

TRIBUNALE DI PAVIA

COPIA PRIVACY

Procedura Esecutiva N° 428/2023

BPER BANCA

Avv. Giovanni Celona

contro

G.E. dott. ANTONIO CODEGA

IL C.T.U.

geom. Lino Fiori -

Via Roma 18. 27047 Santa Maria della Versa PV

tel. / fax . 0385.79606

E-mail : studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it

1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE - LOTTO UNICO -**1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -**

In comune di Voghera via Plana 87, nella palazzina denominata "Libra 2" quota di 1/1 di piena proprietà di un appartamento al quarto piano fuori terra composto da due camere, soggiorno-cucina, un bagno, ripostiglio, disimpegno e balconi, con annessa cantina al piano seminterrato.

1. B - Esecutato e regime patrimoniale

[REDACTED], proprietario per la quota di 1/1. L'esecutato alla stipula dell'atto notarile di acquisto del bene dichiarava di essere libero di stato.

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera a tutto il 15.11.2024 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 02/07/2015 al n. 3712 di Registro Generale, 411 di Registro Particolare, contro [REDACTED] a favore di Banca Carige Italia S.p.a. con sede in Genova, per l'importo totale di €. 276.000,00.
- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 05/12/2023 al n. 9329 di Registro Generale n. 7061 di Registro Particolare, contro [REDACTED] a favore di BPER BANCA S.P.A. con sede in Modena.

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

L'appartamento è libero, non è abitato, al momento del sopralluogo effettuato in data 12/11/2024 si è potuto accedere all'interno tramite

l'intervento di un fabbro che ha forzato la serratura della porta blindata.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	80.750,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	12.112,50
Spese condominiali inevase ultimo biennio	- €	4.992,00
Valore a base d'asta arrotondato	€	63.600,00

2. DATI CATASTALI

I beni sono censiti al N.C.E.U del Comune di Voghera al:

Foglio 45 mappale 2380 sub. 8 cat. A/3 cl. 5 vani 4,5 R.C. € 383,47

Presso l'Agenzia del Territorio sono intestati a :

- [REDACTED]
[REDACTED]

2.1 CONFINI

Confini dell'appartamento: cortile comune, altra unità mappale 728, via

Plana, parti comuni, altra unità.

Confini della cantina: corridoio comune, altra unità immobiliare, via Plana,
altra unità.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni, si precisa che la particella 2380 sub.8 deriva per variazione pratica PV 0073052 del 05.05.2015 dalla particella 1414 sub.8. La scheda catastale si può considerare conforme allo stato dell'immobile, anche se nello stato di fatto non c'è la piccola porzione di parete che delimita la doccia in bagno.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato il 12/11/2024, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

Il fabbricato si trova nella zona centrale della città, in prossimità della stazione ferroviaria e a breve distanza da Piazza Duomo, è inserito in un contesto di edifici residenziali e/o unità adibite ad uffici, servizi e negozi di vicinato.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

Trattasi di una palazzina costruita agli inizi degli anni sessanta, si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre alle cantine al piano interrato. Presenta un mediocre stato di conservazione sulle parti comuni e finiture di tipo economico. La palazzina è dotata di ascensore.

3.3 Appartamento:

L'appartamento al quarto piano (quinto fuori terra) è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, ripostiglio, due camere, bagno e balconi, oltre ad un locale ad uso cantina al piano interrato.

L'abitazione all'interno presenta un discreto stato di conservazione con finiture di tipo economico-commerciale, i pavimenti sono parte in piastrelle e parte nelle camere è stato incollato sull'esistente un pavimento tipo "prefinito". Le porte interne sono tamburate di serie economica, serramenti esterni sono datati con tapparelle parte in legno e parte in PVC.

La superficie lorda dell'alloggio è di mq. 74,50 circa, oltre a mq. 13 di

balconi e mq 8 circa di cantina esclusiva al piano interrato.

La superficie della cantina è stata rilevata dalle planimetrie in quanto non

accessibile al momento del sopralluogo.

L'appartamento ha le seguenti caratteristiche:



	Superfici	
Appartamento	Sup. lorda	mq. 74,50
	Sup. balconi	mq. 13,00
	Sup. lorda cantina P.interrato	mq. 8,00
Locali	Sup. nette: Ingr.- cucina-soggiorno	mq. 21,75
	<u>Camera</u>	mq. 10,80
	<u>Camera</u>	mq. 18,40
	<u>Bagno</u>	mq. 4,70
	Ripostiglio	mq. 3,10
	Altezza media dei locali	ml. 2,80
Struttura del fabbricato	Non ispezionabile, cemento armato e muratura in laterizio, solai in latero-cemento	
TETTO	Non visibile, è presente una traccia d'infiltrazione sul soffitto	
Pareti esterne	Intonacate e tinteggiate sul lato strada.	
Tavolati interni	Tavolati in forati (spess. cm. 8)	
Intonaci interni	Intonaco al civile	
Pavimentazioni	I pavimenti sono in ceramica e parte in prefinito.	
Rivestimenti	Klinker sui balconi.	
	Cucina e bagno in ceramica -	
Serramenti esterni e interni	Porta di ingresso blindata, serie commerciale, per l'accesso la serratura è stata forzata.	



