

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata



contro



N. Gen. Rep. **290/2024**

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode Giudiziario: IVG

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco
C.F. RTCNR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17
Cellulare: 347 3129596
e-mail: line_project@hotmail.it

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

**Beni immobili siti in VOGHERA (PV)
Via Benedetto Croce n. 17
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1/2, [REDACTED] di un'immobile ubicato in Via Benedetto Croce n. 17, Voghera (PV).

L'immobile fa parte di una costruzione di tipo residenziale in P.E.E.P. (piano edilizia economica popolare) all'interno di un condominio. L'abitazione è situata al piano secondo, composto da un bagno, cucina, tre locali, spazio esterno, un'autorimessa e cantina posti al piano seminterrato.

L'intero fabbricato si mostra in discreto stato di manutenzione e conservazione, mentre l'unità abitativa si presenta in buono stato.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di mq 104 circa, compreso di spazio esterno, cantina e autorimessa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione immobili:

Proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni.

Proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni.

Descrizione immobili:

Catasto fabbricati Comune di Voghera (PV) l'immobile riportato nel catasto di Pavia:

Abitazioni di tipo economico di categoria A/3, Via Luigi Barbieri n. 15, P2/S1, classe 5, vani 5, totale mq 73,00, totale escluse aree scoperte 68,00 mq, **Foglio 59, Particella 2753, Subalterno 22**, rendita € 426,08.

Dati identificativi: impianto meccanografico del 30.06.1987.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria, C/6, Via Luigi Barbieri n. 15, PS1, classe 3, consistenza mq 11, superficie totale 13 mq, **Foglio 59, Particella 2753, Subalterno 60**, rendita € 34,65.

Dati identificativi: impianto meccanografico del 30.06.1987.

Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 59, Particella 2153, Subalterno 22 e Subalterno 60 derivano dagli immobili riportati in NCEU a Foglio 59, Particella 866, Subalterno 22 e Subalterno 60 in base alla nota di variazione del 14.09.2015 pratica n. PV0119717 in atti dal 11.09.2015 bonifica identificativo catastale (n. 68029.1/2015) - annotazioni: costituita dalla soppressione della particella foglio 59, particella 866, per allineamento mappe.

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento:

parti comuni e proprietà di terzi su tre lati.

Coerenze da nord in senso orario della cantina:

corridoio comune e proprietà di terzi su tre lati.

Coerenze da nord in senso orario dell'autorimessa

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

corridoio comune e proprietà di terzi su tre lati.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso come per Legge e Regolamento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia, con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale.

Servizi offerti dalla zona:

Voghera è un comune italiano 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.

Servizi: Asilo nido, (buono), supermercati Esselunga, Gulliver (buoni), cinema – teatro-cinema a Pavia e Milano (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (discreto), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buona), superiore università a Milano e Pavia (buoni) Ospedali a Voghera (buono), spazi verdi Aree Agricole (buone).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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.

La stazione di Voghera funge da località nodo per la ferrovia Milano-Genova e la ferrovia Alessandria-Piacenza ed è servita da treni regionali svolti da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia e da collegamenti a lunga percorrenza operati da Trenitalia. In città sono attivi servizi automobilistici urbani e analoghi collegamenti interurbani gestiti dalla società Autoguidovie. Sono inoltre presenti alcune società private per il trasporto che offrono taxi e autobus.

Collegamenti pubblici (Km): 200 m – fermata bus.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta abitato [REDACTED]

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: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

4.2.1. Ipoteca volontaria:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto [REDACTED] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 6 maggio 2008 al numero generale 3894 e al numero particolare 693 a favore di [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Milano, per capitale di € 120.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

3

complessiva di € 180.000,00, durata 30 anni, [REDACTED]

4.2.2. Ipoteca della Riscossione:

Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia

[REDACTED] a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Viale Campari n. 37 Pavia, per capitale di € 33.618,80 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 67.237,60, [REDACTED]

4.2.3. Verbale di pignoramento:

Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale Di

[REDACTED]

4.2.4 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali e dai progetti depositati in Comune, non si evincono difformità.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale non si evincono difformità come nel punto precedente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2022/2023 € 1.080,00

Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2023/2024 € 1.080,00

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

€ 000,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€ **1.682,10**

Spesa straordinaria manutenzione facciata

€ 000,00

Cause in corso: nessuna.

