

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. 266/2020**

CONTRO

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Tecnico Incaricato: *Arch. GIOVANNI RENZI*

---



# CONCLUSIONI DEFINITIVE

## LOTTO UNICO - IMMOBILI IN VOGHERA (PV)

### QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

L'esecutato risulta proprietario del bene pignorato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.  
All'atto dell'acquisto, l'esecutato ha dichiarato di essere celibe.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

**ISCRIZIONE** (ipoteca volontaria) concessione a garanzia di mutuo, ai nn. gen./part. 5256/892 in data 10.06.2006 a favore di \_\_\_\_\_ - a carico di \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di € 130.000,00 (capitale € 65.000,00) per la durata di anni 30.

N.B. nella nota di iscrizione l'immobile è indicato al civico 23 anziché al civico 74

#### TRASCRIZIONI:

**Pignoramento** Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen /part. 5713/4104 in data 24.07.2009 – A favore di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ – Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Voghera in data \_\_\_\_\_ di repertorio 1153, a carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

**Pignoramento** Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen /part. 5085/3833 in data 15.09.2020 – A favore di \_\_\_\_\_ dell'U.N.E.P. c/o Tribunale di Pavia in data 13.08.2020 n. di repertorio \_\_\_\_\_, a carico di \_\_\_\_\_ di 1/1 del diritto di piena proprietà.

### STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile, risulta gravato da regolare contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Voghera, in data 06.08.2020 al n. 1770 serie 3T, con durata dal 01.09.2020 al 31.08.2024, a favore del \_\_\_\_\_ a.

### DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile occupato):	€. 23.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile occupato):	€. 20.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile occupato):	€. 23.000,00

### INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione degli immobili di € 33.000,00 un abbattimento di € 5.000,00, pari al 15% ca, per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, un ulteriore abbattimento di € 5.000,00, pari al 15% ca, in quanto l'immobile risulta gravato da regolare contratto di affitto registrato, con scadenza al 31.08.2024, ed infine una decurtazione di € 3.000,00 per spese di regolarizzazione urbanistico – catastale.

### CRITICITA' VARIE

Nessuna



Il sottoscritto Arch. Giovanni Renzi, libero professionista, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Milano al numero 6820, iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della CCIAA di Milano al numero 1660 e iscritto come perito presso il Tribunale di Milano al nr. 9337 ad esecuzione dell'incarico avuto dal G.E. dott. Antonio Maria Codega nella causa – RGE 266/2020 - promossa da [redacted] (ca. 1000 [redacted] 8) conti [redacted]), avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 14.01.2022 e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze a seguito dei sopralluoghi effettuati in data 27 aprile 2022 alla presenza del delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie e dell'occupante l'immobile pignorato e in data 1 ottobre 2022.

## Beni in VOGHERA (PV) LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Unità residenziale (1/1) in Comune di Voghera (PV) – Via Ugo Bassi, 23– composta al piano secondo da ingresso/cucina, un locale senza finestre o aperture, un bagno, una camera da letto, una cantina al piano interrato. Il tutto per una superficie commerciale di mq 53,60. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

- I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia  
Comune di Voghera (PV) – intestati a :

[redacted]  
di piena proprietà.

e contraddistinti come:

Fg. 53, mapp. 23, sub. 14, Via Ugo Bassi 74, PS1-2, cat. A/4, cl. 4, cons. 3,5 vani, sup. catast. Tot. 61 mq, escluse aree scoperte 61 mq, R.C. 121,11;

**N.B.:** l'intestazione catastale non è aggiornata relativamente al numero civico, è infatti indicato il n. 74 anziché il reale n. 23

### Allegato 1: visure catastali

Coerenze dell'appartamento:

Nord: cortile comune, ballatoio condominiale e vano scala comune; Est: altra unità immobiliare; Sud: altra unità immobiliare; Ovest: cortile comune.

