



Copia  
Privacy  
(Classi 5 e 6)

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**R.G.E. 279/2023**



[REDACTED]

[REDACTED]



CONTRO



**DEBITORE**



**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**



Tecnico Incaricato: *Arch. GIOVANNI RENZI*



## CONCLUSIONI DEFINITIVE

### LOTTO CINQUE - IMMOBILI IN VOGHERA (PV)

#### QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

L'esecutata risulta proprietario del bene pignorato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizione (ipoteca giudiziale) derivante da DECRETO INGIUNTIVO – ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Pavia in data 28.03.2023 rep. N. 1496, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen./part. 4388/380 in data 26.05.2023 a favore di [REDACTED] - con sede in Roma – a carico di, **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di € 70.000,00 (capitale € 60.263,79).

Trascrizioni: Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen /part. 6163/4632 in data 25.07.2023 – A favore di [REDACTED] – con sede in Roma – Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 28.06.2023 n. di repertorio 4327, a carico di **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

#### STATO DI POSSESSO DEL BENE

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\*\* e dalla sua famiglia, con contratto di locazione regolarmente registrato e con scadenza al 31.03.2026.

#### DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura :	€. 102.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente :	€. 102.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura:	€. 102.000,00

#### INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione degli immobili di € 136.000,00 un abbattimento di € 14.000,00, pari al 10% ca, per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita ed un ulteriore abbattimento di € 20.000,00 per immobile occupato.

#### CRITICITA' VARIE

Nessuna

## LOTTO SEI – IMMOBILI IN MONTESEGALE (PV)

### QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

L'esecutata risulta proprietario del bene pignorato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizione (ipoteca giudiziale) derivante da DECRETO INGIUNTIVO – ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Pavia in data 28.03.2023 rep. N. 1496, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen./part. 4388/380 in data 26.05.2023 a favore di [REDACTED] – con sede in Roma – a carico di, **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di € 70.000,00 (capitale € 60.263,79).

Trascrizioni: Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen./part. 6163/4632 in data 25.07.2023 – A favore di [REDACTED] – con sede in Roma – Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 28.06.2023 n. di repertorio 4327, a carico di **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

### STATO DI POSSESSO DEL BENE

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta giuridicamente libero.

### DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura:

€. 2.700,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente:

€. 2.700,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura:

€. 2.700,00

### INDICAZIONE DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Alla determinazione conclusiva del valore si è giunti applicando alla valutazione degli immobili di € 3.000,00 un abbattimento di € 300,00, pari al 10% ca, per eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

### CRITICITA' VARIE

Nessuna.

Il sottoscritto **Arch. Giovanni Renzi**, libero professionista, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Milano al numero 6820, iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della CCIAA di Milano al numero 1660 e iscritto come perito presso il Tribunale di Milano al nr. 9337, ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. Dott.ssa Francesca Claris Appiani nella causa – RGE 279/2023 - promossa da [REDACTED] contro **DEBITORE**, avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 07.02.2024 e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze a seguito del sopralluogo effettuato in data 17 Luglio 2024 alla presenza degli inquilini dell'unità pignorata.

**Beni in VOGHERA (PV)  
LOTTO CINQUE**

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

**Unità residenziale (1/1)** in Comune di Voghera (PV) – Via Percivalle, 4 – composta in palazzina residenziale di tre piani fuori terra (più piano seminterrato) da: al piano primo appartamento formato da ingresso, soggiorno, due camere da letto, un bagno e una cucina; L Piano seminterrato una cantina (compresa nel sub. 13) e un box. Sono presenti due balconi. Il tutto per una superficie commerciale di mq 112,13. La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

- I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia  
Comune di Voghera (PV) – intestati a :

**DEBITORE**, proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà.

e contraddistinti come:

**Fig. 62, mapp. 1486, sub. 13, Via Renato Percivalle 4, P1-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5 vani, sup. catast. Tot. 108 mq, escluse aree scoperte 100 mq, R.C. 309,87;**

**Fig. 62, mapp. 1486, sub. 10, Via Renato Percivalle 4, P S1, cat. C/6, cl. 3, cons. 14 mq, sup. catast. Tot. 14 mq, R.C. 44,11;**

**Allegato 1: visure catastali**

Coerenze dell'appartamento:

Nord: cortile comune; Est: vano scala comune e altra unità immobiliare; Sud: cortile comune; Ovest: cortile comune.

