

# TRIBUNALE DI PAVIA

**PROCEDURA n° 223/2024 R.G.E**

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:



## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Ausiliario del Giudice: geom. Maria Nadia Spairani  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 2332  
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 515  
Studio in San Genesio ed U. (PV) Via Primo Maggio n. 9 (PV) tel. 3356146130  
mail: [maria.nadia.spairani@geopec.it](mailto:maria.nadia.spairani@geopec.it) – spairani.nadia@gmail.com

Data dell'udienza 10/12/2024

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro MAIOLA**  
**Custode giudiziario: I.V.G. VIGEVANO**



# TRIBUNALE DI PAVIA

## CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO UNICO

### UBICAZIONE – DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti in Comune di Voghera (PV) Via XXV Aprile 13, e risultano così identificati catastalmente:

- Foglio 60 particella 2510 sub. 1 Strada Mercalla n.17 Piano T-S1 Categoria A/3 Classe 2 Vani 6 Rendita € 309,87
- Foglio 60 particella 2737 sub.2 Via XXV Aprile n.13 Piano T Categoria C/6 Classe 2 consistenza mq.18 superficie totale mq. 20 Rendita € 48,34

Risultano così intestati:

proprietaria per l'intera quota.

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

In VOGHERA Via XXV Aprile n.13

- Appartamento posto al piano terra di un fabbricato di civile abitazione di tre piani fuori terra (terra primo e secondo) con cantina al piano seminterrato
- Autorimessa al piano terra, in corpo staccato, con accesso dal cortile comune.

Con accesso pedonale e carraio da Via XXV aprile

**PROVENIENZA** – I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notaio CARIDI Paolo del 29/07/2010 Rep. n. 162532/17512 trascritto a Voghera il 06/08/2010 ai nn. 4378/6363

**REGIME PATRIMONIALE** alla data del sopralluogo l'esecutata risulta coniugata

### STATO DI POSSESSO

Attualmente gli immobili oggetto di pignoramento, risultano di proprietà

### VINCOLI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

#### Iscrizione

del 06/08/2010 nn. 6364/1297 notaio Caridi Paolo del 29/07/2010 Rep. 162533/17513 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 129.600,00 capitale € 86.400,00 durata 25 anni (riferita al precedente identificativo fg. 60 part. 817 sub. 1)

- 
- 

#### Trascrizione

Del 19/06/2024 NN 4676/3699 Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia del 03/06/2024 Rep. 3898 - verbale di pignoramento immobili

#### - **Accertamento conformità urbanistico/edilizia**

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, sono individuate nel Piano di Governo del Territorio comunale vigente (P.G.T.) in **AMBITI RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE AD ALTA DENSITA'** - ZTR1 normato dall'art. 29 delle N.T.A.

Dall'accesso agli atti presso l'Archivio storico del Comune di Voghera, non è stata reperita nessuna documentazione edilizia riferita al fabbricato d'abitazione ed all'autorimessa. Dall'atto notarile stipulato nel luglio 2010, si riporta *"la costruzione di quanto in contratto risulta iniziata anteriormente al 1° settembre 1967"*.

Dall'unico documento visionato presso l'Archivio storico, è risultato che il fabbricato unitamente ad altre due palazzine limitrofe, era stato realizzato dalla GESTIONE INA-CASE (Cantiere 5118) anteriormente il 1° settembre 1967. Per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia, è stato emesso dal Comune di Voghera un permesso d'abitazione in data 6 maggio 1957 con protocollo n. 3200.

#### **Accertamento conformità catastale**

Dal sopralluogo effettuato, la sottoscritta ha verificato che la situazione attuale del cespite per quanto riguarda l'abitazione, **NON** risulta conforme alla planimetria catastale presentata al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO di Pavia in data 18/05/1957 prot. n. 1345 richiesta in data 07/08/2024, in quanto risultano demolite le pareti che delimitavano l'ingresso e la cucina dal soggiorno che attualmente risulta un unico locale; inoltre nella distribuzione interna dei locali, il sopralluogo ha evidenziato che la cucina è stata collocata al posto di una camera.

Per quanto riguarda l'autorimessa **risulta conforme** alla planimetria presentata a CATASTO EDILIZIO URBANO in data 08/04/1992.

**SUPERFICIE COMMERCIALE** – la superficie totale commerciale applicati i coefficienti correttivi di destinazione risulta essere di mq. 90,46.

