

Tribunale di PAVIA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 99/2025

Giudice delle Esecuzioni: DOTT. ANTONIO CODEGA

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 001: Unità Immobiliare in Via Giovanni Amendola n. 28 –
Angolo Via Baracca - Voghera (PV)**



FOTO ESTERNA



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

NEGOZIO

Beni in Voghera – (PV) – Via Giovanni Amendola n. 28

Categoria: C/1 [Negozi e Botteghe]

Dati Catastali: **foglio 34 - particella 809 - subalterno 31**

Stato occupativo

Negozio: al sopralluogo l'immobile risultava dagli esecutati

Contratti di locazione in essere

NO

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 177,00,00



LOTTO 001

(Negozio/Cantine)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni:

In Comune di Voghera (PV), negozio, situato in una zona semi-centrale, in Via Giovanni Amendola n. 28, angolo Via Baracca. L'immobile è collocato al piano terra, è costituito da locali di esposizione, ripostiglio, deposito, bagno e corridoio. E' annessa alla proprietà ampia cantina, posta al piano seminterrato.

Il fabbricato si mostra in buono stato di manutenzione e conservazione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Il suddetto immobile è di proprietà della società:

G [redacted] sede in Voghera (PV), [redacted] codice fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Voghera (PV), come segue:

Intestato:

[redacted] sede in Voghera (PV), [redacted] codice fiscale [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Negozio:

Foglio 34, particella 809, sub 31, Via Giovanni Amendola n. 28, p. T/S1, cat. C/1, classe 7, Consistenza mq 153, superficie catastale totale 177 mq, rendita Euro 4.290,67. Variazione del 13.09.2011, pratica n. PV0252214 in atti dal 13.09.2011, fusione con cambio di destinazione (n. 115625.1/2911) dei mapp. 809, sub. 1.

1.3. Coerenze:

Del negozio: a nord e ad est cortile comune e vano scala, a sud vano scala e strada pubblica, strada pubblica.

Della cantina: a nord cortile comune, ad est cortile e vano scala, a sud altra proprietà e vano scala, ad ovest strada pubblica.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:



Il territorio di Voghera è situato nella parte sud-occidentale della Lombardia, a sud del fiume Po. Sorge sulle rive del torrente Staffora nel lembo iniziale della Pianura padana, a pochi chilometri dall'inizio della prima fascia collinare appenninica.

Fascia/zona: centrale.

Destinazione: residenziale, commerciale.

Tipologia prevalente: abitazioni in condominio, negozi.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercati, posta, bar, scuole infanzia, primaria e secondaria, banche.

Principali collegamenti pubblici:

La città è attraversata dalla Strada statale 10 Padana Inferiore ed è origine della Strada statale 461 del Passo del Penice. Nel territorio comunale si trova il casello autostradale di Voghera, sull'Autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia.

La stazione di Voghera funge da località nodo per la ferrovia Milano-Genova e la ferrovia Alessandria-Piacenza ed è servita da treni regionali svolti da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia e da collegamenti a lunga percorrenza operati da Trenitalia.

In città sono attivi servizi automobilistici urbani e analoghi collegamenti interurbani gestiti dalla società Autoguidovie. Sono inoltre presenti alcune società private per il trasporto che offrono taxi e autobus.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne:

Fabbricato signorile di 4 piani fuori terra, collegati da scala interna in muratura e rivestimento in pietra.

Struttura: c.a. e mattoni pieni.

Facciate: intonaco a civile pitturato e piano terra rivestito in pietra.

Copertura: a falde con tegole, lattoneria in metallo.

Accesso: dalla pubblica strada.

Condizioni generali dello stabile: in buone condizioni.

2.3. Caratteristiche descrittive interne:

In Comune di Voghera (PV), negozio, situato in una zona semi-centrale, in Via Giovanni Amendola n. 28, angolo Via Baracca. L'immobile è collocato al piano terra, è costituito da locali di esposizione, ripostiglio, deposito, bagno e corridoio. E' annessa alla proprietà ampia cantina, posta al piano seminterrato.

