

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**E.I. n. 460/2021+151/2023 R.G.E.**

PROMOSSA DA

**XXXXXXXXXXXXXX**

CONTRO

**XXXXXXXXXXXXXX**

Giudice dell'Esecuzione *d.ssa F. P. Claris Appiani*

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

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

---



# RGE n. 460/2021

## “CONCLUSIONI DEFINITIVE”

### 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

**Quota di 1/1** di Fabbricato terra-cielo ad abitazione sito nel comune di Torrazza Coste PV via Voghera civ. 40. Catastalmente il fabbricato insiste su due mappali 964 e 961 e censito come due unità abitative e accessori, di fatto le unità sono comunicanti e l'impiantistica comune. Con accesso pedonale e carrabile dalla via Voghera indi per la corte esclusiva mappali 964 e 961. Al Piano terra del 964 ingresso da portico, pranzo e cucina, altro vano, disimpegno, ripostiglio e bagno. Scala interna di collegamento col piano primo. Al P1 disimpegno, ripostiglio, tre camere, bagno e altro ripostiglio, altro bagno al piano ammezzato. Al mappale 961 ingresso al Pt da portico, scala di collegamento al P1 avente soggiorno e cottura in unico ambiente che risulta comunicante col 964. Al piano terreno autorimessa e vano di sbombero. Completa la proprietà cortile-giardino.

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

#### Proprietà

#### Quanto ai beni al mappale 964

A

per la quota di 1/2 (usufrutto a XXXXXXXXXXXX per 10/30)

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di atto di divisione del 05/03/1977 n.ri 724/238 di rep. Notaio

Emilio Muzio e trascritto a Voghera il 01/04/1977 ai n.ri 1417/1142



Osservazioni:

Ricongiunzione di usufrutto in morte di XXXXXXXX in data 18/07/2012.

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: come bene personale

per la quota di 1/2 (usufrutto a XXXXXXXX per 10/30)

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di successione in morte del 22/01/1972 di XXXXXXXXXXXX

giusta denuncia di successione registrata a Voghera il 22/05/1972 al n.90

vol. 325 e trascritta a Voghera il 06/06/1972 ai n.ri 2798/2293

Non risulta trascritta accettazione di eredità

### **Quanto ai beni al mappale 961**

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 10/30 In regime di

BENE PERSONALE

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 20/30 In regime di BENE

PERSONALE

In forza di compravendita del 09/07/2008 n.ri 59260/21765 di rep.

Notaio Maurizio De Blasi, trascritto a Voghera il 18/07/2008 ai n.ri

6264/4483

Osservazioni:

Ricongiunzione di usufrutto in morte di Serra Maria in data 18/07/2012.



Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: in separazione dei beni.

### **Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo in data 07/10/2022 e 09/08/2023 è presente il debitore esecutato che via abita e familiari. L'immobile oggetto di pignoramento risulta completamente arredato. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
---

#### *3.2.1 Iscrizioni:*

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Voghera il 22/01/2020 ai n.ri 251/30 in forza di atto del 27/07/2018 n.ri 3980 di rep. Tribunale di Pavia

A favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

(colpisce i beni al NCEU Fg 4 – mappale 964)

- **ipoteca concessione amministrativa-riscossione** iscritta a Voghera il 20/08/2018 ai n.ri 6196/725 in forza di atto del 17/08/2018 n.ri 2399/7918 di rep. AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

A favore

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(colpisce i beni al NCEU Fg 4 – mappale 961 – sub.1, 2)

3.2.2 *Pignoramenti:*

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Voghera in data 03/11/2021 ai n.ri 8535/6577, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 11/10/2021 n. 4788/2021 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, a favore

XX

contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. di cui al NCEU Fg 4 – mappale 964.

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Voghera in data 02/05/2023 ai n.ri 3623/2631, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 12/04/2023 n. 2316/2023 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, a favore

XX

contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. di cui al NCEU Fg 4 – mappale 961.



4 - VALORE	
Valore di stima:	225.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	33.750,00
	7.000,00
<b>Valore al netto delle decurtazioni</b>	<b>184.250,00</b>

**Prezzo base d'asta del lotto:** verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.



**Beni in via Voghera civ. 40 – Torrazza Coste PV**

**LOTTO UNICO**

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

**CASA INDIPENDENTE AD ABITAZIONE SU DUE LIVELLI  
ECESSORI.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Fabbricato terra-cielo ad abitazione sito nel comune di Torrazza Coste PV via Voghera civ. 40. Catastralmente il fabbricato insiste su due mappali 964 e 961 e censito come due unità abitative e accessori, di fatto le unità sono comunicanti e l'impiantistica comune. Con accesso pedonale e carrabile dalla via Voghera indi per la corte esclusiva mappali 964 e 961. Al Piano terra del 964 ingresso da portico, pranzo e cucina, altro vano, disimpegno, ripostiglio e bagno. Scala interna di collegamento col piano primo. Al P1 disimpegno, ripostiglio, tre camere, bagno e altro ripostiglio, altro bagno al piano ammezzato. Al mappale 961 ingresso al Pt da portico, scala di collegamento al P1 avente soggiorno e cottura in unico ambiente che risulta comunicante col 964. Al piano terreno autorimessa e vano di sbombero. Completa la proprietà cortile-giardino.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Torrazza Coste come segue:

