

---

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

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione  
*Clariss Appiani Francesca Paola*

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

**LOTTO 05**  
**VIA CASTELLAZZO DEPRETIS**  
**Fg 8 – mapp. 573 – F3**  
**Fg 8 – mapp. 572 – sub. 5 – C6**  
**Fg 8 – mapp. 584 – F1**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

---



# RGE n. 104/2023

## “CONCLUSIONI DEFINITIVE”

### LOTTO 05

#### 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

**Quota di 1/1** di Abitazione e accessori in corso di costruzione, sita 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. Composto da abitazione al piano terreno mappale 573 al rustico privo di finiture avente ingresso con foro a solaio per botola ispezione piano sottotetto (sottotetto ispezionabile), soggiorno, cucina, bagno e camera. Accessori in corpo di fabbrica in aderenza composto da cantina e autorimessa sempre al mappale 573. Altro box in corpo di fabbrica indipendente 572/5 (manca muro di testa verso corte 573). Area urbana 584 di 26 mq. 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

### 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  
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  
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	60.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, decurtazioni per stato di possesso adeguamenti</i>	<hr/> 9.000,00
	SI VEDANO NOTE
<b>Valore al netto delle decurtazioni</b>	<hr/> <b>51.000,00</b> <hr/>

<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 05**

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

**ABITAZIONE E ACCESSORI IN CORSO DI COSTRUZIONE, BOX  
E AREA URBANA**

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

Abitazione e accessori in corso di costruzione, sita 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. Composto da abitazione al piano terreno mappale 573 al rustico privo di finiture avente ingresso con foro a solaio per botola ispezione piano sottotetto (sottotetto ispezionabile), soggiorno, cucina, bagno e camera. Accessori in corpo di fabbrica in aderenza composto da cantina e autorimessa sempre al mappale 573. Altro box in corpo di fabbrica indipendente 572/5 (manca muro di testa verso corte 573). Area urbana 584 di 26 mq. 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 573 – VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n. SNC  
Piano T-1 – F3**

**Foglio 8 – mappale 572 – SUB. 5 - VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n.  
SNC Piano T – C6 – CL. 2 – 14 MQ – RC € 28,20**

**Foglio 8 – mappale 584 – VIA CASTELLAZZO DEPRETIS n. SNC**



## Piano T – F1 – 26 MQ

**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: **€ 51.000,00**

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

573: corte comune 571, altre unità 574, a.p., 584, 572.

572/5: corte comune 571, 572/4, 573, 572/6.

584: corte comune 571, 572/6, 573, 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

### 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' XXXXXXXXXXXXX,  
XXXXXXXXXX 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

#### 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  
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 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:

Edificato corpo di fabbrica in aderenza a destinazione accessorio cantina e box. Nel fascicolo di progetto depositato in Comune non è stata reperita tavola grafica che accerti la legittimità di detto corpo. Dalle integrazioni al progetto parrebbe richiesta l'autorizzazione all'edificazione tuttavia la completa assenza di tavole grafiche e dettagli planivolumetrici non consente allo scrivente di attestare la conformità e/o la sanabilità dei beni.

Non è stato possibile accedere al piano sottotetto per verificarne lo stato e le altezze. Il fabbricato comunque è censito come in corso di costruzione. Necessita provvedimento di ultimazione ma non si può escludere che si debba ricorrere anche ad una sanatoria. Stante l'incertezza determinata dalla carenza documentale nel fascicolo lo scrivente CTU non decurta alcun



importo al valore precisando che OGNI COSTO E ONERE relativo alla regolarizzazione dell'immobile e all'ultimazione resta a totale carico dell'aggiudicatario. Si precisa ancora che essendo in corso di costruzione per il bene non è stata presentata la richiesta di agibilità e pertanto saranno necessarie tutte le verifiche ed eventuali adeguamenti per la richiesta a lavori ultimati. Ogni costo di adeguamento resta a carico dell'aggiudicatario così come ogni spesa per la richiesta e formazione di agibilità

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

XX

XX

XX

XX

XX

A

XX





## **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**

Immobile in corso di costruzione mancano le finiture come da rilievo fotografico. Necessita verifica di tutti i componenti realizzati al fine delle certificazioni per la richiesta di agibilità.

