
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 609/2019 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *Dott. F. ROCCA*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

**LOTTO 9
VOGHERA VIA DON MILANI
AREA
FOGLIO 60 – MAPPALE 2056**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

RGE n. 609/2019

Lotto 09

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Area in Comune di Voghera località via Don Milani - Baratta, al mappale 2056 inserito come da PRG in zona ATR/Parco Baratta ambito A7, soggetto a piano di lottizzazione di iniziativa residenziale privata. Le previsioni di piano individuano in corrispondenza del mappale oggetto di perizia la trasformazione in viabilità pubblica; in merito l'ufficio lavori Pubblici precisa che la realizzazione della strada avrà luogo a seguito della presentazione del Piano di Lottizzazione da parte dei proprietari privati, ad oggi non ancora avvenuto.

Si da atto che al ATR/Parco Baratta intervengono più soggetti privati come proprietari delle singole aree che compongono l'ambito urbanistico.

Il tutto riportato al N.C.T. del Comune di Voghera come segue:

Foglio 60 – mappale 2056 – semin. Arb. – Cl. 2 – are 11 ca 31 - R.D. 12,56 – R.A. 9,93

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà QUOTA DI 1/1 DEBITORE ESECUTATO

XX

XXXXXXXXXXXXper atto di compravendita del 14/03/2007
rep.91520/27943 notaio Emilio Muzio trascritto a Voghera il 15/03/2007
ai n.ri 2353/1550

XXXXXXXXXXXXXXXXX Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE	
Valore di stima	30.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	4.500,00
Valore al netto delle decurtazioni	25.500,00

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.

Beni in VOGHERA VIA DON MILANI

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**AREA DI 1131 MQ CATASTALI COMPRESA IN ATR/PARCO
BARATTA AMBITO A7.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX**

Area in Comune di Voghera località via Don Milani - Baratta, al mappale 2056 inserito come da PRG in zona ATR/Parco Baratta ambito A7, soggetto a piano di lottizzazione di iniziativa residenziale privata. Le previsioni di piano individuano in corrispondenza del mappale oggetto di perizia la trasformazione in viabilità pubblica; in merito l'ufficio lavori Pubblici precisa che la realizzazione della strada avrà luogo a seguito della presentazione del Piano di Lottizzazione da parte dei proprietari privati, ad oggi non ancora avvenuto.

Si da atto che al ATR/Parco Baratta intervengono più soggetti privati come proprietari delle singole aree che compongono l'ambito urbanistico.

Il tutto riportato al N.C.T. del Comune di Voghera come segue:

***Foglio 60 – mappale 2056 – semin. Arb. – Cl. 2 – are 11 ca 31 - R.D.
12,56 – R.A. 9,93***

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: QUOTA DI 1/1

€ 25.500,00

Confini in corpo unico da estratto di mappa terreni:

Coerenze: mappale 299, 1546, 267, 99, 2098.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del primo sopralluogo in data 22/12/2020 gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data 26/04/2021

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno – si veda sezione urbanistica

3.1.4. Altre precisazioni: Nessuna

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera il 15/03/2007 n.ri 2355/425 a seguito di atto di mutuo del 14/03/2007 n.ri 91521/27494 di rep. Notaio Maurizio De Blasi a favore XXX

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Voghera in data 14/01/2020 ai n.ri 76/55, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 09/12/2019 n. 9158 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: non ricorre.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: non ricorre.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA

l'attuale proprietà:

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'area è ricoperta di vegetazione spontanea e perlopiù a prato, privo di confine fisico. Non sono stati rilevati materiali di deposito o rifiuti sull'area, non sono note le caratteristiche del sottosuolo e pertanto ogni indagine ed eventuale azione ivi compresa di bonifica resta a carico dell'aggiudicatario.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

NON RICORRE

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

- 1) TITOLARE ATTUALE: a tutto il 19/04/2021 le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto di compravendita del 14/03/2007
rep.91520/27943 notaio Emilio Muzio trascritto a Voghera il 15/03/2007
ai n.ri 2353/1550

Contro

XX
XX
XX
XX
XX
XX
XX
XX
XX

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 2) A

XX
XX
XX
XX
XX
XX
XX
XX

In forza di successione anteriore al ventennio

- successione testamentaria di XXXXXXXXXXXXX deceduto il 27/07/1944 (denuncia n. 34 vol. 206 registrata a Voghera)
- successione legittima a XXXXXXXXXXX deceduto il 23/08/1962 (denuncia n. 27 vol. 276, rettificata con denuncia n. 62 vol. 318, registrate entrambe a Voghera)
- successione legittima di XXXXXXXXXXX deceduto il 15/05/1974 (denuncia n. 60 vol. 344, registrata a Voghera)
- successione legittima di XXXXXXXXXXX deceduta il 26/10/1977 (denuncia n. 18 vol. 373, registrata a Voghera).

