

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**E.I. n. 104/2023 R.G.E.**

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione  
*Clariss Appiani Francesca Paola*

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

**LOTTO 01**  
**VIA CASTELLAZZO DEPRETIS**  
**Fg 8 – mapp. 559 – sub.5 –A3**  
**Fg 8 – mapp. 559 – sub.6 –A3**  
**Fg 8 – mapp. 578 – sub.2 –C6**  
**Fg 8 – mapp. 578 – sub.5 –C6**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

---



# RGE n. 104/2023

## “CONCLUSIONI DEFINITIVE”

### LOTTO 01

#### 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

**Quota di 1/1** di Appartamenti siti nel complesso condominiale “Borgo dei Malaspina” nel comune di Pinarolo PV via Castellazzo Depretis civ.4. Con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica indi per parte del mappale 8/518 indi alle parti comuni del mapp. 571 corte comune. Posto nella palazzina mappale 8/559 con accesso dalle parti comuni 559/2, al piano primo senza ascensore. Catastalmente e urbanisticamente due unità abitative (SI VEDANO CON ATTENZIONE NOTE SULLA CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA). Si accede dal piano terreno con unica rampa di scala che serve i due subalterni. Composti entrambi da ingresso, cucina-pranzo, bagno e camera. Due Box auto in corpo di fabbrica al piano terreno individuato al mappale 578/2 e 5 con accesso dalla corte comune 571. Competono alle unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartengono.

#### 2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

##### **Proprietà**

(i terreni su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di perizia NCT Fg 8/512-513)

XX

con atto del 14/12/2004 n.ri 30743/8628 di rep. Notaio Marco Marchetti, trascritto a Voghera il 21/12/2004 ai n.ri 11155/7412



## 2. STATO DI POSSESSO

Sopralluogo in data 24/10/2023. Giuridicamente libero.

Non è stato possibile accedere ai box.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
---

### 3.2.1 Iscrizioni:

(Colpisce particelle al C.T. foglio 8 mappali 512-513)

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Voghera il 21/02/2005 ai n.ri 1297/205 in forza di atto del 04/02/2005 n.ri 44873/17974 di rep. Notaio Colnaghi Piercarlo

A favore

XX

XX

Contro

XX

(- il mappale 559 deriva dal 523 che a sua volta deriva dal 512 – il mappale 578 deriva dal 558 che a sua volta deriva dal 523 che a sua volta deriva dal 512)

### 3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Voghera in data 24/03/2023 ai n.ri 2452/1785, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 23/01/2023 n. 502 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA, a favore

XX

XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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





**Beni in via Via Castellazzo Depretis civ. 4 – Pinarolo Po PV**

**LOTTO 01**

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

**UNITA' 559/5-6 AL P1, DUE BOX AUTO AL PT 578/2-5**

**QUOTA DI 1/1 di XX  
XX**

Appartamenti siti nel complesso condominiale “Borgo dei Malaspina” nel comune di Pinarolo PV via Castellazzo Depretis civ.4. Con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica indi per parte del mappale 8/518 indi alle parti comuni del mapp. 571 corte comune. Posto nella palazzina mappale 8/559 con accesso dalle parti comuni 559/2, al piano primo senza ascensore. Catastalmente e urbanisticamente due unità abitative (SI VEDANO CON ATTENZIONE NOTE SULLA CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA). Si accede dal piano terreno con unica rampa di scala che serve i due subalterni. Composti entrambi da ingresso, cucina-pranzo, bagno e camera. Due Box auto in corpo di fabbrica al piano terreno individuato al mappale 578/2 e 5 con accesso dalla corte comune 571. Competono alle unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartengono.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Pinarolo Po PV come segue:

**Foglio 8 – mappale 559 – sub. 5 - VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n.**

**SNC Piano 1 – A3 – CL. 2 – 2,5 vani – R.C. 94,25**

**Foglio 8 – mappale 559 – sub. 6 - VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n.**

**SNC Piano 1 – A3 – CL. 2 – 2,5 vani – R.C. 94,25**

**Foglio 8 – mappale 578 – sub. 2 - VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n.**

**SNC Piano T – C6 – CL. 2 – 14 mq – R.C. 28,20**



**Foglio 8 – mappale 578 – sub. 5 - VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n.  
SNC Piano T – C6 – CL. 2 – 14 mq – R.C. 28,20**

**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: **€ 48.000,00**

*Coerenze in contorno in corpo unico da estratto di mappa catasto terreni e planimetrie catastali ed elaborato planimetrico catastale:*

ABITAZIONE 559/5: vano scala comune 559/2, altra abitazione al 559/6, prospetti su corte per più lati.

ABITAZIONE 559/6: vano scala comune 559/2, altra abitazione al 559/5, prospetti su corte per più lati.

BOX 578/2: corte comune 571, altre unità 578/1, a.p., 578/3.