**Foglio 04 – mappale 964 – VIA VOGHERA n. 40 Piano T-1– A3 – CL. 2  
– 9,5 VANI – R.C. 461,20**

*Mappali Terreni Correlati*

**Foglio 04 – mappale 964 – ENTE URBANO – are 05 ca 66**

\*\*\*



**Foglio 04 – mappale 961 – sub.1 - VIA VOGHERA n. 40 Piano T-1– A3  
– CL. 2 – 3 VANI – R.C. 145,64**

**Foglio 04 – mappale 961 – sub.2 - VIA VOGHERA n. 40 Piano T– C6 –  
CL. 2 – 27 MQ – R.C. 55,78**

**Foglio 04 – mappale 961 – sub.3 - VIA VOGHERA n. 40 Piano T–  
BCNC**

*Mappali Terreni Correlati*

**Foglio 04 – mappale 961 – ENTE URBANO – are 03 ca 55**

**Nota:** le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Si precisa che il Fg 4/961 sub.3 non è inserito nel quadro B della nota di trascrizione: è bene comune non censibile e pertinenza dei subb. 1 e 2.

**PREZZO BASE D'ASTA** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 184.250,00**

**Coerenze in contorno in corpo unico da estratto di mappa catasto terreni**

Via Voghera, mappale 856, mappale 854, mappale 894.

## **2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 07/10/2022 e 09/08/2023 è presente il debitore esecutato che via abita e familiari. L'immobile oggetto di pignoramento risulta completamente arredato. Giuridicamente libero.

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data 09/08/2023





**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:* Nessuno

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

3.1.5. *Servitù:* Nessuna

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

3.2.1 *Iscrizioni:*

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Voghera il 22/01/2020 ai n.ri 251/30 in forza di atto del 27/07/2018 n.ri 3980 di rep. Tribunale di Pavia

A favore

XX

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXX

(colpisce i beni al NCEU Fg 4 – mappale 964)

- **ipoteca concessione amministrativa-riscossione** iscritta a Voghera il 20/08/2018 ai n.ri 6196/725 in forza di atto del 17/08/2018 n.ri 2399/7918 di rep. AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

A favore

XX

XXXXXXXXXXXXXXX



Contro

XX

XXXXXXXXXX

(colpisce i beni al NCEU Fg 4 – mappale 961 – sub.1, 2)

*3.2.2 Pignoramenti:*

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data 03/11/2021 ai n.ri 8535/6577, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 11/10/2021 n. 4788/2021 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, a favore

XX

contro

XX

XXXXXXXXXX

Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. di cui al NCEU Fg 4 – mappale 964.

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data 02/05/2023 ai n.ri 3623/2631, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 12/04/2023 n. 2316/2023 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, a favore

XX

contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. di cui al NCEU Fg 4 – mappale 961.

### **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 nelle dimensioni dei vani ma entro le tolleranze, diversa partizione degli spazi interni, realizzato servizio igienico nel sottoscala del 964. Realizzato senza titolo balcone al P1° del 961: deve essere verificata l' idoneità statica e sondata con l'ufficio comunale la possibilità di sanatoria. Lo scrivente decurta importo per la sanatoria delle opere interne e la messa in pristino del sanitario e del balcone. Necessita rimozione baracca deposito in lamiera. A corpo si decurtano € 7.000,00 che devono intendersi a copertura di ogni onere per la regolarizzazione edilizio urbanistica e catastale nonché per le opere di adeguamento; pertanto ogni spesa e onere che può derivare resta a completo carico dell'aggiudicatario.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: si veda punto precedente.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia comune di Torrazza Coste IDENTIFICA l'attuale proprietà:

XX  
XXXXXXXXXXXX



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

Nulla da rilevare.

#### 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.

TITOLARE ATTUALE: a tutto il 09/08/2023 le unità immobiliari risultano di

#### Quanto ai beni al mappale 964

A

per la quota di 1/2 (usufrutto a XXXXXXXX per 10/30)

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di atto di divisione del 05/03/1977 n.ri 724/238 di rep. Notaio



Emilio Muzio e trascritto a Voghera il 01/04/1977 ai n.ri 1417/1142

contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Osservazioni:

Ricongiunzione di usufrutto in morte di XXXXX in data 18/07/2012.

