltre la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

€. 74.124 X 15% = **€. 11.118,60**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Decurtazioni per la vendita di quota indivisa	nessuna
Spese per cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€. 2.000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	nessuna





TRIBUNALE DI PAVIA

10 – Prezzo a base d'asta

Il valore dell'unità immobiliare periziata ,al netto delle riduzioni risulta: **€. 61.008,00**

Valore Arrotondato per difetto € 61.000,00

Arena Po, li 08/11/2024

Il C.T.U. Incaricato
(Geom. ANDREA SCAGNI)





TRIBUNALE DI PAVIA

ALLEGATO “A”

BOZZA ORDINANZA DI VENDITA

Piena Proprietà di Appartamento di complessivi 6 vani catastali, posto al piano primo con cantinetta al piano seminterrato, in contesto condominiale ubicato in Voghera (Pv) Via Canevari n.10, catastalmente così identificato:

I beni sono reperibili nel Comune di VOGHERA (PV)

Catasto dei Fabbricati

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
45	2140	26	A/7	2	6 Vani	€. 464,81

L'appartamento, come visibile nell'allegata planimetria, partendo in senso orario, confina a Est con proprietà di terzi e vano scala comune, a Sud con area condominiale, a Ovest proprietà di terzi, a Nord Via Canevari.

PREZZO A BASE D'ASTA €. 61.000,00

