TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata

contro

Sig.ri

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **269/2023**

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

Firmato Da: BONISSONI GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22d6d8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni siti in Comune di Voghera – Via Piccola Vedetta Lombarda n.19/25
LOCALITA' CAMPOFERRO
Lotto Unico

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

I beni oggetto di pignoramento risultano essere di proprietà del Sig. per la quota di ½ di proprietà in regime di comunione dei beni e della Sig.ra per la quota di ½ di proprietà in regime di comunione dei beni.
Gli immobili, viste le loro criticità, l'ubicazione e le caratteristiche, si accorpano in unico lotto.

A. Appartamento sito in Comune di Voghera – Via Piccola Vedetta Lombarda n.19/25

Composta da:
al piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due camere, disimpegno, ripostiglio e locale ex cucina
al piano seminterrato: locale cantina

Identificata al catasto fabbricati come segue:
foglio 21, mappale 301, Sub. 1, cat. A/3, classe 1, vani 9, rendita: € 399,74

B. Appartamento sito in Comune di Voghera – Via Piccola Vedetta Lombarda n.19/25

Composta da:
al piano primo: 7 locali

Identificata al catasto fabbricati come segue:
foglio 21, mappale 301, Sub. 2, graffato con il mapp. 52 sub.2 cat. A/3, classe 1, vani 7, rendita: € 310,91

C. Locale di deposito sito in Comune di Voghera – Via Piccola Vedetta Lombarda n.19/25

Composta da:
locale di deposito

Identificata al catasto fabbricati come segue:
foglio 21, mappale 373, Sub. 2, cat. C/2, classe 2, mq. 34, rendita: € 91,31

D. Locale di deposito sito in Comune di Voghera – Via Piccola Vedetta Lombarda n.19/25

Composta da:
locale di deposito

Firmato Da: BONISSONI GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22d6d8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 21, mappale 373, Sub. 2, cat. C/2, classe 2, mq. 32, rendita: € 85,94

E. Locale di deposito sito in Comune di Voghera – Via Piccola Vedetta Lombarda n.19/25

Composta da:

locale di deposito

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 21, mappale 373, Sub. 4, cat. C/2, classe 2, mq. 29, rendita: € 77,88

Coerenze **A-B**:

NORD: altra u.i.u. al mapp. 373 e 330

SUD: Via Piccola Vedetta lombarda

OVEST: altra u.i.u. al mapp.52

EST: altra u.i.u. al mapp.330

Coerenze **C-D-E**:

NORD: mapp.371

SUD: Via Piccola Vedetta lombarda

OVEST: mapp.52

EST: altra u.i.u. al mapp.330

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico locale

3.STATO DI POSSESSO:

Occupato dal Sig. .a con il proprio nucleo familiare

Si precisa che nell'unità di cui al punto B è stato ricavato un piccolo bilocale utilizzato da un famigliare degli esecutati con contratto d'affitto di comodato d'uso gratuito, senza pattuirne termine, registrato presso l'Agenzia delle entrate di Voghera il 10/02/2021 con n.101 serie 3.

L'unità in oggetto è ricompresa all'interno del sub.2 al mapp.301

Firmato Da: BONISSONI GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22d6d8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 14/04/1998 ai nn. 2315/307 a favore di credito italiano società per azioni contro i sigg.

Ipoteca rinnovata in data 22/03/2018 ai nn.2203/233

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento trascritto il 21/06/2004 ai nn. 5635/3904 a favore di Unicredito gestione crediti spa contro i Sigg.

Pignoramento trascritto il 07/07/2023 ai nn. 5547/4147 a favore della società

i Sigg.