Della cantina:

Nord: altra unità immobiliare; Est: disimpegno condominiale; Sud: altra unità immobiliare; Ovest: cortile comune.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

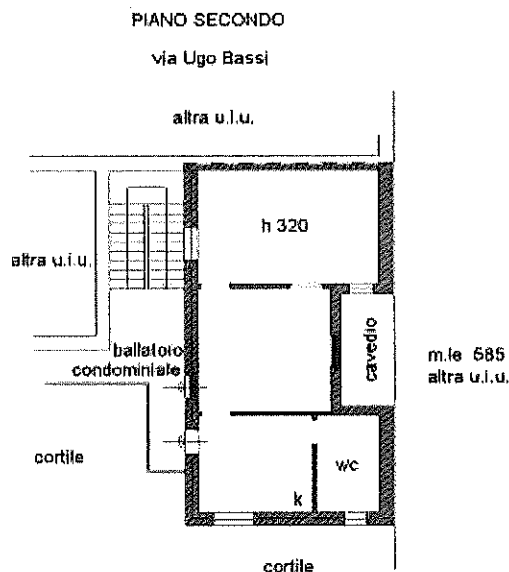
Trattasi di unità ad uso residenziale sita nel comune di Voghera, Via Ugo Bassi, 23, situata in periferia dell'agglomerato urbano. L'appartamento a cui si accede dalle scale comuni formato al piano secondo da ingresso/cucina, un locale senza finestre o aperture, un bagno, una camera da letto, una cantina al piano interrato.

L'abitazione necessita di opere di ristrutturazione superficiale (imbiancature e verniciature).

**La situazione reale dello stato dei luoghi non corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catastò.** Il locale tra la cucina e la camera da letto non presenta la porta sul ballatoio e la finestra sul cavedio; la stanza da letto ha due porte (attualmente viene usata in modo doppio avendo posizionato un armadio come divisorio della stanza stessa.

Caratteristiche zona: periferica a traffico scarso.





Caratteristiche zone limitrofe: residenziale ed agricole.

Il comune di Voghera (circa 39.300 abitanti) è il terzo comune della provincia per popolazione, dopo Pavia e Vigevano ed il secondo come superficie, dopo Vigevano; è situato nella parte sud-occidentale della Lombardia, a sud del fiume Po, rivestendo il ruolo di centro principale dell'Oltrepò Pavese e di importante nodo ferroviario e stradale dell'Italia nord-occidentale, nonché un rinomato centro vinicolo e industriale.

Principali collegamenti pubblici (Km): la città è attraversata dalla Strada Statale 10 Padana Inferiore ed è origine della Strada provinciale 461 del Passo del Penice. Nel territorio comunale si trova il casello autostradale di Voghera, sull'Autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia, a circa 4 km è situato il casello autostradale di Casei Gerola, sull'Autostrada A7 Milano-Genova. Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico, la stazione ferroviaria di Voghera funge da località nodo per la ferrovia Milano-Genova e la ferrovia Alessandria-Piacenza; i servizi automobilistici urbani sono svolti dalla Società Autolinee Pubbliche Oltrepò (SAPO) ed analoghi collegamenti interurbani gestiti dalla società ARFEA.

### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, risulta gravato da regolare contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Voghera in data 06.08.2020 al n. 1770 serie 3T, con durata dal 01.09.2020 al 31.08.2024, a favore del Sig:

### 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione (ipoteca volontaria) concessione a garanzia di mutuo, ai nn. gen./part. 5256/892 in data 10.06.2006 a favore di -----



la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di € 130.000,00 (capitale € 65.000,00) per la durata di anni 30.