L' AUTORIMESSA VIENE VALUTATA A CORPO E NON A MISURA

**VALUTAZIONE** – valore commerciale del bene al netto delle detrazioni applicate € **40.400,00 (Euro quarantamilaquattrocento/00)**

Esecuzione immobiliare n° 223/2024 R.G.E  
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

# TRIBUNALE DI PAVIA

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE ANALITICA DEL CESPITE**

## 1) BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Procedura promossa da

della Signora:

*come segue:*

- Foglio **60**, particella **2510**, sub**1**; p.**S1-T**, cat.**A/3**, cl.**2**, vani **6**, rendita Euro **309,87**;
- Foglio **60**, particella **2737**, sub **2**; p.**T**, cat. **C/6**, cl.**2**, mq.**18**, rendita Euro **48,34**

## 2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Nel fabbricato di tre piani fuori terra (terra primo e secondo oltre al piano seminterrato), posto in Via XXV Aprile n. 13 – (già Strada Mercalla 17):

- unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra composta da soggiorno, cucina, tre camere, bagno e balcone, con annesso locale cantina;
- autorimessa posta al piano terra, in corpo staccato con accesso dal cortile comune

## 3) DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono così identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pavia – Comune di Voghera:

- Foglio 60 particella 2510 sub. 1 Strada Mercalla n.17 Piano T-S1 Categoria A/3 Classe 2 Vani 6 sup. Catastale mq 9 (totale escluse le aree scoperte mq. 96) Rendita € 309,87 (appartamento e cantina)
- Foglio 60 particella 2737 sub. 2 Via XXV aprile n.13 Piano T Categoria C/6 Classe 2 consistenza mq.18 superficie totale mq. 20 Rendita € 48,34 (autorimessa)

## Coerenze:

- Abitazione: a nord est ed ovest cortile comune, a sud vano sala comune ed altra unità immobiliare;
- Cantine: a nord altra unità immobiliare e vano scala comune, ad est, sud ed ovest cortile comune
- Autorimessa: a nord ed ovest cortile comune, a est e sud altre proprietà.
- 

## 4) DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare interessata al presente rapporto di stima risulta inserita in un complesso condominiale, edificato negli anni 50 del secolo scorso, in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Abitazione posta al piano terra del fabbricato, con accesso dalla Via XXV Aprile n.13, attraverso cortile e da vano scala comuni con altre unità immobiliari.

E' composta da: ingresso direttamente nel soggiorno, balcone, disimpegno, bagno, cucina e due camere.

Al momento del sopralluogo del 04/10/2024 l'abitazione risulta libera.

# TRIBUNALE DI PAVIA

Si accede all'immobile dal cortile e dal vano scala comuni ad altre unità immobiliari, attraverso un portoncino d'ingresso del tipo blindato.

I locali hanno pavimenti in piastrelle di ceramica, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le pareti della cucina hanno rivestimento in piastrelle di ceramica, tutte le pareti del bagno composto da vasca a sedere, wc, bidet e lavello sono rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa mt. 2,00. I serramenti esterni sono in alluminio con vetri doppi, zanzariere e tapparelle; i serramenti interni sono in legno del tipo cieco.

Sono presenti l'impianto elettrico con fili sottotraccia, interruttori e prese elettriche; l'impianto idrico-sanitario del tipo incassato, con allacciamento alla rete idrica ed alla fognatura comunale; l'impianto di riscaldamento centralizzato con corpi scaldanti in ghisa provvisti di elettrovalvole.

La conformità degli impianti non è stata verificata.

L'appartamento presenta un'altezza di mt. 3.00

Autorimessa posta in corpo staccato, con accesso dal cortile comune, attraverso portone carraio a due battenti in metallo; ha copertura formata da soletta in cemento, pareti intonacate e pavimento in battuto di cemento. Presenta un'altezza di m. 2,20

## 5) STATO DI POSSESSO

Attualmente gli immobili oggetto di pignoramento, risultano [REDACTED] proprietaria per l'intera quota.

[REDACTED] **ALE** alla data del sopralluogo l'esecutata risulta coniugata con [REDACTED] come da certificato rilasciato dal Comune di Voghera il 16/10/2024)

## 7) PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notaio CARIDI Paolo del 29/07/2010 Rep. n. 162532/17512 registrato a Voghera il 06/08/2010 al n. 2810 serie 1T, trascritto a Voghera il 06/08/2010 ai nn. 4378/6363

## 8) VINCOLI GIURIDICI

VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

### Iscrizione

del 06/08/2010 nn. 6364/1297 notaio Caridi Paolo del 29/07/2010 Rep. 162533/17513 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 129.600,00 capitale € 86.400,00 durata 25 anni (riferita al precedente identificativo fg. 60 part. 817 sub. 1)

### Trascrizione

Del 19/06/2024 NN 4676/3699 Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia del 03/06/2024 Rep. 3898 - verbale di pignoramento immobili (riferito all'attuale identificativo)

# TRIBUNALE DI PAVIA

## 9) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA E CATASTALE

### Accertamento conformità urbanistico – edilizia

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, sono individuate nel Piano di Governo del Territorio comunale vigente (P.G.T.) in AMBITI RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE AD ALTA DENSITA' - ZTR1 normato dall'art. 29 delle N.T.A.