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:

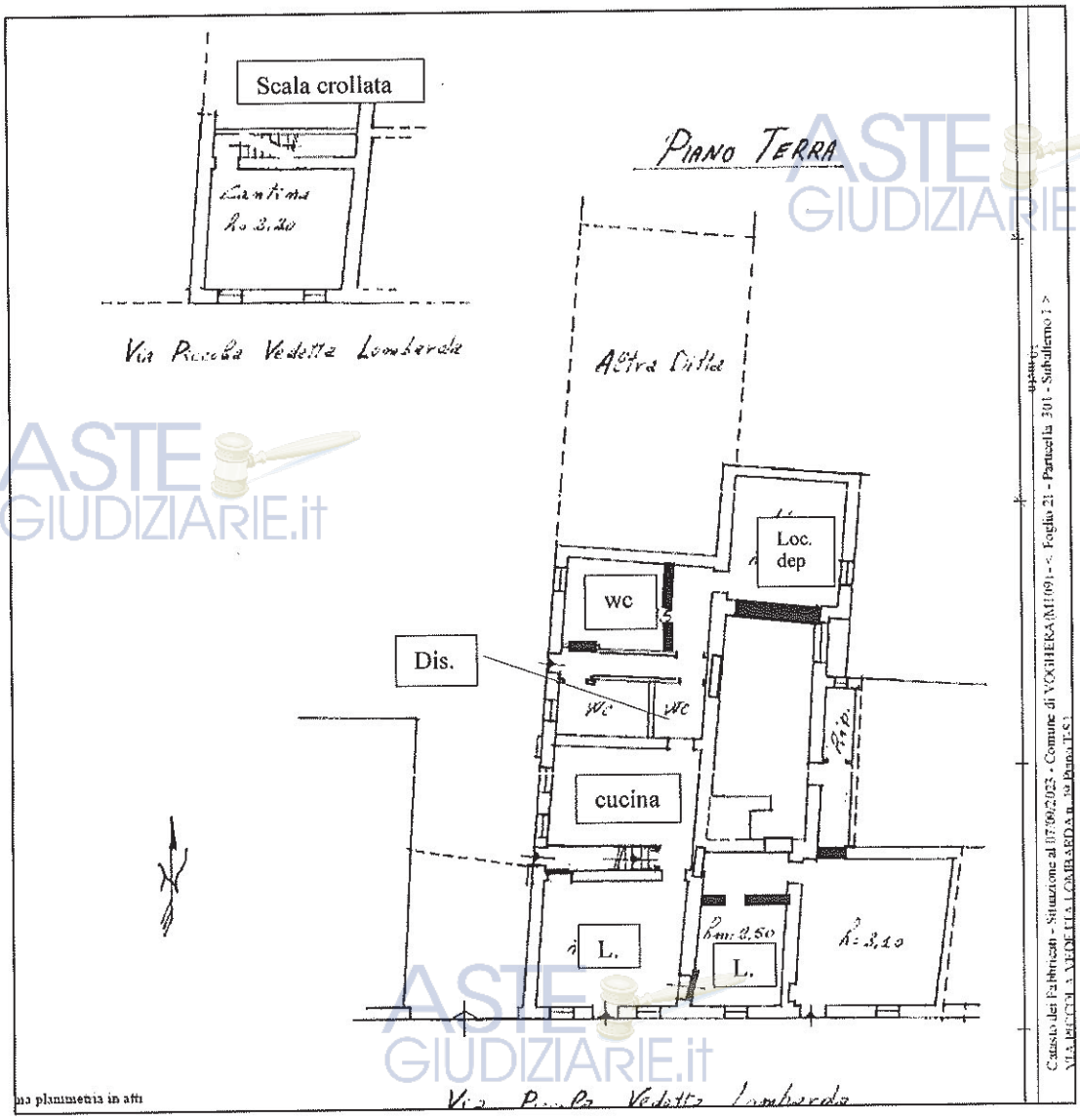
Da ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Voghera non sono state reperite pratiche edilizie

Dal sopralluogo effettuato in data 13/12/2023 lo scrivente perito, da analisi con le planimetrie catastali, quali unico elaborato disponibile, ha riscontrato la presenza di difformità all'interno dell'unità immobiliare.

Nello specifico, per quanto concerne l'unità, di cui al **Corpo A**, si è potuto constatare una diversa distribuzione interna, sia per quanto concerne le destinazioni d'uso dei locali che per la suddivisione degli stessi, chiusure di porte interne e aperture di nuove porte. Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato sottostante ove si riportano in giallo le demolizioni ed in rosso le costruzioni.