Finestre in legno con vetro semplice, tapparelle in legno e parte in PVC





porte interne recenti serie commerciale

Elettrico: frutti e placche in PVC antenna tv condominiale e citofono

Impianti



Non è c'è la dichiarazione di conformità

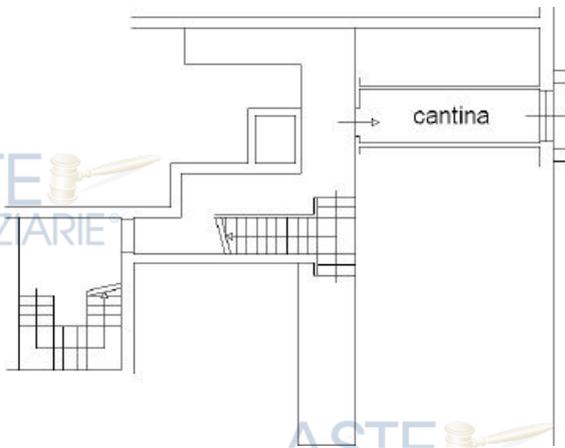
Idrico sanitario: Sanitari di ceramica e rubinetteria in buone condizioni.



Non è stata reperita la dichiarazione di conformità

Riscaldamento:

Riscaldamento centralizzato con termosifoni di ghisa e valvole termostatiche
l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico collocato nel
ripostiglio.

**3.4 Cantina**

Al piano interrato c'è un piccolo locale uso a cantina, della superficie di m² 8,00 circa. Il pavimento è in cemento e la porta è in lamiera.

Non è stato possibile visionare il locale, al momento del sopralluogo c'era acqua sul pavimento.

4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

1) Il sig. [REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**

- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**
- altre limitazioni : **nessuna**

6. - Condominio e Spese condominiali .

L'amministratrice del condominio dott. [REDACTED] con mail trasmessa in data 24/09/2024 informa che le spese ordinarie fisse per l'appartamento sono di circa € 300,00/anno, e le spese ordinarie con il riscaldamento di circa € 1.200,00/anno, che è stata deliberata la sostituzione della caldaia per un totale di € 1.900,00 a carico del sig. [REDACTED] spese di esercizio per il periodo 2021/2022 ordinarie e di proprietà sono di € 2.817,01 per il periodo 2023/2024 soni di € 2.740,61 I millesimi di proprietà condominiale sono 67,00. Non vi sono dotazioni condominiali.

7. REGOLARITA' EDILIZIA.

Nell'atto di provenienza del bene è citato che le opere riguardanti la costruzione del fabbricato sono iniziate in data antecedente al 01 settembre 1967 e che non è disponibile il certificato di agibilità/abitabilità relativo agli immobili pignorati. Successivamente a tale data risulta una SCIA presentata in data 28/11/2013 Protocollo generale n. 0026775 per

manutenzione straordinaria. Le piccole difformità nella disposizione dei tavolati tra la tavola di progetto e lo stato di fatto si possono considerare nelle tolleranze costruttive.

8. - P.G.T. -

L'area su cui è costruito il fabbricato è individuata nel vigente PGT negli "Ambiti residenziali del centro storico ZTS1".

9. IMPIANTI

Per gli impianti presenti nell'appartamento non sono state individuate le dichiarazioni di conformità.

10. VALORE E CONSISTENZA DEL BENE

	Sup. Lorda		coeff.		Sup.
			Ragguaglio		
Appartamento	mq. 74,50	x	1,00	=	mq. 74,50
Balcone	mq. 13,00	x	0,50	=	mq. 6,50
Cantina	mq. 8,00	x	0,50	=	mq. 4,00
TOTALE					mq 85,00

10.1 - STIMA

Viste le caratteristiche costruttive, le finiture dell'appartamento, lo stato di conservazione e l'ubicazione, acquisite le opportune informazioni di mercato, tramite la pubblicità immobiliare, i dati OMI e del Borsino Immobiliare, si è appurato per gli appartamenti con oltre 40 anni di età, posti nella zona centrale della città, in particolare nella via Plana o zone immediatamente adiacenti, che questi sono proposti in vendita sul libero mercato a prezzi variano da € 830,00 a € 1000,00/mq.

Sulla scorta dei dati acquisiti si produce la seguente valutazione:

superficie commerciale m² 85,00 x € 950,00/m² = € **80.750,00**

10.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 12.112,50 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Da dedurre: spese condominiali inevase ultimo biennio per € 4.992,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il prezzo a base d'asta dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 80.750,00 – (12.112,50 + 4.992,00) = € 63.645,50 che si arrotonda
in **€ 63.600,00**

11. DIVISIBILITA'.

L'appartamento non è divisibile deve formare un unico lotto.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

L'appartamento è provvisto di A.P.E. n° 18182-000487/15 valido sino al 26/06/2025, è in classe **G 192,64 kWh/m²a.**

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In comune di Voghera via Plana 87, nella palazzina denominata "Libra 2" quota di 1/1 di piena proprietà di un appartamento al quarto piano fuori terra composto da due camere, soggiorno-cucina, un bagno, ripostiglio, disimpegno e balconi, con annessa cantina al piano seminterrato per una superficie commerciale di mq.85 circa.

I beni sono censiti al N.C.E.U del Comune di Voghera al:

Foglio 45 mappale 2380 sub. 8 cat. A/3 cl. 5 vani 4,5 R.C. € 383,47

Confini dell'appartamento: cortile comune, altra unità mappale 728, via Plana, parti comuni, altra unità.

Confini della cantina: corridoio comune, altra unità immobiliare, via Plana,

L'appartamento è provvisto di A.P.E. n° 18182-000487/15 valido sino al 26/06/2025, è in classe **G 192,64 kWh/m²a.**

VALORE di stima € 80.750,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 63.600,00

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Santa Maria della Versa, lì 16/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®
IL C.T.U.
Geom. Lino Fiori

Allegati:

1. *Relazione peritale copia privacy*
2. *Visure Catastali*
3. *Copia schede catastali*
4. *Estratto di mappa;*
5. *Estratto PGT;*
6. *Visure conservatoria*
7. *Copia atto di provenienza*
8. *Copia APE*
9. *Attestazione spese condominiali*
10. *Comparabili OMI*
11. *Fotografie;*