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Inquadramento urbanistico:

Il mappale 2056 è inserito come da PRG in zona ATR/Parco Baratta ambito A7, soggetto a piano di lottizzazione di iniziativa residenziale privata. L'ufficio lavori Pubblici precisa che la realizzazione della strada avrà luogo a seguito della presentazione del Piano di Lottizzazione da parte dei proprietari privati, ad oggi non ancora avvenuto.

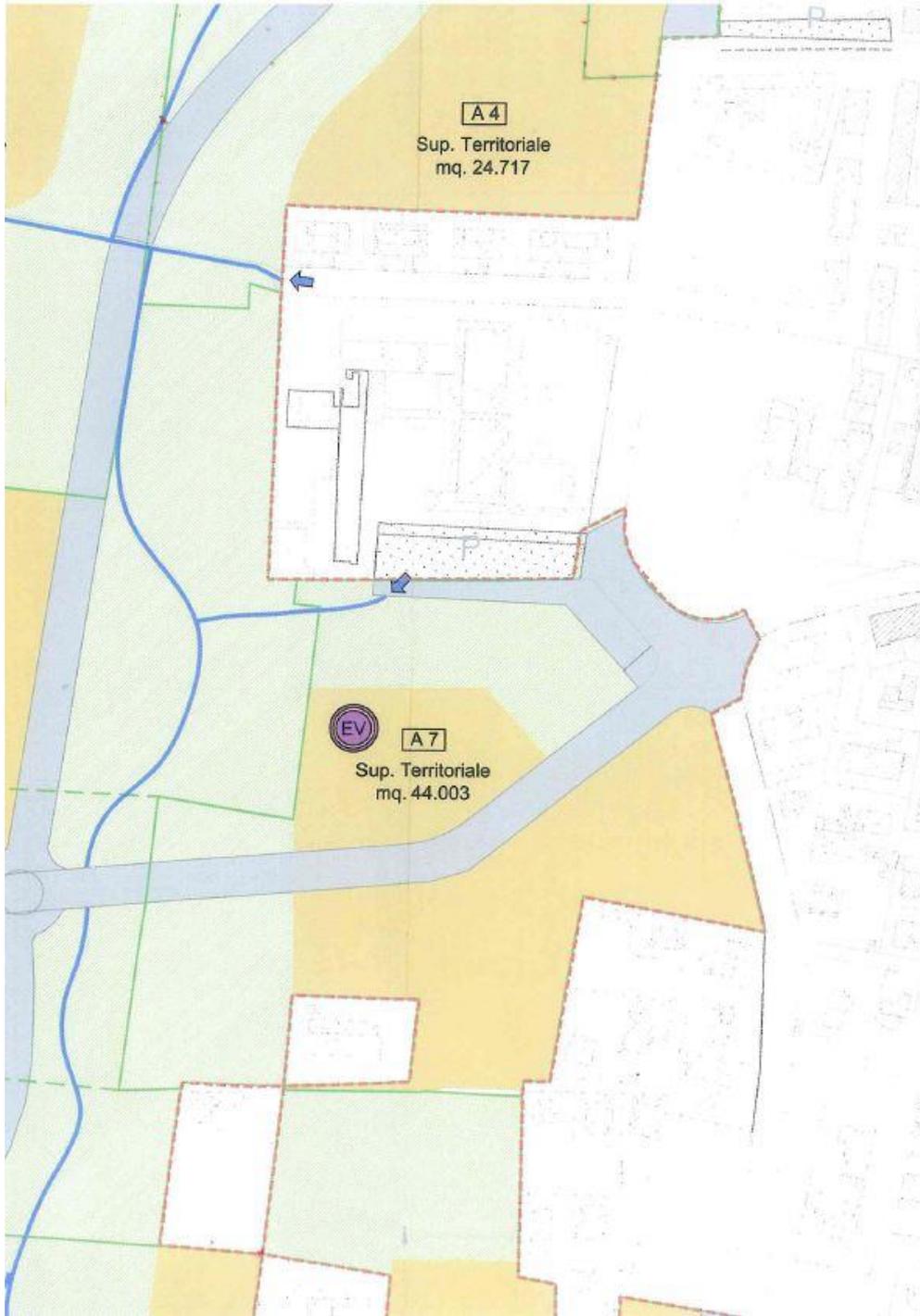
PARCO BARATTA: ATR del Piano di coordinamento del Parco Baratta (approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 14 aprile 2011). Si da atto che al ATR/Parco Baratta intervengono più soggetti privati come proprietari delle singole aree che compongono l'ambito urbanistico.



