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

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione
Claris Appiani Francesca Paola

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

**LOTTO 03
VIA CASTELLAZZO DEPRETIS
Fg 8 – mapp. 578 – sub.8 –C6**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 104/2023

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

LOTTO 03

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Quota di 1/1 di Box 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. In corpo di fabbrica al piano terreno individuato al mappale 578/8 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 578/8 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX. 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



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

LOTTO 03

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

BOX AUTO AL PT

**QUOTA DI 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Box 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. In corpo di fabbrica al piano terreno individuato al mappale 578/8 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 578 – sub. 8 - 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:

€ 4.375,00

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

BOX: corte comune 571, altre unità 578/7, a.p., 578/9.



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

VIENE COSTITUITA A FAVORE DELLE PARTICELLE 512 E 513 A CARICO DELLE PARTICELLE 517 E 518 DEL FOGLIO 8 DI PROPRIETA' DI XX SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO PER CONSENTIRE L'ACCESSO DALLA PROVINCIALE BRESSANA-BRONI AL FONDO DOMINANTE.

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO trascritto a



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:

Lievi difformità prospettiche del corpo box.

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



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 appartenenti 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

Box in corpo di fabbrica denominato I. Al piano terreno con pavimento in cemento, basculante in lamiera verniciata. Non è stato possibile accedere al box.

BOX 578/8

mq 16

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**

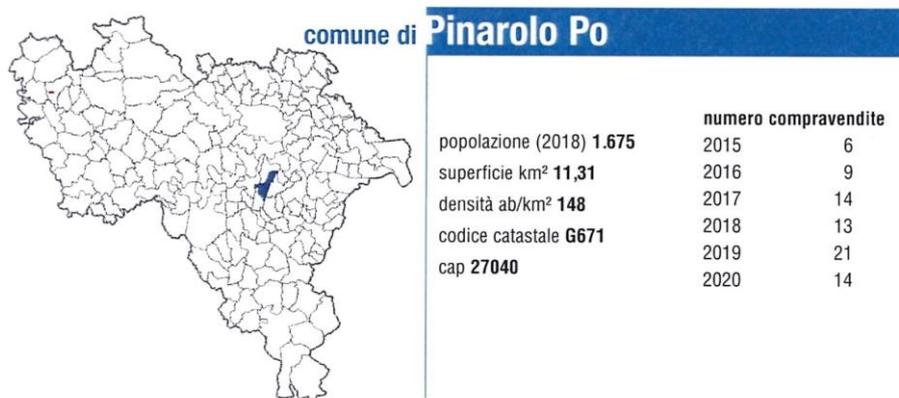
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

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 <small>calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata</small>							
Residenziale	€/mq	30,00	20,00				

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
box	a corpo	compresi	EURO 7.500,00

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

€ 7.500,00 x 15%

€ 1.125,00



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 **€ 4.375,00**

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*