N.B. nella nota di iscrizione l'immobile è indicato al civico 23 anziché al civico 74

#### 4.2.2 Trascrizioni:

##### Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen/part. 5713/4104 in data 24.07.2009 – A favore di (C.F. )  
- Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Voghera in data 13.07.2009 n. di repertorio 1153, a carico di , nato in Tunisia il 09.04.1970, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

##### Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen/part. 5085/3833 in data 15.09.2020 – A favore di de  
- Atto Giudiziario in data 13.08.2020 n. di repertorio 3000, a carico di , per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

**4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:** a seguito della verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera, il Comune ha inviato una mail, in data 10 giugno 2022, in cui si afferma che non sono state trovate pratiche edilizie ai nomi dei proprietari dal 1971 ad oggi. Si è potuto constatare che la situazione dello stato dei luoghi, a tutt'oggi, **non è conforme** alle disposizioni edilizie (regolamento d'igiene); il locale di mezzo tra la cucina e la camera da letto viene infatti utilizzato come seconda camera da letto pur non avendo alcun ricambio d'aria con l'esterno e non avendo rapporti aerilluminanti per la chiusura di tutte le aperture verso l'esterno e verso il cavedio..  
L'immobile è stato costruito ante 1967.

Lo stato attuale non è conforme a quanto risulta a Catasto Il locale tra la cucina e la camera da letto non presenta la porta sul ballatoio e la finestra sul cavedio; la stanza da letto ha due porte (attualmente viene usata in modo doppio avendo posizionato un armadio come divisorio della stanza stessa..

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT, l'unità è segnalata come "AMBITI RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO EDILIZIO AD ALTA DENSITA' – ZTS2", art 26 NtA.

**4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:** le piantine catastali non sono aggiornate.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *TRA . € . 275 E € . 340 ANNUE .*  
Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: *Nessuna*  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : *€ 1.149,79 (ULTIMI TRE ANNI)*  
Altre spese: *Nessuna.*  
Cause in corso: *Nessuna ad esclusione della presente*

#### 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

##### TITOLARI: F

1/1 del diritto di piena proprietà;  
proprietario dal 30.05.2006 ad oggi  
Pubb. Uff. : F

Data: 30.05.2006 Rep. n°: 57349/25554



**TITOLARI:** M. S. ..., proprietario della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, per titoli anteriori al ventennio

**7. PRATICHE EDILIZIE**

4.3.2 A seguito della verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera, il Comune ha inviato una mail, in data 10 giugno 2022, in cui si afferma che non sono state trovate pratiche edilizie ai nomi dei proprietari dal 1971 ad oggi. Si è potuto constatare che la situazione dello stato dei luoghi, a tutt'oggi, **non è conforme** alle disposizioni edilizie (regolamento d'igiene); il locale di mezzo tra la cucina e la camera da letto viene infatti utilizzato come seconda camera da letto pur non avendo alcun ricambio d'aria con l'esterno e non avendo rapporti aeroilluminanti per la chiusura di tutte le aperture verso l'esterno e verso il cavedio..

L'immobile è stato costruito ante 1967.

**8. PRATICHE CATASTALI**

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare, che la scheda degli immobili, presente agli **atti risulta essere non corrispondente allo stato di fatto**. Il locale tra la cucina e la camera da letto non presenta la porta sul ballatoio e la finestra sul cavedio; la stanza da letto ha due porte (attualmente viene usata in modo doppio avendo posizionato un armadio come divisorio della stanza stessa).

**DESCRIZIONE**

**Abitazione (1/1) in Comune di Voghera (PV) – Via Ugo Bassi, 23 – composta al piano secondo da ingresso/cucina, un locale senza finestre o aperture, un bagno, una camera da letto, una cantina al piano interrato. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 53,60. La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);**

I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia  
Comune di Voghera (PV) – intestati a :

..... proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà.

e contraddistinti come:

**Fg. 53, mapp. 23, sub. 14, Via Ugo Bassi 74, PS1-2, cat. A/4, cl. 4, cons. 3,5 vani, sup. catast. Tot. 61 mq, escluse aree scoperte 61 mq, R.C. 121,11;**

**N.B.:** l'intestazione catastale non è aggiornata relativamente al numero civico, è infatti indicato il n. 74 anziché il reale n. 23

**Allegato 1: visure catastali**

Coerenze dell'appartamento:

Nord: cortile comune, ballatoio condominiale e vano scala comune; Est: altra unità immobiliare; Sud: altra unità immobiliare; Ovest: cortile comune.

Della cantina:

Nord: altra unità immobiliare; Est: disimpegno condominiale; Sud: altra unità immobiliare; Ovest: cortile comune.