Città da trasformare (disciplinata dal Documento di Piano)

 Ambiti di trasformazione (residenziali, produttivi, commerciali)

STRALCIO PRG



PRG CON LEGENDA



PIANO DEI SERVIZI



ESTRATTO DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL 29/04/2021

Mappale 2056: in ATR/PARCO BARATTA – Ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di coordinamento del Parco Baratta / Città da trasformare soggetta a piano urbanistico attuativo con indici, parametri e prescrizioni di cui agli artt. 68, 69, 70 e 71 delle N.T.A. del Documento di Piano del P.G.T. vigente, all'interno della perimetrazione

degli ambiti residenziali soggetti a piano di coordinamento - AMBITO A7 - approvato con Deliberazione del **Consiglio Comunale n. 13 del 14/04/2011** e successiva variante approvata con Deliberazione del **Consiglio Comunale n. 15 del 06/05/2013**.

L'area ricade sotto il profilo dello Studio Geologico nella **classe 1 di fattibilità senza particolari limitazioni / Prescrizioni Geologiche ed Idrogeologiche** di cui all'**art. 79** delle **N.T.A.** del **Documento di Piano del P.G.T. vigente**.

L'area rientra nella **zona Z4a: zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi / Scenario di pericolosità sismica** di cui all'**art. 81** delle **N.T.A.** del **Documento di Piano del P.G.T. vigente**.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: zona semi periferica, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Voghera è un comune italiano di 39 182 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. È il terzo comune della provincia per popolazione, dopo Pavia e Vigevano, mentre risulta il secondo come superficie, dopo Vigevano.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Voghera.

Ufficio Tecnico di: Voghera.

- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: VOGHERA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice zona: D1

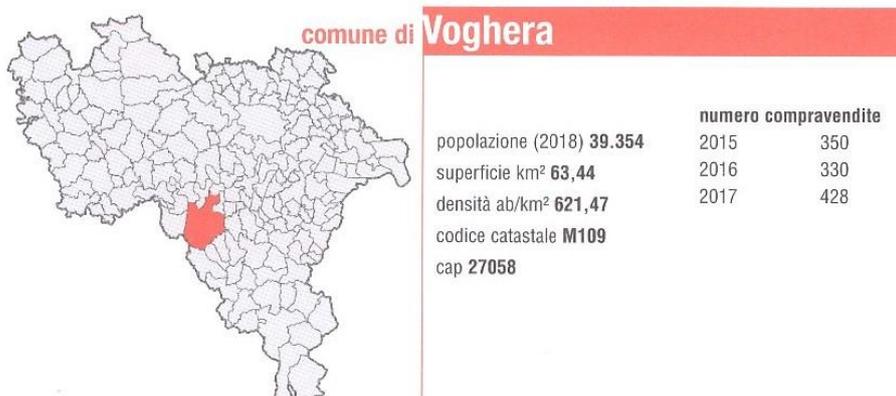
Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1300	L	3,1	3,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1700	L	4	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1200	1500	L	0	0	
Abitazioni di tipo economico	Normale	720	860	L	0	0	
Box	Normale	1100	1300	L	4,7	5,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1400	1500	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	1200	1300	L	0	0	

➤ Scenario Immobiliare Pavese 2018 a cura di FIMAA



CENTRO STORICO							
	prezzo	nuovo/ristr. (max 8 anni)		medio (max 40 anni)		vecchio/ da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.800,00	1.200,00	800,00	600,00	450,00	250,00
Ville/Villette	€/mq	1.800,00	1.200,00	800,00	600,00	450,00	250,00
*Autorimesse	€	12.000,00					8.000,00
Uffici	€/mq	1.800,00	1.200,00	800,00	600,00	450,00	250,00
Negozi: in strade e piazze altamente commerciali	€/mq	2.200,00					1.300,00
Negozi: in strade e piazze mediamente commerciali	€/mq	1.200,00					600,00
Negozi: in strade e piazze scarsamente commerciali	€/mq	800,00					300,00

VOGHERA SEMICENTRO							
	prezzo	nuovo/ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio/ da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.300,00	900,00	450,00	350,00	300,00	150,00
Ville/Villette	€/mq	1.300,00	900,00	450,00	350,00	300,00	150,00
Autorimesse	€	8.000,00					4.000,00
Uffici	€/mq						
Negozi	€/mq	1.050,00	700,00	600,00	400,00	300,00	200,00
Capannoni	€/mq	700,00					400,00
Terreni Edificabili	calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata						
Residenziale	€/mq	€ 70,00	55,00				

