

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA**  
**Prima Sezione Civile**  
**Ufficio Procedure Concorsuali**

**Liquidazione Controllata R.G. 4/2024**  
Liquidatore DOTT.SSA FEDERICA GATTIGNOLO

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

---



Valutatore Immobiliare - Livello Avanzato  
UNI 11558:2014 e PdR UNI 19/2016  
CERTIFICATO n° 02239

# RG n. 04/2024

## “CONCLUSIONI DEFINITIVE”

### 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Appartamento e box nel complesso immobiliare denominato "Condominio S. Antonio 2° lotto" sito in Comune di Voghera, via Ugo Bassi n. 18. Appartamento posto al piano quarto (terzo catastale) con ascensore, distinto con il numero interno 8 (otto), composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due locali, ripostiglio, servizio e due balconi uno sul lato est e l'altro sul lato ovest, con annesso locale cantina al piano seminterrato. Autorimessa posta al piano terreno/seminterrato. Competono alle entità immobiliari le proporzionali quote di comproprietà degli enti comuni condominiali per 78,80 millesimi.

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

#### Proprietà

XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto di compravendita del 17/03/2015 rep.  
24878/14476 notaio Carlo Cavagna trascritto a Voghera il 23/03/2015 ai n.ri  
1466/1160

#### Contro

XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prezzo di cessione € 135.000,00

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: libero da vincoli matrimoniali.



4 - VALORE	
------------	--

Valore di stima	60.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia,</i>	9.000,00
<i>adeguamenti</i>	3.000,00
<b>Valore al netto delle decurtazioni</b>	<b>48.000,00</b>

**Beni in VOGHERA VIA UGO BASSI n. 18**

**LOTTO UNICO**

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

**APPARTAMENTO AL P4° (P3° CATASTALE) DI TRE VANI  
OLTRE CUCINA E SERVIZI, CANTINA E BOX.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX**

Appartamento e box nel complesso immobiliare denominato "Condominio S. Antonio 2° lotto" sito in Comune di Voghera, via Ugo Bassi n. 18. Appartamento posto al piano quarto (terzo catastale) con ascensore distinto con il numero interno 8 (otto), composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due locali, ripostiglio, servizio e due balconi uno sul lato est e l'altro sul lato ovest, con annesso locale cantina al piano seminterrato. Autorimessa posta al piano terreno/seminterrato. Competono alle entità immobiliari le proporzionali quote di comproprietà degli enti comuni condominiali per 78,80 millesimi.

Il tutto riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Voghera come segue:

***Foglio 46 – mappale 2392 – sub. 7 – VIA UGO BASSI n. 18 Piano P3 - S2  
– cat. A3 – cl. 2 – 5 vani – RC 258,23;***

***Foglio 46 – mappale 2392 – sub. 23 – VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI  
n. 27 Piano T – cat. C6 – cl. 2 – 11 mq – RC 29,54;***

**PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello**

stato di fatto in cui si trova: QUOTA DI 1/1 € 48.000,00

Confini in corpo unico da planimetria catastale:

**Coerenze dell'appartamento:**

a nord: altra unità, vano scala e ascensore comuni; ad est: prospetto su cortile comune; a sud: Condominio S. Antonio I° Lotto; ad ovest: prospetto su cortile comune.

**Coerenze della cantina:**

a nord: altra unità al n.6; ad est: corridoio comune; a sud: altra unità al n.9; ad ovest: cortile comune.

**Coerenze dell'autorimessa:**

a nord: cortile comune; ad est: parte cortile comune parte altra unità; a sud e ad ovest: altra unità.

## 2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 29/11/2025 è presente il debitore. Gli immobili oggetto di pignoramento sono parzialmente arredati.  
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: **Nessuno**

3.1.4. *Altre precisazioni:* **Nessuna**

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

3.2.1 *Iscrizioni:* (con i precedenti identificativi Fg 46 – 387/7 cat. A3, Fg 46 – 1160/6 cat. C6)

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera il 23/03/2015 n.ri 1468/159 a seguito di atto del 17/03/2015 n.ri 24879/14477 di rep. Notaio Carlo Cavagna a  
XX a  
carico di XXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1;

3.2.2 *Trascrizioni:*

- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**  
trascritta a Voghera in data 12/05/2025 ai n.ri 3668/2805, a seguito di atto  
giudiziario in data 17/01/2024 n. 04/2024 di rep. Tribunale di Pavia, a favore  
MASSA DEI CREDITORI DI XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
XX.  
Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di  
liquidazione.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle  
pratiche edilizie di cui al punto seguente 7 della presente relazione si rileva:  
Lieve difformità nella partizione interna dei locali. Necessaria Scia in  
sanatoria e relativo aggiornamento catastale. Si decurta dal valore di stima

per la regolarizzazione € 3.000,00.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: Non conforme. Necessario aggiornamento per variazione con procedura DocFa. Si veda punto precedente.

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

XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Alla data del 24/10/2025 l'Amm.re riferisce quanto a seguire:

Abitazione sub. 7, box sub. 23

- millesimi proprietà 78,80
- spesa ordinaria media annua € 3.500,00
- spese ordinarie insolte € 31.529,64
- spese straordinarie insolte € 1.964,99
- spese straordinarie deliberate e non ancora scadute € 1.026,11

*Regolamento di Condominio:*

Regolamenti di Condominio e relative tabelle millesimali trovati allegati all'atto Notaio Muzio Battista in data 6 ottobre 1969 n. 32825/13546 di Rep. (Condominio S. Antonio 2° Lotto) e all'atto Notaio Muzio Battista del giorno 8 aprile 1968 n. 29468/12462 di Rep. (Condominio S. Antonio I° Lotto).