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: come bene personale

per la quota di 1/2 (usufrutto a XXXXXXXX per 10/30)

XX

XXXXXXXXXXXX

In forza di successione in morte del 22/01/1972 di XXXXXXXXXXXX

giusta denuncia di successione registrata a Voghera il 22/05/1972 al n.90

vol. 325 e trascritta a Voghera il 06/06/1972 ai n.ri 2798/2293

Non risulta trascritta accettazione di eredità

### **Quanto ai beni al mappale 961**

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 10/30 In regime di  
BENE PERSONALE

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 20/30 In regime di BENE  
PERSONALE

In forza di compravendita del 09/07/2008 n.ri 59260/21765 di rep.



Notaio Maurizio De Blasi, trascritto a Voghera il 18/07/2008 ai n.ri  
6264/4483

Contro

XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 10/30 In regime di  
SEPARAZIONE DI BENI

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 20/30 In regime di  
SEPARAZIONE DI BENI

Osservazioni:

Ricongiunzione di usufrutto in morte di XXXXX in data 18/07/2012.

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: in separazione dei beni.

A

per la quota di 1/2 (usufrutto a Serra Maria per 10/30)

XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di atto di divisione del 05/03/1977 n.ri 724/238 di rep. Notaio  
Emilio Muzio e trascritto a Voghera il 01/04/1977 ai n.ri 1417/1142

contro

XX  
XXXXXXXXXXXX

Osservazioni:

Ricongiunzione di usufrutto in morte di XXXXX in data 18/07/2012.





contesto periferico. 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:

Torrazza Coste è un comune italiano di 1 561 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Dista circa 7 km da Voghera e circa 32 Km da Pavia.

### 8.3. Descrizione analitica dei beni

Intervento di ristrutturazione parziale di vecchio fabbricato eseguito nel 2007. Casa di tipo tradizionale con strutture in muratura e copertura in legno a falde. Finiture di medio pregio. Si evidenziano problemi diffusi di umidità da risalita al piano terreno. Impiantistica da revisionare.

✓ **Superficie Commerciale complessiva: mq. 378,00**

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: Pavia. Ufficio Tecnico.

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: TORRAZZA COSTE

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	740	880	L			
Abitazioni civili	Ottimo	910	1100	L			
Box	Normale	550	650	L			

## IMMOBILIARE.IT

### Quotazioni immobiliari nel comune di Torrazza Coste

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Torrazza Coste. Il periodo di riferimento è Settembre 2022.



Vendita

**828 €/m<sup>2</sup>**

da 213 €/m<sup>2</sup> a 2.174 €/m<sup>2</sup>



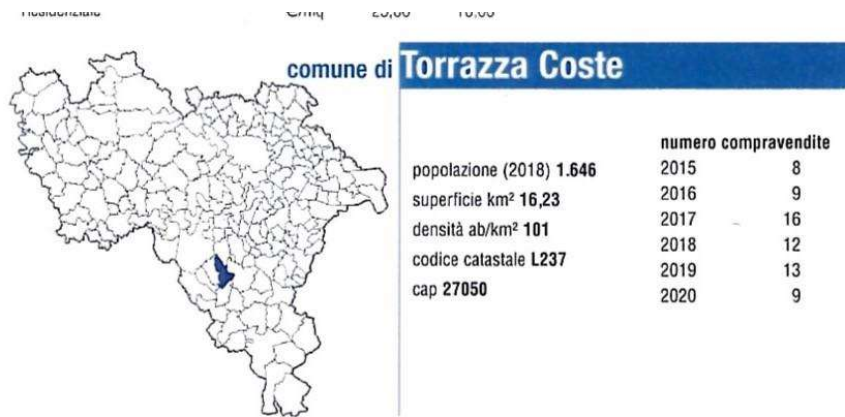
Affitto

**5,87 €/m<sup>2</sup>**

da 3,20 €/m<sup>2</sup> a 9,32 €/m<sup>2</sup>



## LO SCENARIO IMMOBILIARE PAVESE 2021-22



	prezzo	nuovo/ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.000,00	800,00	550,00	400,00	300,00	100,00
Villa/Villetta	€/mq	1.000,00	800,00	550,00	400,00	300,00	100,00
*Autorimessa	€	7.500,00					4.000,00
Uffici	€/mq						
Negozi	€/mq						
Capannoni	€/mq	600,00					200,00
Terreni edificabili	calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata						
Residenziale	€/mq	35,00	20,00				

\*considerata autorimessa singola; valore a corpo.

98 Borsino Immobiliare

### 9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Abitazione e accessori	a corpo	compresi	<b>EURO 225.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 225.000,00**

### 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale



smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà, per eventuali cancellazioni trascrizioni e iscrizioni nonché aggiornamento volture pregresse:

**€ 225.000,00 x 15%** **€ 33.750,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamento delle opere: SI VEDANO CON ATTENZIONE LE NOTE AL PUNTO "3.3.

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

**A corpo** **€ 7.000,00**

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

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

**VALORE ARROTONDATO € 184.250,00**

\*\*\*\*\*

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, 10/8/2023

il C.T.U.

*geom. Massimiliano Cannilla*