VOGHERA PERIFERIA							
	prezzo	nuovo/ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	900,00	750,00	450,00	250,00	150,00	100,00
Ville/Villette	€/mq	900,00	750,00	450,00	250,00	150,00	100,00
*Autorimesse	€	7.000,00					3.000,00
Uffici	€/mq						
Negozi	€/mq	900,00	750,00	450,00	250,00	150,00	100,00
Capannoni	€/mq	600,00					350,00
Terreni Edificabili	calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata						
Residenziale	€/mq	€ 60,00	40,00				

Mappa dei prezzi nella zona Zona Pittori, San Vittore, Pombio a Voghera

La mappa mostra i **prezzi medi degli immobili residenziali** nella zona Zona Pittori, San Vittore, Pombio di Voghera. Il periodo di riferimento è **Dicembre 2020**.



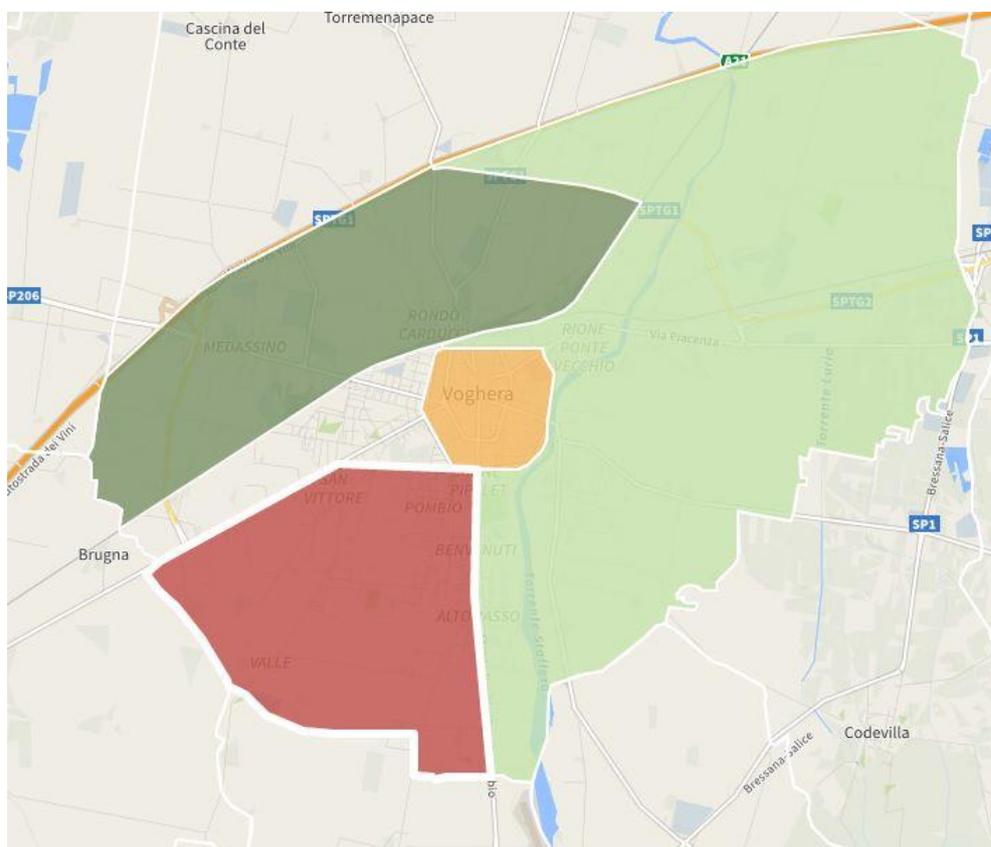
Vendita

1.044 €/m²



Affitto

6,20 €/m²



COMUNE DI VOGHERA

DETERMINAZIONE VALORE VENALE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU –

ANNO 2018

Tab 2: Zone di Espansione A) - PIANI ATTUATIVI DA CONVENZIONARE

n	ZONA PRG	Indice		VALORI ICI x zona			
		mc/mq	mq slp/mq	1	2	3	4
ZONE RESIDENZIALI							
32	ATR_A	1,00	0,33		54		27
33	ATR_B	0,80	0,27		44	27	
34	ATR_C	0,60	0,20		27	17	14
35	ATR/B_VI	0,80	0,27		40		
36	PCC/RA	1,00	0,33		60		
37	PCC/RB	0,60	0,20		30	21	16
38	ATR/BARATTA	0,60	0,20		27		

9.3. Valutazione delle superfici

Valore complessivo del lotto: € 30.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 30.000,00 X 15%

€ 4.500,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **si veda punti successivi**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

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

Nessuna

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: VALORE ARROTONDATO € **25.500,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 29/04/2021

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla