

Esecuzione Forzata
promossa da:
SIENA NPL 2018 SRL

Sede legale: ROVESCALA
Sede operativa: ROVESCALA

N. Gen. Rep. 000082/24

Giudice Dr. ssa Francesca Claris Applani
Custode Giudiziario IV G Vigevano

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. MARCO BARCHERI
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3329
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 369
C.F. BRCMRC67B15G388Q- P.Iva 01575970189

con studio in Pavia (Pavia) P.zza Botta 1
telefono: 0382/478993

email: barcherimarco@libero.it



Beni in Rovescala (Pavia) VIA MACALLE' 7
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. ABITAZIONE sito in Rovescala (Pavia) VIA MACALLE' 7 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da **PIANO TERRA**

SOGGIORNO

CUCINA

PIANO PRIMO

DISIMPEGNO

CAMERA

BAGNO

PIANO SECONDO

DISIMPEGNO

CAMERA RIPOSTIGLIO

posto al piano TERRA-PRIMO-SECONDO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **70**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a PER LA QUOTA DI 1/2 IN COM DEI
BENI foglio 5 mappale 1306 categoria A/4, classe 2, superficie catastale mq. 70, composto da vani vani
4, posto al piano T-1-2, - rendita: €. 161,13.

Coerenze:

NORD: U.I PROPRIETA' DI TERZI

EST: U.I PROPRIETA' DI TERZI

SUD: VIA MACALLE'

OVEST: U.I PROPRIETA' DI TERZI

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE PARZIALMENTE ALLO STATO DI FATTO.

LE MODIFICHE RISCONTRATE SONO MEGLIO INDICATE NELLA PLANIMETRIA INDICATE IN COLORE ROSSO

RISPETTO AL PROGETTO DEPOSITATO, CATASTALMENTE AL PIANO SECONDO RISULTA UN RIPOSTIGLIO ANZICHE' TERRAZZO, LA PRATICA IN SANATORIA NON MENZIONA TALE OPERA, PER TANTO SI DOVRA' PRESENTARE PRATICA IN SANATORIA

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ESEGUITO ACCESSO FORZOSO CON AUSILIO DI IVG IN DATA 22/7/2024

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona: municipio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), polizia (sufficiente), 0.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,300).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. ssa Francesca Claris Appiani
Curatore/Custode: IV G Vigevano
Perito: Geom. MARCO BARCHERI

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A CON SEDE IN SIENA CF. 00884060526 PER LA QUOTA DI 2/2, contro**, a firma di Notaio Angelo Magnani in data 17/06/2005 ai nn. 54467/23623 iscritto a Voghera in data 29/06/2005 ai nn. 5854/1303
importo ipoteca: € 80.000,00
importo capitale: € 40.000,00
durata mutuo anni 30.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L con sede in ROMA CF. 14535321005 per la quota di 1/1 contro a firma di UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA in data 05/02/2024 ai nn. 939 trascritto a VOGHERA in data 22/02/2024 ai nn. 1270/1001

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 S.P.A con sede in Conegliano CF. 13443880151 per la quota di 1/1 contro a firma di UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA in data 06/12/2013 ai nn. 5224 trascritto a VOGHERA in data 17/01/2014 ai nn. 233/190

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

0,00 €

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

0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

..... proprietario dal 17/06/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo Magnani in data 17/06/2005 ai nn. 54466/23622 trascritto a Voghera in data 29/06/2005 ai nn. 5853/3763

6.2 Precedenti proprietari:

..... PER LA QUOTA DI 1/1 proprietario dal 09/05/1990 al 17/06/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo Magnani in data 09/05/1990 ai nn. 8822 trascritto a Voghera in data 18/05/1990 ai nn. 2695/2317

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 9/87 per lavori di RISTUTTURAZIONE FABBRICATO intestata a Concessione Edilizia presentata in data 29/12/1986- n. prot. 2464 rilasciata in data 18/02/1987- n. prot. 2464 l'igibilità è stata rilasciata in data 22/06/2006- n. prot. 3184

P.E. n. 50/1990 per lavori di PROROGA CONCESSIONE 9/87 intestata a PROROGA CONCESSIONE 9/87 rilasciata in data 23/02/1990

P.E. n. 4/2002 per lavori di RIFACIMENTO INTONACO INTERNO ED ESTERNO E POSA SERRAMENTI ESTERNI intestata a TORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA presentata in data 28/06/2002- n. prot. 2239 rilasciata in data 10/09/2002- n. prot. 2239

Descrizione ABITAZIONE di cui al punto A

ABITAZIONE sito in Rovescala (Pavia) VIA MACALLE' 7 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da **PIANO TERRA**

SOGGIORNO

CUCINA

PIANO PRIMO

DISIMPEGNO

CAMERA

BAGNO

PIANO SECONDO

DISIMPEGNO

CAMERA RIPOSTIGLIO

posto al piano TERRA-PRIMO-SECONDO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 70

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 5 mappale 1306 categoria A/4, classe 2, superficie catastale mq. 70, composto da vani vani 4, posto al piano T-1-2, -rendita: €. 161,13.

Coerenze:

NORD: U.I PROPRIETA' DI TERZI

EST: U.I PROPRIETA' DI TERZI

SUD: VIA MACALLE'

OVEST: U.I PROPRIETA' DI TERZI

Note: LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE PARZIALMENTE ALLO STATO DI FATTO.

LE MODIFICHE RISCONTRATE SONO MEGLIO INDICATE NELLA PLANIMETRIA INDICATE IN COLORE ROSSO

RISPETTO AL PROGETTO DEPOSITATO, CATASTALMENTE AL PIANO SECONDO RISULTA UN RIPOSTIGLIO ANZICHE' TERRAZZO, LA PRATICA IN SANATORIA NON MENZIONA TALE OPERA, PER TANTO SI DOVRA' PRESENTARE PRATICA IN SANATORIA

L'edificio è stato costruito nel ANTE 67, ristrutturato nel 1990

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 250.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona TESSUTO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
	Sup. reale lorda	70,00		70,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: scarse.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: scarse.

Scale:

tipologia: a chiocciola, materiale: ferro, ubicazione: interna, condizioni: pericolante.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetri semplici, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: scarse.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Note: BAGNO DOTATO DI:

LAVABO

VATER

BIDET

DOCCIA

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno semplice non blindata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Scale:

posizione: a chiocciola, condizioni: pessime.

Giudice Dr. ssa Francesca Claris Appiani
Curatore/Custode: IV G Vigevano
Perito: Geom. MARCO BARCHERI

Impianti:

Elettrico:

Termico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da rifare.
tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: da normalizzare,
conformità: non a norma.
Note: CALDAIA MANCANTE
E' PRESENTE UNA STUFA

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona.
Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di PAVIA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di VOGHERA, ufficio tecnico di ROVESCALA, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato STRADELLA, Banca dati Agenia delle Entrate OMI - Borsino immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. ABITAZIONE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ABITAZIONE	70,00	400,00 €	28.000,00 €
- Valore corpo:			28.000,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			28.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			28.000,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	70	28.000,00 €	28.000,00 €

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

4.200,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA DIVISIBILE

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

23.800,00 €

Relazione lotto 001 creata in data 30/07/2024
Codice documento: E102-24-000082-001

il perito
Geom. MARCO BARCHERI

Giudice Dr. ssa Francesca Claris Appiani
Curatore/Custode: IV G Vigevano
Perito: Geom. MARCO BARCHERI