BOX 578/5: corte comune 571, altre unità 578/4, a.p., 578/6.

## **2. STATO DI POSSESSO**

Sopralluogo in data 24/10/2023. Giuridicamente libero.

Non è stato possibile accedere ai box.

## **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*





ANCHE SUL CONFINE TRA LE DUE PROPRIETA'.

\*\*\*

- VERBALE DI CONCILIAZIONE COSTITUTIVO DI DIRITTI REALI  
trascritto a Voghera il 22/03/2012 ai n.ri 1894/1485 con atto del 24/03/2011  
n.ri 1750 di rep. TRIBUNALE DI VOGHERA  
Servitu' di passaggio tubazione fognaria.

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

#### 3.2.1 Iscrizioni:

(Colpisce particelle al C.T. foglio 8 mappali 512-513)

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Voghera il 21/02/2005 ai n.ri 1297/205 in  
forza di atto del 04/02/2005 n.ri 44873/17974 di rep. Notaio Colnaghi  
Piercarlo

A favore

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XX

(- il mappale 559 deriva dal 523 che a sua volta deriva dal 512 – il mappale 578  
deriva dal 558 che a sua volta deriva dal 523 che a sua volta deriva dal 512)

#### 3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Voghera in data 24/03/2023 ai n.ri  
2452/1785, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data



23/01/2023 n. 502 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA, a favore  
XX  
XXXXXXXXXX contro XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di  
piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

- ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto a Voghera  
in data 20/04/2011 ai n.ri 2966/2050, a seguito di atto giudiziario in data  
23/12/2010 n. 4176/2010

A favore

XX  
XX

Contro

XX

- *dichiarazione inefficacia sequestro conservativo trascritto come sopra a  
cura del giudice M. Cunati in data 20/04/2022 N.R.G. 4176/2010.*

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle  
pratiche edilizie elencate al punto 7 della presente relazione si evidenzia  
quanto segue:

lo scrivente ha rilevato una larghezza della scala di accesso e del pianerottolo  
P1° da circa 86 cm a 82 con passaggio minimo di 75 cm. Vista la normativa  
si ritiene che detta larghezza non sia idonea sia da regolamento edilizio che  
locale di igiene ovvero Regolamento edilizio comunale: *“La larghezza delle*



*rampe e dei pianerottoli delle scale deve essere almeno la seguente: - scale a servizio di più alloggi: 1,20 m riducibile a 1,00 m dove esista o sia previsto l'ascensore; - scale a servizio di un alloggio: 0,80 m; - scale per cantine e sottotetti: 0,80 m.”*

Si da atto che nei progetti la larghezza della scala non è indicata nelle tavole grafiche finali che prevedono la realizzazione di due abitazioni al P1°. Tuttavia nello stato di progetto precedente – ovvero con una sola abitazione al P1° - la scala è indicata con larghezza cm. 80.

Lo scrivente ritiene necessario porre in vendita tutto il P1° in unico lotto affinché possano essere realizzate le opere necessarie per adeguare i luoghi alla normativa e se necessario realizzare unica unità la cui destinazione d'uso ammissibile deve essere accertata e definita.

Si rileva ancora che l'altezza minima è di circa cm 180 e il regolamento edilizio prevede H media 270 e Hmin 200 (1. *L'altezza netta interna dei locali (misurata da pavimento a soffitto) è regolata come segue: a) locali di abitazione (camere da letto, cucine e sale da pranzo): altezza media interna non inferiore a 2,70 m; altezza minima interna non inferiore a 2,00 m; b) locali accessori o integrativi (studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili, mansarde, verande, tavernette, ecc.) nonché locali e spazi di servizio (bagni, posto di cottura, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, ecc.); altezza netta media non inferiore a 2,40 m; altezza minima non inferiore a 1,80 m; c) corridoi, spazi riservati alla circolazione verticale e orizzontale, ripostigli: altezza netta media interna non inferiore a m 2,00; altezza minima interna non inferiore a m 1,80;)* si rendono necessarie opere di adeguamento che potrebbero ridurre la superficie utile dei locali.



Si da atto inoltre che il vano scala è al rustico e devono essere completate le finiture e l'impiantistica; inoltre non è presente in fascicolo la richiesta di agibilità.

A fronte di quanto sopra relazionato non è certa la fruibilità delle superfici come due abitazioni o come abitazione in generale. Sarà necessaria una verifica edilizia urbanistica puntuale previa un progetto da discutersi con l'amministrazione comunale e conseguenti opere di adeguamento il tutto a carico dell'aggiudicatario onde definire la destinazione d'uso ammissibile dei vani e le opere da realizzare. Inoltre ogni onere di adeguamento delle strutture e impiantistico e normativo per l'ottenimento dell'agibilità resta a completo carico dell'aggiudicatario. Stante l'impossibilità di accedere ai box non è stato possibile riscontrare l'interno, tuttavia si evidenziano lievi difformità prospettive il cui costo di sanatoria è decurtato dall'importo di stima. Si da atto che mancano, elenco di massima non esaustivo, i pavimenti e rivestimenti, la caldaia e deve essere completato l'impianto elettrico.