Della cantina:

Nord: altra unità immobiliare; Est: altra unità immobiliare; Sud: vano scala comune e altra unità immobiliare; Ovest: corridoio comune.

Del box:

Nord: altra unità immobiliare; Est: cortile comune; Sud: altra unità immobiliare; Ovest: altra unità immobiliare.

**STORIA CATASTALE**

Il mappale 1486 subb 10 e 13, hanno avuto origine dal mapp.le 370 sub. 10 e 13 per VARIAZIONE del 10.01.2014 pratica n. PV0001916 in atti dal 10.01.2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 888.1/2014 e n. 891.1/2014);

Il mappale 1486 sub. 13, ha avuto origine dal mapp.le 370 sub. 3 e 4 per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14.05.2004 pratica n. PV0089536 in atti dal 14.05.2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15090.1/2004).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di unità ad uso residenziale sita nel comune di Voghera, Via Percivalle al civico 4, situata in zona semiperiferica dell'agglomerato urbano in palazzina di tre piani (più uno seminterrato) fuori terra. L'appartamento a cui si accede dalle scale comuni è formato da cucina abitabile, soggiorno e due camere da letto più servizi. E' in buone condizioni di stato con i serramenti esterni sostituiti nell'ottobre 2023 e il bagno rifatto nella prima decade del ventunesimo secolo.

E' presente una cantina e un box singolo; l'appartamento dispone di due balconi di cui uno ampio a L disposto intorno al soggiorno.

La situazione reale dello stato dei luoghi corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto. L'intero immobile è stato oggetto di pratica edilizia 110%

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico scarso.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale ed agricole.

Il comune di Voghera (circa 39.300 abitanti) è il terzo comune della provincia per popolazione, dopo Pavia e Vigevano ed il secondo come superficie, dopo Vigevano; è situato nella parte sud-occidentale della Lombardia, a sud del fiume Po, rivestendo il ruolo di centro principale dell'Oltrepò Pavese e di importante nodo ferroviario e stradale dell'Italia nord-occidentale, nonché un rinomato centro vinicolo e industriale.

Principali collegamenti pubblici (Km): la città è attraversata dalla Strada Statale 10 Padana Inferiore ed è origine della Strada provinciale 461 del Passo del Penice. Nel territorio comunale si trova il casello autostradale di Voghera, sull'Autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia, a circa 4 km è situato il casello autostradale di Casei Gerola, sull'Autostrada A7 Milano-Genova. Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico, la stazione ferroviaria di Voghera funge da località nodo per la ferrovia Milano-Genova e la ferrovia Alessandria-Piacenza; i servizi automobilistici urbani sono svolti dalla Società Autolinee Pubbliche Oltrepò (SAPO) ed analoghi collegamenti interurbani gestiti dalla società ARFEA.

### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, risulta occupato dal Sig. \*\*\*\*\* e dalla sua famiglia, con contratto di locazione regolarmente registrato e con scadenza al 31.03.2026.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione (ipoteca giudiziale) derivante da DECRETO INGIUNTIVO – ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Pavia in data 28.03.2023 rep. N. 1496, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen./part. 4388/380 in data 26.05.2023 a favore di [REDACTED] - con sede in Roma – a carico di, **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di € 70.000,00 (capitale € 60.263,79).