Dall'accesso agli atti presso l'Archivio storico del Comune di Voghera, non è stata reperita nessuna documentazione edilizia riferita al fabbricato d'abitazione ed all'autorimessa. Dall'atto notarile stipulato nel luglio 2010, si riporta *"la costruzione di quanto in contratto risulta iniziata anteriormente al 1° settembre 1967"*.

Dall'unico documento visionato presso l'Archivio storico, è risultato che il fabbricato unitamente ad altre due palazzine limitrofe, era stato realizzato dalla GESTIONE INA-CASE (Cantiere 5118) anteriormente il 1° settembre 1967. Per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia, è stato emesso dal Comune di Voghera un permesso d'abitazione in data 6 maggio 1957 con protocollo n. 3200.

### Accertamento conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato, la sottoscritta ha verificato che la situazione attuale del cespite per quanto riguarda l'abitazione, **NON** risulta conforme alla planimetria catastale presentata al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO di Pavia in data 18/05/1957 prot. n. 1345 richiesta in data 07/08/2024, in quanto risultano demolite le pareti che delimitavano l'ingresso e la cucina dal soggiorno che attualmente risulta un unico locale; per quanto riguarda l'autorimessa risulta conforme alla planimetria presentata a CATASTO EDILIZIO URBANO in data 08/04/1992.

## 10) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (ZONA, SERVIZI)

I beni oggetto di perizia sono posti nella zona periferica dalla città di Voghera, noto centro vinicolo ed industriale dell'Oltrepò Pavese che dista dal capoluogo Pavia circa 37 chilometri ed al quale risulta ben collegato grazie a servizi pubblici urbani ed interurbani e da servizi privati di taxi ed autobus.

IL comune conta circa 39500 abitanti e rappresenta un importante nodo ferroviario e stradale dell'Italia Nord-occidentale.

La città è dotata dei principali servizi pubblici relativi all'istruzione ( fino alle scuole secondarie di secondo grado e corsi di Laurea triennale), alla cultura ( musei, biblioteche, musica, cinema e teatri) oltre a numerosi servizi privati alla cittadinanza.

E' attraversata dalla Strada Statale n. 10 Padania Inferiore ed è origine della Strada Stale n. 461 del passo del Penice. La stazione risulta importante nodo per le ferrovie Milano – Genova ed Alessandria – Piacenza, servite da treni regolari da parte di TRENORD e TRENITALIA.

## 11) STORIA CATASTALE E IPOTECARIA, GRAVAMI, PREGIUDIZI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono così identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pavia – Comune di Voghera:

- Foglio 60 particella 2510 sub. 1 Strada Mercalla n.17 Piano T-S1 Categoria A/3 Classe 2 Vani 6 sup. Catastale mq 9 (totale escluse le aree scoperte mq. 96) Rendita € 309,87 (appartamento)
- Foglio 60 particella 2737 sub. 2 Via XXV aprile n.13 Piano T Categoria C/6 Classe 2 consistenza mq.18 superficie totale mq. 20 Rendita € 48,34 (autorimessa)

# TRIBUNALE DI PAVIA

## STORIA CATASTALE

Le unità immobiliari sono pervenute all'esecutata in forza di atto di compravendita Notaio Caridi Paolo del 29/07/2010 rep. 162532/175612 registrato a Voghera il 06/08/2010 al n. 2810 serie 1Te trascritto

Agli stessi i beni oggetto di perizia erano pervenuti in forza di compravendita a stipula Notaio Accolla Francesco Girolamo del 27/09/2000 rep. 161553, trascritto ma Voghera il 03/10/2000 ai nn. [REDACTED] ietaria per l'intera quota.

## STORIA IPOTECARIA

### **Trascrizione**

Del 06/08/2010 nn 6363/4378 Caridi Paolo del 29/07/2010 Rep. 162532/17512 – Compravendita

### **Iscrizione**

del 06/08/2010 nn. 6364/1297 notaio Caridi Paolo del 29/07/2010 Rep. 162533/17513 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 129.600,00 capitale €

### **Trascrizione**

Del 19/06/2024 NN 4676/3699 Pubblico Ufficiane Tribunale di Pavia del 03/06/2024 Rep. 3898 - verbale di pignoramento immobili (riferito all'attuale identificativo)

## **12) MILLESIMI**

Come da comunicazione dell'Amministratore di condominio [REDACTED] l 22/10/2024, che si allega; agli immobili non sono stati attribuiti millesimi, le sp [REDACTED] se al numero degli alloggi.

