
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 18/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *F. P. CLARIS APPIANI*

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

**LOTTO 01
ABITAZIONE SUB. 16
BOX SUB. 5**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 18/2024 LOTTO 01

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Appartamento e box nel complesso condominiale "Palazzina Annalisa", sito in Comune di Voghera, Via Fratelli Rosselli civici numeri 53/55. Accesso al fabbricato dal fronte strada con accesso pedonale e carraio indi alle parti comuni. Al piano secondo con ascensore appartamento privo delle finiture interne quali pavimenti, rivestimenti, porte interne etc etc avente: ingresso, soggiorno, cucina prospiciente la via Rosselli, disimpegno e wc cieco, disimpegno, bagno e camera con balcone sul fronte interno. Al piano S1 con ascensore cantina di pertinenza. Autorimessa al piano cortile da corsello auto esterno.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO
--

Proprietà

XX

per atto di compravendita del 24/11/2005 rep. 12432/5657 notaio Carlo Cavagna trascritto a Voghera il 05/12/2005 ai n.ri 11104/7022

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Beni in VOGHERA VIA FRATELLI ROSSELLI n. 53-55

LOTTO 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

ABITAZIONE PRIVA DI FINITURE POSTA AL P2°, CANTINA AL S1, BOX AUTO AL PT.

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Appartamento e box nel complesso condominiale "Palazzina Annalisa", sito in Comune di Voghera, Via Fratelli Rosselli civici numeri 53/55. Accesso al fabbricato dal fronte strada con accesso pedonale e carraio indi alle parti comuni. Al piano secondo con ascensore appartamento privo delle finiture interne quali pavimenti, rivestimenti, porte interne etc etc avente: ingresso, soggiorno, cucina prospiciente la via Rosselli, disimpegno e wc cieco, disimpegno, bagno e camera con balcone sul fronte interno. Al piano S1 con ascensore cantina di pertinenza. Autorimessa al piano cortile da corsello auto esterno. Si da atto che l'autorimessa ha una sagoma che limita la fruibilità. Competono alle entità immobiliari in contratto le proporzionali quote di comproprietà degli enti comuni condominiali, tali in forza di legge, uso, destinazione e quali risultanti dal regolamento di condominio.

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

***Foglio 46 – mappale 2074 – sub. 16 – VIA FRATELLI ROSSELLI n. 53
Piano 2-S1 – F3;***

Foglio 46 – mappale 2074 – sub. 5 – VIA FRATELLI ROSSELLI n. 55



Piano T – F3;

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 € **89.250,00**

Confini in corpo unico da planimetria catastale e elaborato planimetrico catastale:

abitazione sub.16: vano scala 2074/2, , altra unità 2074/22, prospetto su via Rosselli, altra proprietà 2175, prospetto su corte interna.

cantina sub.16: parti comuni 2074/2, altra cantina 2074/22, corridoio comune 2074/2, altra cantina 2074/14.

box sub.5: corsello comune 2074/3, altro box 2074/6, altra proprietà.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 14/03/2027 è presente amministratore della società proprietaria. Gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi.

Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera

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



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: in riferimento alle pratiche edilizie di cui al punto seguente 7 della presente relazione si rileva:

Abitazione conforme ai titoli: mancano le finiture interne. Necessario provvedimento per completamento delle unità e successiva richiesta di agibilità. Ogni onere e spesa per completamento dell'unità nonché ogni onere professionale e concessorio e ogni richiesta da parte degli organi competenti per l'ottenimento dell'agibilità (incluso eventuali opere di adeguamento) restano a completo carico dell'aggiudicatario.

Quanto al box si rileva diversa sagoma in pianta e superficie utile inferiore alle previsioni progettuali. Necessita permesso in sanatoria. Tuttavia poiché le superfici a parcheggio in progetto furono verificate per l'intero complesso e non è facoltà dello scrivente accertare tutte le superfici condominiali, lo scrivente non è nella condizione di certificare la sanabilità del box e i costi e se ricorrono delle opere di adeguamento pertanto non si decurta nessun importo dal valore di stima. Ogni spesa di sanatoria compreso eventuali limitazioni d'uso dovessero scaturire dall'istruttoria di sanatoria e opere di adeguamento su richiesta degli organi competenti restano a completo carico dell'aggiudicatario.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: SI VEDA PUNTO PRECEDENTE.



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

l'attuale proprietà:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il costruttore riferisce che non è stato costituito il Condominio. Le spese sono gestite in proprio dai proprietari delle unità e non vi sono spese per le unità oggetto di stima. Lo scrivente non è nella condizione di accertare.

Regolamento di Condominio: allegato all'atto a mio rogito in data 1° dicembre 2014 N. 24535/14233 di Rep., registrato a Pavia il 4 dicembre 2014 al n. 9799 Mod. 1T, trascritto a Voghera il 4 dicembre 2014 ai numeri 5294/6650

Cause in corso: Nessuna

Servitù: Nessuna

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;



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.