##### 4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen./part. 6163/4632 in data 25.07.2023 – A favore di [REDACTED] con sede in Roma – Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 28.06.2023 n. di repertorio 4327, a carico di **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

4.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:* avendo eseguito una verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera, si è potuto constatare che l'immobile risulta costruito con concessione edilizia n. 402 del 20.10.1972 e successiva licenza di abitabilità n. 656 del 09.09.1980, ma, come da comunicazione dell'ufficio tecnico del comune di Voghera, le pratiche non sono materialmente reperibili.

E' stata inoltre riscontrata CILA SUPERBONUS n. 21/2022 prot. 52962 del 08.11.2022 per la realizzazione di opere relative all'efficientamento energetico.

4.3.1

Lo stato attuale è conforme a quanto risulta a Catasto. L'immobile è stato oggetto di pratica edilizia 110% n cui è stata certificata la corrispondenza a quanto assentito.

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT, l'unità è segnalata come "AMBITI RESIDENZIALI APERTI A MEDIA DENSITA' - ZTR2", art 30 NtA.

4.3.2 *Accertamento di conformità Catastale: le piantine catastali e la visura (vani) sono aggiornate.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: € 552,59 ca.  
 Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: *Nessuna*  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : € 6.532,59  
 Altre spese: *Nessuna*.  
 Cause in corso: *Nessuna ad esclusione della presente*

**6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

**TITOLARI: DEBITORE**, proprietario di 1/1 del diritto di piena proprietà;  
 proprietario dal 06.10.2018 ad oggi  
 proprietaria per successione di [REDACTED] - denuncia nei passaggi per causa di morte del 06.10.2018 sede TNZ registrazione volume 88888 n. 291943 registrato in data 03.10.2019 voltura n. 5760.1/2022 pratica n. PV0050452 in atti dal 30.06.2022.

**TITOLARI: DEBITORE**, e \*\*\*\*\* proprietarie per la quota di 1/2 ciascuna del diritto di piena proprietà.  
 Proprietarie per titoli anteriori al ventennio.

**7. PRATICHE EDILIZIE**

Avendo eseguito una verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera, si è potuto constatare che l'immobile risulta costruito con concessione edilizia n. 402 del 20.10.1972 e successiva licenza di abitabilità n. 656 del 09.09.1980, ma, come da comunicazione dell'ufficio tecnico del comune di Voghera, le pratiche non sono materialmente reperibili.  
 E' stata inoltre riscontrata CILA SUPERBONUS n. 21/2022 prot. 52962 del 08.11.2022 per la realizzazione di opere relative all'efficientamento energetico.

**8. PRATICHE CATASTALI**

Lo stato attuale è conforme a quanto risulta a Catasto. L'immobile è stato oggetto di pratica edilizia 110% n cui è stata certificata la corrispondenza a quanto assentito.

**DESCRIZIONE**

**Abitazione** (1/1) in Comune di Voghera (PV) - Via Percivalle, 4- composta in palazzina residenziale di quattro piani fuori terra 8tre più seminterrato) da: al piano primo appartamento formato da ingresso, soggiorno, due camere da letto, un bagno e una cucina; L Pino seminterrato una cantina (compresa nel sub. 13) e un box. Sono presenti due balconi. Il tutto per una superficie commerciale di mq **112,13. La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);

I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia

**DEBITORE**, proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà.

Comune di Voghera (PV) – intestati a :

**DEBITORE**, proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà.

e contraddistinti come:

**Fg. 62, mapp. 1486, sub. 13, Via Renato Percivalle 4, P1-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5 vani, sup. catast. Tot. 108 mq, escluse aree scoperte 100 mq, R.C. 309,87;**

**Fg. 62, mapp. 1486, sub. 10, Via Renato Percivalle 4, P S1, cat. C/6, cl. 3, cons. 14 mq, sup. catast. Tot. 14 mq, R.C. 44,11;**

**Allegato 1: visure catastali**

Coerenze dell'appartamento:

Nord: cortile comune; Est: vano scala comune e altra unità immobiliare; Sud: cortile comune; Ovest: cortile comune.