Il debito totale relativo ai beni di proprietà dell'esecutata ammonta all'attualità risulta pari a € 1.128,39

## **13) SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie lorda residenziale dell'immobile comprende la superficie calpestabile (superficie netta) e le murature, secondo i criteri del DPR 23/03/1998 n. 138 e precisamente:

- 100% delle murature perimetrali ed interne
- 50% delle murature di separazione con gli spazi comuni e con le altre unità immobiliari adiacenti
- 25% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.)
- 30% dei balconi a livello

## **L' AUTORIMESSA VIENE VALUTATA A CORPO E NON A MISURA**

# TRIBUNALE DI PAVIA

LOCALE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
soggiorno	22,00	27,15	1,00	27,15	est	buona
disimpegno	2,60	3,10	1,00	3,10		buona
camera	14,55	18,85	1,00	18,85	est	buona
bagno	2,65	4,05	1,00	4,05	nord	
camera	11,70	15,25	1,00	15,25	ovest	buona
camera	13,80	16,50	1,00	16,50	ovest	buona
balcone	2,00	2,00	0,30	0,60	est	buona
cantina	15,75	19,85	0,25	4,96	ovest	
<b>TOTALE</b>	<b>85,05</b>	<b>106,75</b>		<b>90,46</b>		

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 90,46**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie</i>
Appartamento	mq. 90,46	1,00	mq. 90,46
<b>TOTALE</b>			<b>mq. 90,46</b>

## 14) VALUTAZIONE

**a) Criterio di stima** – ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato del bene si adotta il criterio comparativo. Nel caso in esame, oggetto di stima riguarda unità immobiliari facenti parte di un fabbricato posto in area periferica del paese a carattere prettamente residenziale con fabbricati di varie epoche costruttive.

È possibile rilevare direttamente dal mercato i prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento; il prezzo unitario selezionato in base alla localizzazione, alle caratteristiche tipologiche, allo stato di conservazione ed allo stato attualmente libero, viene applicato e misurato in base al parametro significativo adottato, ossia il mq. di superficie commerciale.

**b) Fonti di informazione** – ufficio tecnico del Comune di Voghera professionisti presenti sul territorio, Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pavia (O.M.I.) e pubblicazione a cura della Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari di Pavia (F.I.M.A.A.).

**c) Determinazione del valore unitario** – sulla scorta delle informazioni assunte, la sottoscritta determina il valore del bene oggetto di perizia, in relazione all'effettivo stato di consistenza, dell'ubicazione e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Si considera inoltre l'attuale richiesta di beni analoghi sul mercato immobiliare che in questo periodo e nella zona interessata, risulta in lenta ripresa.

Pertanto il valore unitario di riferimento utilizzato per la presente perizia, calcolato tra la media dei valori espressi per unità immobiliari presenti nella zona di riferimento, risulta essere di € 550,00/mq.

**d) Valutazione della superficie** – la superficie è puramente indicativa, l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura

<b>Superficie commerciale</b>	<b>valore unitario</b>	<b>valore intero</b>	<b>valore del diritto quota propr.</b>
mq. € 90,46	€ 550,00/mq	€ 49.753,00	€ 49.753,00
Box a corpo		€ 5.000,00	€ 5.000,00
Per un totale di:			<b>€ 54.753,00</b>

Esecuzione immobiliare n° 223/2024 R.G.E  
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: ALESSANDRO MAIOLA

# TRIBUNALE DI PAVIA

## **VALORE TOTALE DEL CESPITE € 54.753,00**

Valore degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano € 54.753,00 (diconsi Euro cinquantaquattromilasettecentocinquantatre/00)

**Valore dei beni oggetto di stima** al netto della percentuale di abbattimento del 15% a fronte della mancanza delle garanzie civili della vendita nella procedura di esecuzione = € 46.540,05 (diconsi Euro quarantaseimilacinquecentoquaranta/05)

### **Adeguamento e correzioni della stima**

a) Importi a debito per rate condominiali scadute e non pagate alla data odierna per € 1.128,39

b) Spese di adeguamento edilizio e catastale €. 5.000,00

Per un totale di Euro 6.128,39

## **Prezzo a base d'asta dell'immobile lotto unico**

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova € 46.540,05 – 6.128,39 = € 40.411,66 (diconsi Euro quarantamilaquattrocentoundici/66) **arrotondati a Euro 40.400,00 (diconsi Euro quarantamilaquattrocento/00)**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 13/12/2024

L'ausiliario del Giudice  
*geom M. Nadia Spairani*

### **ALLEGATI :**

- All. A : *Rapporto di stima privacy*
- All. B : *documentazione fotografica*
- All. C : *titolo di proprietà*
- All. D : *ispezione Conservatoria RR.II*
- All. E : *planimetrie catastali*
- All. F : *estratto di mappa catastale*
- All. G : *visure catastali storiche*
- All. H : *anagrafica Comune di voghera*