Firmato Da: BONISSONI GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22d6d8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Si segnala inoltre che il locale cantina non è accessibile, inquanto la scala di collegamento è assente per crollo, così come riportato dalla proprietà al momento del sopralluogo.

Alla luce di quanto sopra esposto è necessario provvedere ad un'indagine strutturale, mezzo professionista abilitato, per verificare la "sanità" dei solai e stabilire la natura del cedimento della scala.

Provvedere ad una verifica impiantistica avendo diversificato la destinazione d'uso dei locali interni.

Sulla base della risultanza della verifica statica e degli impianti sarà necessario presentare una Scia in sanatoria stimando cautelativamente l'onere professionale in € 1.000,00 oltre a sanzione di pari importo.

Firmato Da: BONISSONI GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22d6d8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corpo B

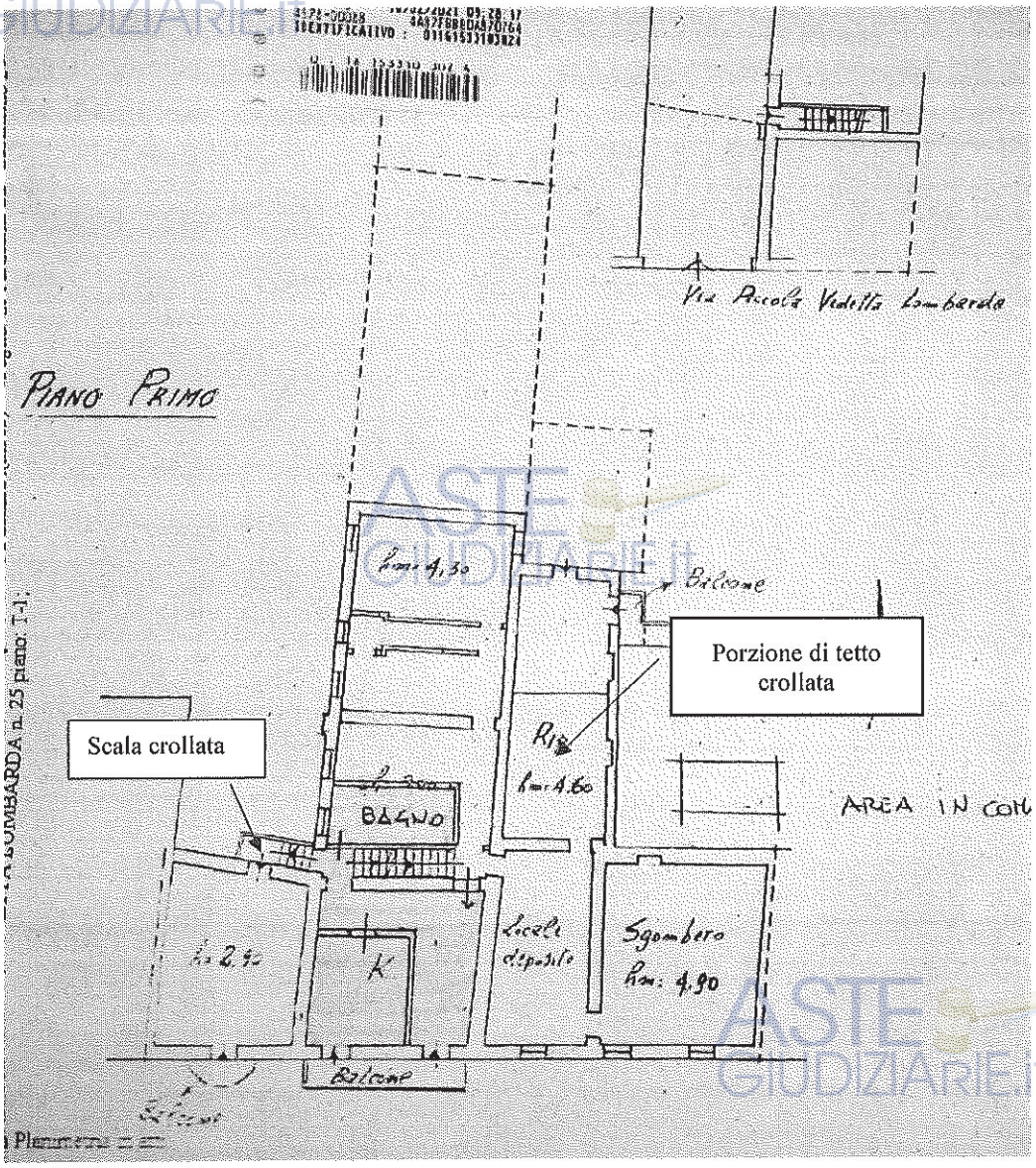
Dal sopralluogo effettuato in data 13/12/2023 lo scrivente perito, da analisi con le planimetrie catastali, quali unico elaborato disponibile, ha riscontrato la presenza di difformità all'interno dell'unità immobiliare.