Della cantina:

Nord: altra unità immobiliare; Est: altra unità immobiliare; Sud: vano scala comune e altra unità immobiliare; Ovest: corridoio comune.

Del box:

Nord: altra unità immobiliare; Est: cortile comune; Sud: altra unità immobiliare; Ovest: altra unità immobiliare.

Destinazione	Superficie Lorda mq	coeff.	Superficie Commerciale mq	Condizioni
abitazione piano primo	97,03	1,0	97,03	buone
balconi piano primo	20,84	0,3	6,25	buone
cantina piano semint.	5,70	0,16	0,91	normali
box piano seminter.	15,88	0,5	7,94	normali

**ABITAZIONE**

Superficie Lorda complessiva: mq. **131,51**

Superficie Commerciale complessiva: mq. **112,13**

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Caratteristiche Strutturali**

Copertura: non valutabile  
 Fondazioni: non valutabili  
 Strutture verticali: muratura portante – integra  
 Travi: non valutabili - integre

**Componenti Edilizie**

Cancello carraio: n.e.  
 Infissi esterni: serramenti in pvc con doppi vetri  
 Infissi interni: porte in legno  
 Pareti esterne: in muratura con cappotto – intonacate e tinteggiate  
 Pavim. interna: piastrelle in ceramica/marmo  
 Porta d'ingresso: porta blindata rivestita in legno  
 Tramezzatura interna: forati in laterizio - Finitura: intonaco di cemento

**Caratteristiche Impianti**

Ascensore: presente  
 Elettrico: sottotraccia - tensione di rete: 220 V –

<i>Fognario</i>	presente
<i>Idrico:</i>	sottotraccia
<i>apparecchi alimentati:</i>	elementi idrosanitari, w.c., lavabo cucina
<i>Montacarichi:</i>	nessuno
<i>Termico:</i>	Condominiale con caloriferi
<i>Condizionamento:</i>	Assente

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

#### **Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:**

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti in uno stato simile tra €/mq. 1.100,00 e €/mq. 1.300,00. Da cui L1a = €/mq. 1.200,00.

Consultando il bollettino dell'agenzia del territorio ([www.agenziaterritorio.gov.it](http://www.agenziaterritorio.gov.it)) troviamo valori utilizzabili (tra 1.100 e 1.300 euro a mq.) \_ mentre sul "borsino immobiliare" troviamo valori tra 1.332 e 1.639 €/mq. Da cui una media dei valori L2a = €/mq. 1.342,50 arrotondata a €/mq. 1.340,00

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): non sono stati trovati immobili in vendita sulle riviste Attico, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Trovo Casa tutti editi da dicembre 2023; anche sul web (nei siti immobiliare.it, Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it, gabetti.it ad esempio) sono stati cercati e sono stati trovati 2 immobili paragonabili per metratura e/o posizione a quelli in oggetto.

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero immobili comparabili. Non sono state trovate altre esecuzioni immobiliari.

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

Appartamento  $La = (1.200 + 1.340 + 1.081,81)/3 = \text{€} 1.207,27$  arrotondato a €/mq. 1.210

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di : Voghera.

Ufficio tecnico di Voghera

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, altre Esecuzioni immobiliari in Voghera.

