

---

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

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione  
*Claris Appiani Francesca Paola*

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

**LOTTO 02**  
**VIA CASTELLAZZO DEPRETIS**  
**Fg 8 – mapp. 581 – sub.2 –A3**  
**Fg 8 – mapp. 578 – sub.7 –C6**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

---



# RGE n. 104/2023

## “CONCLUSIONI DEFINITIVE”

### LOTTO 02

#### 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

**Quota di 1/1** di Appartamento sito 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. Accesso dalle parti comuni 581/1, al piano terra. Composto da ingresso nel vano soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno, cortile. Box auto in corpo di fabbrica al piano terreno individuato al mappale 578/7 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.



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

Colpisce 581/2 e 578/7 del foglio 8

(- il mappale 581 e il mappale 578 derivano 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 XXX  
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.*

4 - VALORE
------------

**QUOTA 1/1**

Valore di stima	58.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, decurtazioni per stato di possesso adeguamenti</i>	<u>08.700,00</u>
	2.000,00
<b>Valore al netto delle decurtazioni</b>	<u><b>47.300,00</b></u>

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



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

**LOTTO 02**

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

**APPARTAMENTO AL PT DI DUE VANI OLTRE CUCINA,  
SERVIZIO E CORTILE, BOX AUTO AL PT**

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

Appartamento sito 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. Accesso dalle parti comuni 581/1, al piano terra. Composto da ingresso nel vano soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno, cortile. Box auto in corpo di fabbrica al piano terreno individuato al mappale 578/7 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 581 – sub. 2 - VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n.  
SNC Piano T – A3 – CL. 2 – 3,5 vani – R.C. 131,95**

**Foglio 8 – mappale 578 – sub. 7 - 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:  
**€ 47.300,00**

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

ABITAZIONE 581/2: corte comune 571, 581/1, 581/3, 580/2, a.p., 582/2.

BOX: corte comune 571, altre unità 578/6, a.p., 578/8.

**2. STATO DI POSSESSO**

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

**3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data 03/11/2023

**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:*

*3.1.4. Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

*3.1.5. Servitù:*

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO trascritto a Voghera in data 21/12/2004 ai n.ri 11157/7414 con atto del 14/12/2004 n.ri 30743/8628 di rep. Notaio Marco Marchetti a favore

XX

*Sezione D*





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

Colpisce 581/2 e 578/7 del foglio 8

(- il mappale 581 e il mappale 578 derivano 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 XXX  
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





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: a tutto il 03/11/2023 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  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A

XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Per la quota di 1/2**

denuncia di successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXX in data 20/12/1950, registrata a Broni il 17/04/1951 al n. 20 vol. 202, trascritta a Voghera il 21/06/1951 n.ri 980/144;

NON RISULTA TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE

**Per la quota di 1/2**

Compravendita del 23/07/1955 n.ri 13901/8975 di rep. Notaio Botta, trascritto a Voghera il 23/08/1955 ai n.ri 1087 vol. 2631 art. 2972.

**Quanto all'usufrutto**

Già apparteneti alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX per donazione del 21/07/1997 n.ri 20277/987 di rep. Notaio Orrù, trascritto a Voghera il



06/08/1997 ai n.ri 5485/4398.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti:

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

DIA 31/10/2007 prot. N. 4122

Richiesta di agibilità del 06/11/2007 prot. N. 4195

## **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**

Appartamento completo di finiture. Mancano alcune persiane esterne. Stante lo stato di abbandono il livello di manutenzione risulta basso, devono essere verificati tutti gli impianti.



**ABITAZIONE 581/2**  
**BOX 578/7**

**mq 63**  
**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**

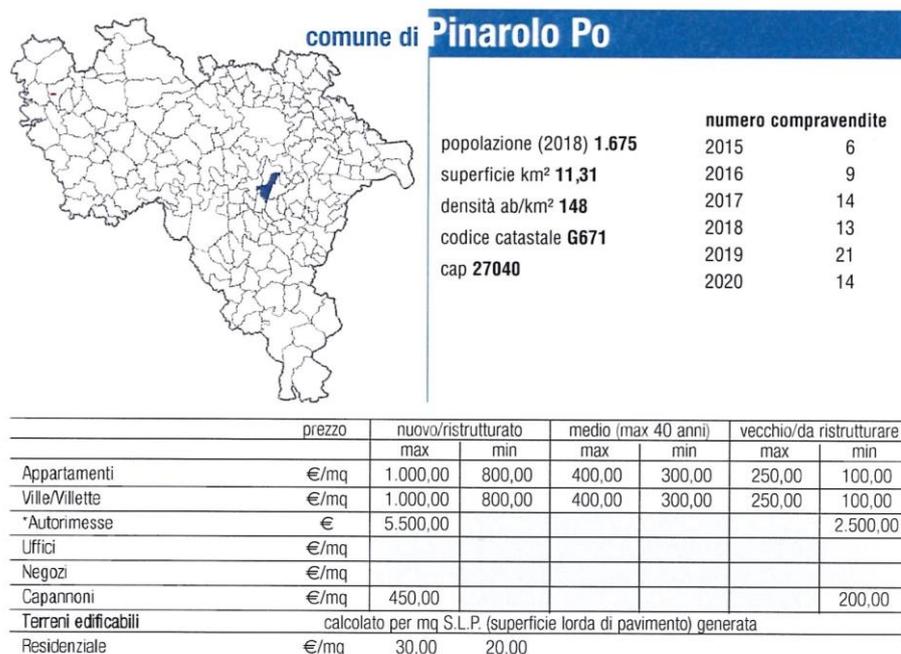
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

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



### 9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Abitazione e box	a corpo	compresi	<b>EURO 58.000,00</b>

### 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:



€ 58.000,00 x 15%

€ 8.700,00

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: **a corpo**

€ 2.000,00

#### 9.5. PREZZO BASE D'ASTA

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

cui si trova:

**VALORE**

**€ 47.300,00**

\*\*\*\*\*

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, 03/11/2023

il C.T.U. *geom. Massimiliano Cannilla*