Destinazione	Superficie Lorda mq	coeff.	Superficie Commerciale mq	Condizioni
--------------	------------------------	--------	------------------------------	------------



abitazione piano SECONDO	51,20	1,0	51,20	MEDIOCRI
Cantina piano interrato	12,00	0,2	2,40	normali

#### ABITAZIONE

Superficie Lorda complessiva: mq. 63,20

Superficie Commerciale complessiva: mq. 53,60

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

##### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:* copertura a falda  
*Fondazioni:* non valutabili  
*Strutture verticali:* muratura portante – integra  
*Travi:* non valutabili - integre

##### Componenti Edilizie

*Cancello carrajo:* in ferro  
*Infissi esterni:* serramenti in legno con vetro singolo  
*Infissi interni:* porte in legno  
*Pareti esterne:* in muratura – intonacate e tinteggiate  
*Pavim. interna:* piastrelle in ceramica/marmette  
*Porta d'ingresso:* porta in legno  
*Tramezzatura interna:* forati in laterizio - Finitura: intonaco di cemento

##### Caratteristiche Impianti

*Ascensore:* assente  
*Elettrico:* sottotraccia - tensione di rete: 220 V –  
*Fognario* presente  
*Idrico:* sottotraccia  
*apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari, w.c.  
*Montacarichi:* nessuno  
*Termico:* Assente  
*Condizionamento:* Assente  
 E' presente una caldaia per fornire acque calda.

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

##### 9.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

##### Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti in uno stato simile tra €/mq. 400,00 e €/mq. 600,00. Da cui  $L1a = \text{€/mq. } 500,00$ .



Consultando il bollettino dell'agenzia del territorio ([www.agenziaterritorio.gov.it](http://www.agenziaterritorio.gov.it)) troviamo valori utilizzabili (tra 260 e 710 euro a mq.) \_ mentre sul "borsino immobiliare" troviamo valori tra 937 e 1.136 €/mq. Da cui una media dei valori  $L2a = \text{€./mq. } 760,75$  arrotondata a  $\text{€./mq. } 760,00$

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): sono stati trovati immobili in vendita sulle riviste Attico, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Trovo Casa tutti editi da agosto 2022; anche sul web (nei siti immobiliare.it, Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it, gabetti.it ad esempio) sono stati cercati e trovati immobili paragonabili a quelli in oggetto. Gli immobili cercati sono appartamenti (bilocali) in zona a Voghera. I valori rilevati (2 solo paragonabili per metratura) quindi sono di  $\text{€./mq. } 664,58$  a cui vanno dedotti il 10% per le normali trattative;  $L3a = \text{€./mq. } 598,12$  arrotondato a 600.

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero immobili comparabili. Non sono state trovate altre esecuzioni immobiliari.

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

Appartamento  $L_a = (500 + 760 + 600)/3 = \text{€. } 620,00$

## 9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di : Pavia.

Ufficio tecnico di Voghera

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, altre Esecuzioni immobiliari in Voghera.

## 9.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo arrotondato
Abitazione	53,60	€ 620,00	€ 33.232,00	€ 33.000,00
Valore complessivo del lotto:				€ 33.000,00
Valore della quota di 1/1:				€ 33.000,00

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (ca. 15%):

€ 5.000

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

€ 0

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):

€ 5.000

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

NESSUNO

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

NESSUNA

Spese tecniche di regolarizzazione per certificazione energetica:

NESSUNA

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ 3.000

## 9.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile occupato):

€. 23.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile occupato):

€. 20.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile occupato):

€. 23.000,00





**Allegati:**

- Planimetrie catastali
- Stralcio P.G.T.
- Visure catastali
- Mappa catastale
- Documentazione fotografica
- Ricerca prezzi immobili sulla piazza di Voghera
- Documentazione Comunale
- Ricevute di invio alle parti (solo per tribunale)

Cassolnovo, 14 ottobre 2022

il C.T.U.  
Arch. Giovanni Renzi