3.4.2 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:

XX

#### **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Con mail del 08/09/2023 lo scrivente ha richiesto all'amministrazione comunale informazioni in merito alle unità. Alla data attuale nessun riscontro.



**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.

- 1) TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

(i terreni su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di perizia NCT Fg 8/512-513)

XX

con atto del 14/12/2004 n.ri 30743/8628 di rep. Notaio Marco Marchetti, trascritto a Voghera il 21/12/2004 ai n.ri 11155/7412

contro

XX

XXXXXXXXXXXXXX

XX





## **7. PRATICHE EDILIZIE**

### *7.1. Pratiche edilizie e amministrative:*

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti:

PE 24/2004 del 05/05/2005

PE 8/2006 24/02/2007 domanda 07/12/2006 prot. 5547

Non si rileva in fascicolo agibilità e/o richiesta di agibilità. Ogni onere e costo relativo nonché adeguamento resta a carico dell'aggiudicatario.

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

### **8.1 Caratteristiche della zona:**

L'immobile oggetto di perizia è inserito in contesto il cui tessuto urbano è prevalentemente residenziale. L'insediamento è ben posizionato 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.

### **8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:**

Castellazzo fa parte del comune di Pinarolo Po, in provincia di Pavia, regione Lombardia.

### **8.3. Descrizione dei beni**

Unità immobiliari catastalmente e urbanisticamente Abitazione al P1° sottotetto. La destinazione d'uso assentibile e relative opere deve essere accertata con progetto da discutersi con l'amministrazione comunale. Unità al rustico, mancano le finiture quali pavimenti e rivestimenti, l'impiantistica



da completare, le porte interne. Presenti i serramenti ma mancano alcune persiane e risultano in mediocre stato di manutenzione. Vano scala al rustico privo di rivestimento dei gradini, finitura di soffitto e impiantistica. Non è stato possibile visionare l'interno dei box.

UNITA' 559/5 superficie catastale mq 35

UNITA' 559/6 superficie catastale mq 47

BOX 578/2 superficie catastale mq 16

BOX 578/5 superficie catastale mq 16

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: Portalbera.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### OMI



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: **PAVIA**

Comune: **PINAROLO PO**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRALE**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

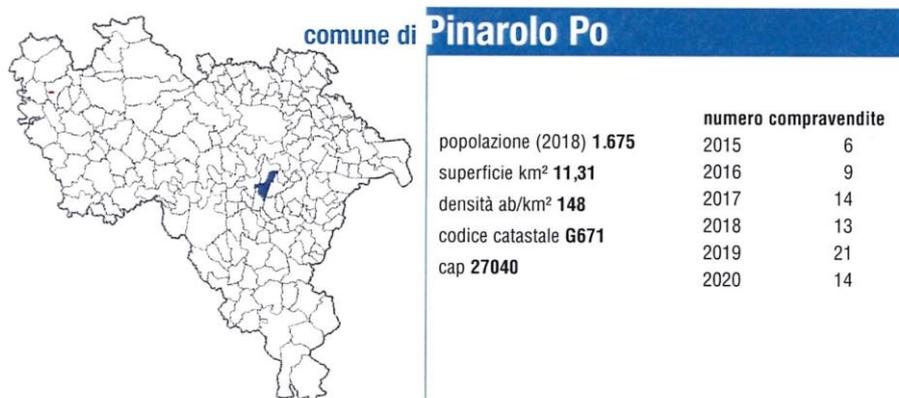
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

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	720	840	L			
Abitazioni civili	Ottimo	910	1100	L			
Box	Normale	465	550	L			



## LO SCENARIO IMMOBILIARE PAVESE



	prezzo	nuovo/ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.000,00	800,00	400,00	300,00	250,00	100,00
Ville/Villette	€/mq	1.000,00	800,00	400,00	300,00	250,00	100,00
*Autorimesse	€	5.500,00					2.500,00
Uffici	€/mq						
Negozi	€/mq						
Capannoni	€/mq	450,00					200,00
Terreni edificabili	calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata						
Residenziale	€/mq	30,00	20,00				

### 9.3. Valutazione delle superfici

**Valore a corpo € 60.000,00**

### 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:

**€ 60.000,00 x 15% € 9.000,00**

Decurtazioni per contratto di locazione opponibile alla procedura: **nessuna**

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 adeguamento delle opere: SI VEDANO CON ATTENZIONE note sulla conformità edilizio urbanistica.

**Per i soli box a corpo € 3.000,00**

### **9.5. PREZZO BASE D'ASTA**

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

**VALORE € 48.000,00**

\*\*\*\*\*

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, 22/11/2023 il C.T.U. *geom. Massimiliano Cannilla*

