

---

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

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione  
*Claris Appiani Francesca Paola*

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

**LOTTO 04  
VIA CASTELLAZZO DEPRETIS  
Fg 8 – mapp. 533 – sub.1 –C6  
Posto auto scoperto**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

---



# RGE n. 104/2023

## “CONCLUSIONI DEFINITIVE”

### LOTTO 04

#### 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

**Quota di 1/1** di Posto auto scoperto 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. 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)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 533/1 del foglio 8

(-il mappale 533 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	3.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, decurtazioni per stato di possesso adeguamenti</i>	<u>450,00</u>
<b>Valore al netto delle decurtazioni</b>	<u><b>2.550,00</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 04**

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

**POSTO AUTO SCOPERTO**

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

Posto auto scoperto 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. 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 533 – sub. 1 - VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n.  
SNC Piano T – C6 – CL. 1 – 13 mq – R.C. 22,16**

**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:

**€ 2.550,00**

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

corte comune 571, altre unità 533/2, 529/1, a.p.



## 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



Voghera in data 21/12/2004 ai n.ri 11156/7413 con atto del 14/12/2004 n.ri 30743/8628 di rep. Notaio Marco Marchetti

*Sezione D*

VIENE COSTITUITA A RECIPROCO FAVORE E CARICO - DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO (PARTICELLE 512 E 513 DI F. 8) - DELLA CONFINANTE PROPRIETA' XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX ALLA PARTICELLA 514 (EX 11/C) DI F. 8 SERVITU' DI COSTRUZIONE A DISTANZA INFERIORE ALLA LEGALE ED 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  
XX



Contro

XX

Colpisce 581/2 e 578/7 del foglio 8

(- il mappale 533 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  
XXXXXXXXX contro XXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXX. 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: nulla.

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: 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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX



XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Per la quota di 1/2**

denuncia di successione in morte di XXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXX 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 24/2004 del 05/05/2005

## **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**

**Posto auto 533/1**

**mq 13**

## **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**

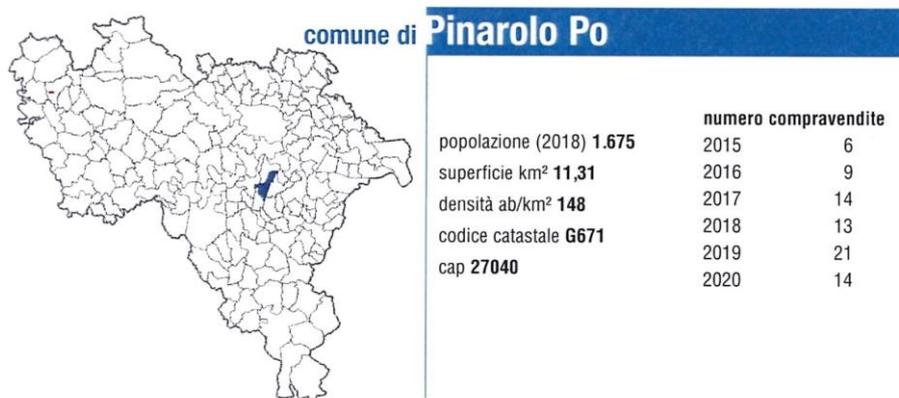
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

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
Posto auto	a corpo	compresi	<b>EURO 3.000,00</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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

**€ 3.000,00 x 15%**

**€ 450,00**



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: **Nessuna**

### 9.5. PREZZO BASE D'ASTA

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

**VALORE** **€ 2.550,00**

\*\*\*\*\*

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*