Atti ablativi: nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

[REDACTED]

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Il fabbricato è stato costruito in base alle Concessioni Edilizie entrambe rilasciate dal Sindaco del Comune di Voghera in data 19 novembre 1985 rispettivamente n. 177, P.G. 7002/85, prot. U.T. 44/C/85, e successiva variante in data 18 febbraio 1986 (abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Voghera in data 6 novembre 1991 P.G. n. 1133/89, con Licenza n. 2646); e n. 178, P.G. 7001/85, prot. U.T. 43/C/85, e successiva variante in data 18 febbraio 1986. Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Voghera in data 5 novembre 1991 P.G. n. 1139/89, Licenza n. 2599.

Descrizione beni di cui al punto A

A Piena proprietà per la quota [redacted] di un'immobile ubicato in Via Benedetto Croce n. 17, Voghera (PV).

L'immobile fa parte di una costruzione di tipo residenziale in P.E.E.P. (piano edilizia economica popolare) all'interno di un condominio. L'abitazione è situata al piano secondo, composto da un bagno, cucina, tre locali, spazio esterno, un'autorimessa e cantina posti al piano seminterrato.

L'intero fabbricato si mostra in discreto stato di manutenzione e conservazione, mentre l'unità abitativa si presenta in buono stato.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di mq 104 circa, compreso di spazio esterno, cantina e autorimessa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione immobili:

Proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni.

Proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni.

Descrizione immobili:

Catasto fabbricati Comune di Voghera (PV) l'immobile riportato nel catasto di Pavia:

Abitazioni di tipo economico di categoria A/3, Via Luigi Barbieri n. 15, P2/S1, classe 5, vani 5, totale mq 73,00, totale escluse aree scoperte 68,00 mq, **Foglio 59, Particella 2753, Subalterno 22**, rendita € 426,08.

Dati identificativi: impianto meccanografico del 30.06.1987.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria, C/6, Via Luigi Barbieri n. 15, PS1, classe 3, consistenza mq 11, superficie totale 13 mq, **Foglio 59, Particella 2753, Subalterno 60**, rendita € 34,65.

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

5

Dati identificativi: impianto meccanografico del 30.06.1987.

Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 59, Particella 2153, Subalterno 22 e Subalterno 60 derivano dagli immobili riportati in NCEU a Foglio 59, Particella 866, Subalterno 22 e Subalterno 60 in base alla nota di variazione del 14.09.2015 pratica n. PV0119717 in atti dal 11.09.2015 bonifica identificativo catastale (n. 68029.1/2015) - annotazioni: costituita dalla soppressione della particella foglio 59, particella 866, per allineamento mappe.

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento:

parti comuni e proprietà di terzi su tre lati.

Coerenze da nord in senso orario della cantina:

corridoio comune e proprietà di terzi su tre lati.

Coerenze da nord in senso orario dell'autorimessa

corridoio comune e proprietà di terzi su tre lati.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso come per Legge e Regolamento.

H. interna appartamento 2,70 m, H. interna cantina 2,95 m, H. interna autorimessa 2,50 m.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Secondo					
Abitazione	68,00	1,00	68,00	Est/Ovest	Buona
Spazio esterno	18,00	0,10	1,80	Ovest	Normale
Piano Seminterrato					
Autorimessa	13,00	0,50	6,50	Est	Sufficiente
Cantina	5,00	0,25	1,25	Est	Normale
Totale	104,00		77,55		
			Arr. 78,00		
Totale			Arr. 78,00		

Caratteristiche descrittive

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: in cls strutture portanti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Travi (struttura): materiale: in c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: in cls tipo prefabbricato.
Condizione: non verificata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: portante, finitura intonaco civile e mattoni. Condizioni:
discrete.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: piana in latero-cemento e lattoneria in metallo.
Condizioni: non verificata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno tamburato.
Condizioni: buoni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in alluminio e doppio vetro. Avvolgibili in pvc.
Condizioni: buoni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Plafoni (componente edilizia): materiale: stabilitura e pitturato.
Condizioni: buoni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pareti (interne): materiale: forati +intonaco+tinteggiatura.
Condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: bagni, materiale: ceramica in buone condizioni.
ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su tre lati in buone condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pavimenti: (componente edilizia): ubicazione: in parte in ceramica in buone condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: porta blindata in buone condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antenna collettiva (componente edilizia): tipologia: autonoma.
Condizione: funzionante.
Certificazione: non conosciuta.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Antifurto (componente edilizia): tipologia: non presente.
Certificazione: non conosciuta.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina.
Condizioni: non verificate.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
Condizioni: buono.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Fognatura (impianto): tipologia: autonoma.
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia, centralino.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Citofonico (impianto): tipologia: audio.
Condizioni: buono.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.
Condizioni: buono.
Certificazioni: non reperita.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto): tipologia: caldaia interna - autonomo.
alimentazione: termosifoni alluminio.
Condizioni: non conosciute.