TITOLARE ATTUALE le unità immobiliari risultano di **piena proprietà**
di

(con gli identificativi catastali precedenti)

XX

per atto di compravendita del 24/11/2005 rep. 12432/5657 notaio Carlo Cavagna trascritto a Voghera il 05/12/2005 ai n.ri 11104/7022

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A integrazione e rettifica del predetto atto

ATTO DI INTEGRAZIONE E RETTIFICA con SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA in data 05/07/2006 n.ri 13477/6357 di rep. Notaio Carlo Cavagna, trascritta il 21/07/2006 ai n.ri 6810/4648

Sezione D – della nota di trascrizione

*Omissis...*PER ERRORE MATERIALE NELLA DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DI QUANTO VENDUTO VENIVA OMESSA LA PORZIONE DI SEDIME CORTILIZIO DI PERTINENZA DI CUI



SOPRA AL MAPPALE 1423 DI CATASTO FABBRICATI E
MAPPALE 1363 DI CATASTO TERRENI...*omissis*

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

giusta denuncia di successione a Voghera del 09/06/2006 ai n.ri 48/681 e
trascritta il 03/10/2006 ai n.ri 8898/5981 in morte di XXXXXXXXXXXX
XX e
deceduta il 03/09/2004

ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' con atto del 23/09/2004
n.ri 89018/25714 di rep. Notaio Emilio Muzio trascritta il 10/12/2004 ai
n.ri 10807/7185

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per titoli anteriori al ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia appartengono a complesso edilizio edificato:

- Domanda di permesso di costruire del 23/02/2006 prot. N. 4922



- ristrutturazione edilizia con parziale demolizione e ricostruzione;
- Permesso di costruire n. 16/2006 prot. N. 27437 del 29/11/2006 rif. prot. Gene. 4922/06 ANNULLATO;
 - Domanda di permesso di costruire del 10/07/2007 prot. N. 17197 variante sostanziale al permesso di costruire n. 16/06 PG 4922/06;
 - Pratica edilizia prot. N. 25763/2007: 1° variante PdC n. 16/2006. ANNULLATO
 - Pratica edilizia prot. N. 19271/2009 del 10/07/2009: variante PdC n. 16/2006. Bonus volumetrico. ANNULLATO
 - Pratica edilizia prot. N. 34195/2009: 2° variante PdC n. 16/2006. ANNULLATO
 - Pratica edilizia prot. N. 5995/2010 del 25/02/2010: 3° variante PdC n. 16/2006. (pratica superata con richiesta PdC PG 9478/10)
 - Pratica edilizia prot. N. 9478/2010 del 29/03/2010: LEGGE CASA LR 13/09 – Permesso di costruire n. 29/2010 pg 16756 del 09/06/2010;
 - SCIA prot. N. 11103/2013 del 29/05/2013 per sostituzione pavimentazione esterna;
 - SCIA prot. N. 12235/2013 per variante al PdC n. 29/2010;
 - SCIA prot. N. 16788/2013 per opere di completamento edili e impiantistiche di cui al PdC n. 29/2010;



8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s'inserisce in una 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.

8.3. Descrizione dei beni

Palazzina del 2010 circa di nuova costruzione previa demolizione di vecchio fabbricato. Edificio pluripiano con interrato a cantina, piano terreno – 1°-2°-3°- 4° ad abitazioni. Il livello di finitura e manutenzione generale è da ritenersi buono.

Ascensore serve tutti i piani. Riscaldamento centralizzato con pompa di calore idronica a gas posta al piano copertura (non è stato possibile visionarla). Acqua calda sanitaria centralizzata con caldaia posta al piano S1 in vano centrale termica (non visionata). Contabilizzatori per le singole unità.

L'appartamento in oggetto è al rutico delle finiture: mancano i pavimenti e i rivestimenti, le porte interne, sanitari e ribunetteria, devono essere completati gli impianti e ultimate le finiture murali.



L'impianto di riscaldamento è a pavimento con collettore nel disimpegno.

Predisposto impianto di condizionamento a split.

MISURE INDICATIVE

Piano	Locale	Sup. Utile
2°	Ingresso-soggiorno	25,1
2°	cucina	13,1
2°	disimpegno	2,04
2°	antibagno e wc	5,2
2°	bagno	3,8
2°	camera	14,4
2°	balcone	5,9
S1	cantina	5,25
PT	box	15,5

Superficie commerciale mq. 90,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

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 2022 - Semestre 2

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			
Abitazioni di tipo economico	Normale	470	620	L			
Abitazioni di tipo economico	Scadente	260	360	L			
Box	Normale	1100	1300	L	4,7	5,6	L



Lo scenario Immobiliare Pavese 2021-2022

VOGHERA SEMICENTRO									
	prezzo	nuovo/ristrutturato		10-20 anni		da 20-50		oltre da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.600,00	1.000,00	950,00	700,00	600,00	300,00	250,00	200,00
Ville/Villetta	€/mq	1.550,00	900,00	950,00	700,00	600,00	300,00	250,00	200,00
Autorimesse	€	20.000,00							8.000,00
Uffici	€/mq	1.600,00							200,00
Negozi	€/mq	1.600,00							200,00
Capannoni	€/mq	700,00							200,00
Terreni Edificabili		calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata							
Residenziale	€/mq	€ 70,00	55,00						

VOGHERA PERIFERIA									
	prezzo	nuovo/ristrutturato		10-20 anni		da 20-50		oltre da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.600,00	1.000,00	950,00	700,00	600,00	300,00	250,00	200,00
Ville/Villetta	€/mq	1.500,00	900,00	950,00	700,00	600,00	300,00	250,00	200,00
*Autorimesse	€	15.000,00							6.000,00
Uffici	€/mq								
Negozi	€/mq	1.500,00							200,00
Capannoni	€/mq	600,00							150,00
Terreni Edificabili		calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata							
Residenziale	€/mq	€ 80,00	40,00						

9.3. Valutazione delle superfici

Nello stato di fatto come descritto privo di finiture interne:

Valore complessivo del lotto: € **105.000,00**

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà, allineamento vulture catastali:



€ 105.000,00 X 15%

€ 15.750,00

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**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamenti: Si vedano note nella sezione conformità edilizio urbanistica e catastale.

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: VALORE € **89.250,00**

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, 15/03/2024

il C.T.U.

gom. Massimiliano Cannilla