#### **MISURE DI MASSIMA**

Abitazione Pt	50 mq
Sottotetto ispez	51 mq
Cantina e box	22 mq
Cortile	78 mq
Box	15 mq
Area urbana	26 mq

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **9.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie



commerciale di riferimento determinata.

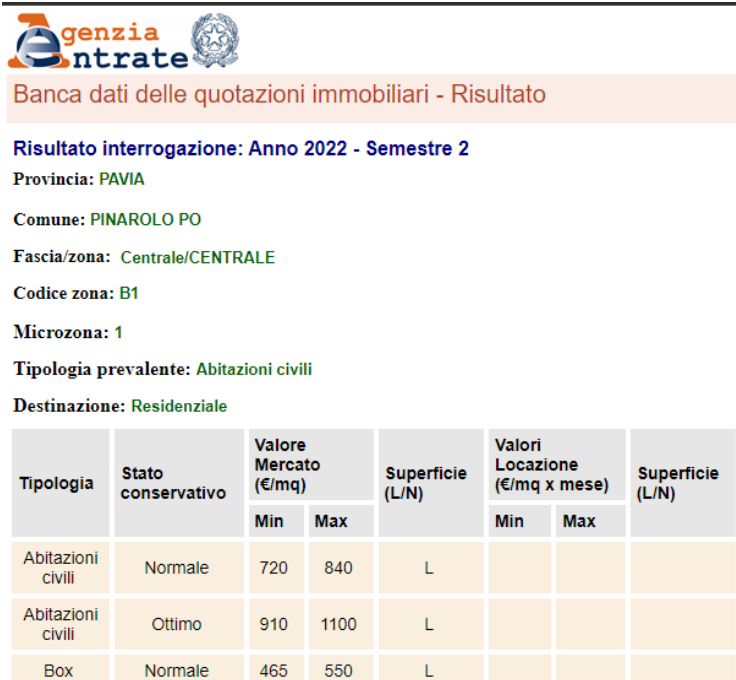
Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

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**



**agenzia entrate**

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

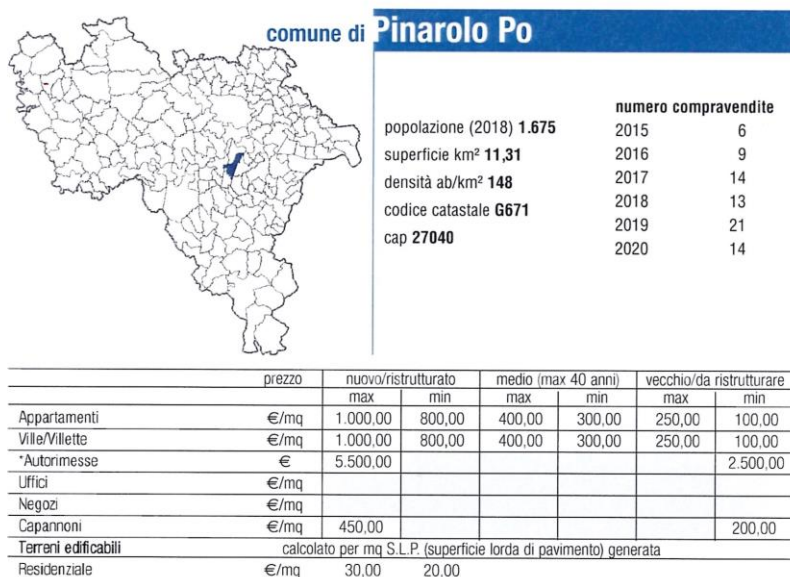
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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 accessori	a corpo	compresi	<b>EURO 60.000,00</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:

**€ 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 LE NOTE**

**9.5. PREZZO BASE D'ASTA**

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

cui si trova: **VALORE** **€ 51.000,00**

\*\*\*\*\*

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*