Il fabbricato si mostra in buono stato di manutenzione e conservazione.

Negozi:

- esposizione: su cinque lati;
- pareti: integgiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica, moquette e laminato color legno;
- infissi esterni: in legno e doppio vetro, altri in alluminio e vetro antisfondamento (vetrine); protezioni avvolgibili in pvc;
- porta d'accesso: in vetro antisfondamento;



- porte interne: in legno tamburato, alcune con porzioni in vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. riscaldamento: split aria calda/fredda;
- servizio igienico: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- condizioni generali dell'immobile: in buono stato di manutenzione e conservazione, in bagno e in un ripostiglio si rilevano segni di umidità e muffa, plafone e pareti.

2.4. Certificazioni energetiche:

Non presente.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti – riscaldamento/elettrico/idraulico:

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 25.06.2025, l'immobile era occupato dall'esecutato.

Esistenza contratti di locazione:

NO

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari e precedenti:

[redacted] sede in Voghera (PV) codice fiscale [redacted] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 14/06/2006 ricevuto dal Notaio Muzio Emilio, in Voghera (PV), numero [redacted] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data [redacted] ai numeri [redacted] da [redacted] [redacted] sede in Voghera (PV) codice fiscale: [redacted] rettificato con atto di compravendita del [redacted] ricevuto dal Notaio Muzio Emilio, in Voghera (PV), numero [redacted] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data [redacted] ai numeri [redacted] da [redacted] [redacted] sede in Voghera (PV) codice fiscale [redacted] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del [redacted] ricevuto dal Notaio Cavagna Carlo, in Voghera (PV), numero [redacted] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data [redacted] ai numeri [redacted] da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] [redacted] nata a [redacted] 11 [redacted] codice fiscale [redacted] divenne proprietaria per la quota di 1/1 in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata all'Ufficio del registro di [redacted] in data [redacted] al numero [redacted]



[redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data [redacted] ai numeri [redacted] in morte di [redacted] nata in [redacted], codice fiscale [redacted] deceduta in data [redacted], accettazione tacita di eredità trascritta a Voghera in data [redacted] ai numeri [redacted].

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Candore Carmelo con studio in Arcisate (VA) alla data del 04.04.2025 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:**

Nessuno

- **Misure Penali:**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:**

Nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**

Nessuno

Eventuali note: Nessuna

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Trascrizioni:**

5.3. Ipoteca Volontaria:

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data [redacted] ai numeri [redacted] per Euro 800.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 400.000,00 a favore di [redacted], sede in [redacted], domicilio ipotecario eletto Voghera, [redacted] codice fiscale [redacted] e contro [redacted] nato a [redacted], codice fiscale: [redacted] / [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale: [redacted] e [redacted] sede in Voghera (PV), codice fiscale [redacted]

5.4. PIGNORAMENTO:

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Voghera in data [redacted] ai numeri [redacted] a favore di [redacted], sede [redacted] codice fiscale [redacted] e contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], [redacted] nato a [redacted]



[redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted]
[redacted] sede in Voghera (PV) codice fiscale [redacted]

Altre trascrizioni:

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal signor Riccardo Canevari, che ha fornito le informazioni che seguono.

6.1. Spese di gestione condominiale:

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/2024: **€ 2.144,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
Nessuna

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: **Nessuna**

Spese totali insolute: **€ 1.608,00**

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'intero fabbricato è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967.

In data 13.09.2011 è stata presentata una pratica per cambio d'uso da laboratorio/abitazione a negozio senza opere edilizie PG 26325 del 13.09.2011 (documento non reperito, il Comune scrive al CTU che dalle verifiche effettuate non risulta reperibile, missiva del 29.07.2025 prot. n. 0042796 (richiesta atti di fabbrica effettuata n data 02.07.2025).

7.1. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava parzialmente non conforme: diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di controsoffitto in tutto il negozio.