Come meglio rappresentato nello schema sottostante, in una porzione dell'unità è stato creato, senza titolo abilitativo, un piccolo bilocale.

L'immobile risulta in stato di degrado elevato, con porzioni non accessibili per crollo della struttura, come ad esempio le scale che portavano ad una porzione individuata sopra l'androne carraio.

Ad esclusione del piccolo bilocale, l'unità è priva di impianti ed versa in stato di fatiscenza, nonché collabenza, con crollo parziale di alcuni punti della copertura.

Per quanto concerne le finiture, l'immobile, risulta totalmente al rustico.



Sarà necessario provvedere ad una verifica strutturale dell'unità, ripristinare lo stato dei luoghi, non concessionato, per quanto concerne il bilocale, in tinta gialla,(considerato anche lo stato precario

Firmato Da: BONISSONI GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22d6d8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in cui versa l'intera unità immobiliare) e valutare un eventuale consolidamento delle strutture, solai e copertura.
In questa sede lo scrivente perito non può esprimere quali pratiche edilizie necessiteranno inquanto, le stesse, saranno in funzione delle verifiche suindicate.

Corpi C-D-E

Dal sopralluogo effettuato in data 13/12/2023 lo scrivente perito, da analisi con le planimetrie catastali, quali unico elaborato disponibile, non ha riscontrato la presenza di difformità all'interno dell'unità immobiliare.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 13/12/2023 lo scrivente perito ha riscontrato le medesime difformità, all'interno delle unità immobiliari, così come descritte.
Lo scrivente CTU, non potendo conoscere le risultanze delle indagini statiche, non può esprimere la procedura corretta al fine di allineare la situazione catastale allo stato di fatto.

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà degli esecutati per atto di acquisto, a rogito Notaio Accolla, trascritto il 17/04/1998 ai nn. 2314/1770 contro i Sig.ri [redacted]

8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

CALCOLO SUPERFICI

Destinazione	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Corpo A	257,00	1,00	257,00
Corpo B	182,00	0,50	91,00
Corpo C	42,00	0,25	10,50
Corpo D	32,00	0,25	8,00
Corpo E	40,00	0,25	10,00
totale	**553,00**		**376,50**

9. VALUTAZIONE LOTTO:

considerato lo stato dell'immobile, sia a livello manutentivo che strutturale, verificato il preziario del borsino immobiliare di Voghera si applica il prezzo mini pari ad €/mq 535,00 che si ritiene congruo vista l'ubicazione dell'immobile e le criticità riscontrate.

Firmato Da: BONISSONI GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22d6d8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	**Sup. parametrizzata**	**Valore intero medio ponderale**	**Valore diritto e quota**
residenziale	Mq. 356,50	€ 190.000,00	€ 190.000,00
	TOTALE	**€ 190.000,00**	**€ 190.000,00**

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 € 190.000,00 x 15% **€ 28.500,00**

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico **Non quantificabili**

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova **€ 190.000,00**

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 **€ 161.500,00**

Pavia, li 06/02/2024

Il perito
geom. Giulia Bonissoni

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Pavia
Iscrizione Albo n. 4305
Geometra
Bonissoni Giulia

Firmato Da: BONISSONI GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22d6d8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009