Cause in corso: Nessuna

Servitù: Nessuna

## 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 le unità immobiliari risultano di **piena proprietà**

di

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto di compravendita del 17/03/2015 rep.

24878/14476 notaio Carlo Cavagna trascritto a Voghera il 23/03/2015 ai

n.ri 1466/1160

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



## **7. PRATICHE EDILIZIE**

### *7.1. Pratiche edilizie e amministrative:*

Le opere relative al fabbricati di cui fanno parte le entità immobiliari sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e precisamente:

per il "Condominio S. Antonio 2° Lotto" con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Voghera in data 23 giugno 1967 n. 154

per il "Condominio S. Antonio I° Lotto" con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Voghera in data 7 febbraio 1964 n. 1

Il "Condominio S. Antonio 2° Lotto" suddetto venne riconosciuto idoneo all'agibilità con Licenza rilasciata dal Comune di Voghera in data 30 giugno 1969 n. 118.

Il "Condominio S. Antonio I° Lotto" suddetto venne riconosciuto idoneo all'agibilità con Licenza rilasciata dal Comune di Voghera in data 14 novembre 1967 n. 167.

SI DA ATTO CHE LA LICENZA N. 01/1964 E ABITABILITA' N. 167/1967 NON RISULTANO MATERIALMENTE REPERIBILI PRESSO L'ARCHIVIO STORICO.

Successivamente

CILA per opere interne del 15/06/2015 prot. n. 17393.

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

**8.1 Caratteristiche della zona:** il complesso residenziale s'inserisce in una zona semi periferica, ben posizionata 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; il tessuto urbano

è costituito prevalentemente da edilizia residenziale.

## **8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:**

Voghera è un comune italiano di 39 182 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. È il terzo comune della provincia per popolazione, dopo Pavia e Vigevano, mentre risulta il secondo come superficie, dopo Vigevano.

## **8.3. Descrizione dei beni**

L'abitazione è in modesto stato di manutenzione, i serramenti esterni sono in parte in legno e vetro semplice e in parte in alluminio senza taglio termico e datati, tapparelle ad avvolgibile in mediocre stato di manutenzione. L'impianto elettrico risulta incompleto. Tutta l'impiantistica deve essere verificata e adeguata. Il boiler a gas posto in cucina deve essere rimosso poiché non idoneo per ambienti interni. L'impianto di aria condizionata è esterno in canaline ma non è più idoneo. Pavimenti in medio stato, bagno probabilmente rifatto nel 2015 ma resta da verificare l'impiantistica. Nel complesso l'unità si presenta in modesto stato di manutenzione e necessita di interventi di riqualificazione. Riscaldamento centralizzato con contabilizzatori.

## **MISURE INDICATIVE**

<b>Sup. utile</b>	<b>mq</b>
<b>Ingresso - soggiorno</b>	<b>26,58</b>
<b>Cucina</b>	<b>10,31</b>
<b>Disimpegno</b>	<b>05,61</b>

<b>Camera</b>	<b>13,44</b>
<b>Camera</b>	<b>17,47</b>
<b>Bagno</b>	<b>07,18</b>
<b>Balconi</b>	<b>11,10</b>
<b>Cantina</b>	<b>09,20</b>
<b>Box (sup. catastale)</b>	<b>14,00</b>

**Superficie commerciale      mq. 120,00**

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

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1**  
Provincia: PAVIA  
Comune: VOGHERA  
Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA  
Codice zona: D1  
Microzona: 2  
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	860	1200	L	3,1	3,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1700	L	4	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1200	1500	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	740	L			
Abitazioni di tipo economico	Scadente	280	380	L			
Box	Normale	1100	1300	L	4,7	5,6	L

## Lo scenario Immobiliare Pavese 2024-2025

VOGHERA ZONA: Istituto Agrario, Via Kennedy, Corso XXVII Marzo, Via E.lli Rosselli, Via S. Francesco D'Assisi, Via Vittorio Veneto									
	prezzo	nuovo/ristrutturato		10-20 anni		da 20-50		oltre da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.800,00	1.000,00	950,00	700,00	650,00	400,00	350,00	250,00
Ville/Villette	€/mq	1.800,00	900,00	850,00	600,00	550,00	400,00	350,00	250,00
Autorimesse	€	18.000,00							5.000,00
Uffici	€/mq	1.700,00							200,00
Negozi	€/mq	1.400,00							200,00
Capannoni	€/mq	700,00							200,00

### COMPARABILI DI MERCATO

Reperiti nel complesso immobiliare in cui sono inseriti i beni in stima comparabili di mercato derivanti da compravendite recenti compresi in una forbice di prezzo da € 350,00 a € 510,00.

La rilevazione è coerente con l'osservatorio de Lo scenario Immobiliare.

### 9.3. Valutazione delle superfici

Valore complessivo del lotto: € 60.000,00

### 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà, allineamento vulture catastali:

€ 60.000,00 X 15%

€ 9.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: si

**veda punti successivi**

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 adeguamenti:

Si vedano note nella sezione conformità edilizio urbanistica e catastale.

**A corpo € 3.000,00**

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

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

cui si trova: VALORE € **48.000,00**

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente  
assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione per ogni chiarimento.

Vigevano, 01/12/2025

il C.T.U.

*gom. Massimiliano Cannilla*