Pertanto bisognerà presentare una pratica edilizia in comune di Voghera - CIAL o Sanatoria come da LEGGE 11 novembre 2014. n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia - moduli edilizi unificati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894 del 17 luglio 2017, contenenti gli aggiornamenti regionali dei moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017.

Costi stimati: **la suddetta pratica compresa di oblazione, parcella professionale di un tecnico abilitato, hanno un costo indicativo di Euro 2.500,00 oltre accessori di legge.**

7.2. Conformità catastale:

Dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali, si evincono difformità, come nel punto precedente. **Costo presunto euro 500,00 oltre accessori di legge.**

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Negozi	mq.	187,00	1,00	187,00
Cantina	mq.	28,00	0,30	7,00
		215,00		194,00
		mq. lordi		mq. commerciali

Sup. omogeneizzata arr. mq 194,00

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

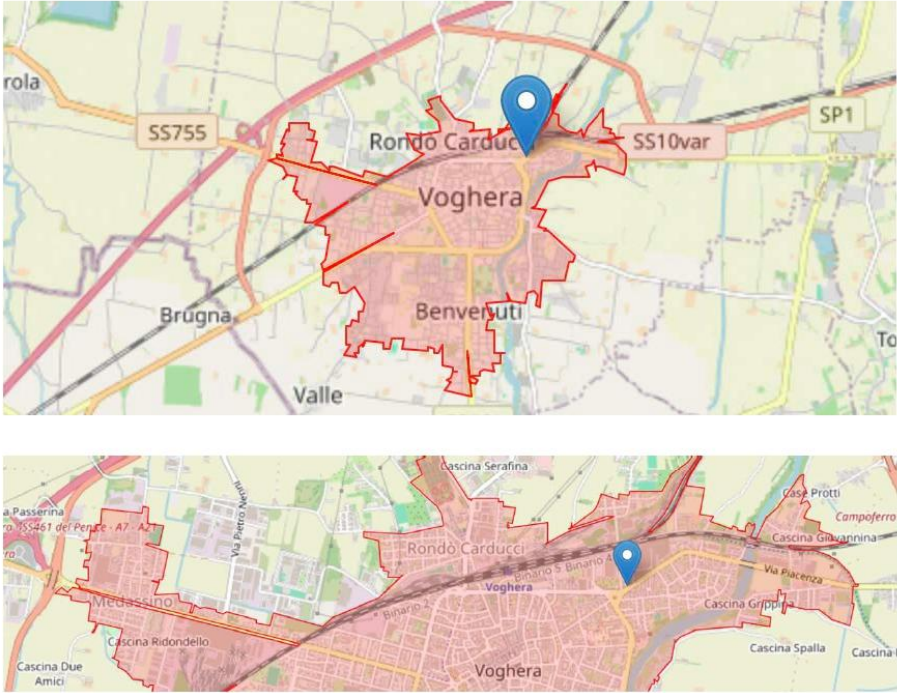


9.2. Fonti d'informazione:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024
– Zona Semi - Centrale
Valori relativi all'Agenzia del Territorio
Valore mercato prezzo min. 1.100 / prezzo max. 1.200 (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: Anno 2025
Valore di compravendita prezzo min. 773 / prezzo max. 877 (Euro/mq)



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
NEGOZIO/CANTINA	C/1	194,00	€ 1.100,00	€ 213.400,00
				€ 213.400,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 15% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



VALORE LOTTO 001: € 213.400,00

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi: -€ 32.010,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 3.000,00

Spese insolite condominio: -€ 1.608,00

Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore:

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni libero: € 176.782,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

PREZZO BASE D'ASTA ARR. EURO 177.000,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.



Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Pavia li: 21.10.2025

L'Esperto Nominato

Arch. Anna Teresa Ritacco



ALLEGATI:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 - Atto di provenienza;
- 6 - 6.1 - Missiva Comune e Richiesta Atti di Fabbrica;
- 7 - Pratica Comune;
- 8 - Estratto di Mappa.