Condizionamento (impianto): Presente in un solo locale.
Condizioni: non verificate.
Certificazioni: non reperita.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore: (impianto) presente.

Si comunica che in parte sia sul plafone che su una parete nell'autorimessa vi sono tracce e aloni di umidità e muffa.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: 8.1 Criterio di stima

Valutazione - Metodo Comparativo – Immobili in normale stato di manutenzione e conservazione

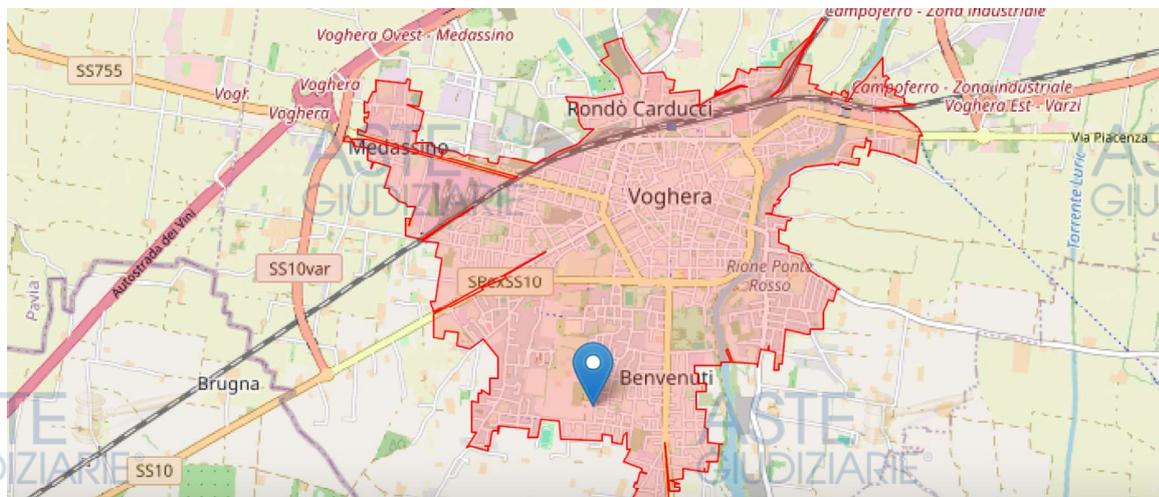
Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili similari correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 650	€ 1.700
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2024)	€ 670	€ 1.500
Fonte	QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE – Anno 2025	€ 913	€ 1.643

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

PARAMETRO UTILIZZATO (€/MQ)

€ 1.100



Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità normale sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 650 e i 1.700 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile in stato di abbandono, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **1.100 €/mq**.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Voghera (PV).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2024/2025 Prezziario Imm. re di Pavia e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2024.
 - Quotazioni Borsino Immobiliare – anno 2025.

8.3. Valutazioni corpi				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione/Cantina/Autorimessa	78,00	€ 85.800,00	€ 85.800,00
TOTALE			€ 85.800,00	€ 85.800,00

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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;

- € 12.870,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Decurtazioni per lo stato di possesso:

Nessuno

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:

Nessuno

Spese insolute condominio biennio:

- € 1.682,10

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

Nessuno

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

8.5. Prezzo base d'asta

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

€ 71.247,90

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, all'attuale conformazione e distribuzione interna, appare difficoltosa la divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore.

Milano, 21.02.2025

Il Perito

Arch. Anna Teresa Ritacco

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

10



Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 – 3.1 - Visure Storiche per immobile;
- 4 – 4.1 - Planimetrie catastali;
- 5 - Atto di compravendita;
- 6 – Documentazione condominio;
- 7 - Pratiche Comune.