### 9.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo arrotondato
Abitazione	112,13	€/mq. 1.210,00	€ 135.677,30	€ 136.000,00
Valore complessivo del lotto:				€ 136.000,00
Valore della quota di 1/1:				€ 136.000,00

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e

reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (ca. 10%):	€ 14.000
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 0
Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato ca. 15%):	€ 20.000
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0
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 per certificazione energetica:	NESSUNA
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 0

### 9.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura: € 102.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente: € 102.000,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura: € 102.000,00

#### Allegati:

- Planimetrie catastali
- Stralcio P.G.T.
- Visure catastali
- Mappa catastale
- Documentazione fotografica
- Ricerca prezzi immobili sulla piazza di Voghera
- Documentazione Comunale
- Ricevute di invio alle parti (solo per tribunale)

Cassolnovo, 8 settembre 2024

il perito incaricato Arch. Giovanni Renzi





4.2.4 Trascrizioni:

Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Voghera ai nn. gen/part. 6163/4632 in data 25.07.2023 – A favore di [REDACTED] - con sede in Roma – Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 28.06.2023 n. di repertorio 4327, a carico di **DEBITORE**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Per quanto riguarda l'inserimento dell'immobile nel PGT, l'unità è segnalata come "AREE SOGGETTE A FORTI LIMITAZIONI PER RAGIONI DI NATURA GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA", CAPO IX artt. 76 e seguenti NtA.

4.3.3 *Accertamento di conformità Catastale*: le piantine catastali e le visure catastali sono aggiornate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna*.

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: *Nessuna*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : *Nessuna*

Altre spese: *Nessuna*.

Cause in corso: *Nessuna ad esclusione della presente*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

**TITOLARI: DEBITORE**, proprietario di 1/1 del diritto di piena proprietà;

proprietario dal 20.06.1998 ad oggi, proprietaria in successione di \*\*\*\*\* denuncia nei passaggi per causa di morte del 20.06.1998, ufficio del registro di Rapallo (GE) volume 17 n. 875 registrata in data 17.12.1998. Voltura n. 437.2/1999 in atti dal 05.02.1999;

proprietaria per titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

Nessuna pratica edilizia

8. PRATICHE CATASTALI

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, si è potuto riscontrare, che la scheda degli immobili, presente agli **atti risulta essere corrispondente allo stato di fatto.**

DESCRIZIONE
-------------

<p><b>Abitazione</b> (1/1) in Comune di Montesegale (PV) – località Poggio – terreno agricolo boschivo. Il tutto per una superficie commerciale di mq 4.052. <b>La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750</b> (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.);</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Pavia

**DEBITORE**, proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà.

e contraddistinti come:

**Fig. 10, mapp. 142, BOSCO MISTO cl. Iare 40 ca. 52, reddito dominicale € 8,37 reddito agrario € 1,88;**

**Allegato 1: visure catastali**

Coerenze:

Nord: strada interpodereale; Est: mapp 155; Sud: mapp.li 155, 115, 113; Ovest: mapp.li 113, 111.

Destinazione	Superficie Lorda mq	coeff.	Superficie Commerciale mq	Condizioni
terreno agricolo	4.052	1.0	4.052	normali

**ABITAZIONE**

Superficie Lorda complessiva: mq. 4.052

Superficie Commerciale complessiva: mq. 4.052

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**9.1. Criteri di stima**

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

**Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:**

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti in uno stato simile tra €/mq. 6.000,00 e €/mq. 8.000,00. Da cui L1a = €/mq. 7.000,00.

Consultando il bollettino dell'agenzia del territorio ([www.agenziaterritorio.gov.it](http://www.agenziaterritorio.gov.it)) per i terreni agricoli troviamo valori utilizzabili di 7.500 €/ettaro.

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): non sono stati trovati immobili in vendita sulle riviste Attico, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Trovo Casa tutti editi da dicembre 2023; anche sul web (nei siti immobiliare.it, Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it, gabetti.it ad esempio) sono stati cercati e non sono stati trovati immobili paragonabili per metratura e destinazione a quelli in oggetto.

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero immobili comparabili. Non sono state trovate altre esecuzioni immobiliari.

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

Terreno agricolo  $La = (7.000 + 7.500) / 2 =$  €/ettaro 7.250,00

**9.2. Fonti di informazione**

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di : Voghera.

Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, altre Esecuzioni immobiliari in Voghera.

**9.3. Valutazione delle superfici**

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo arrotondato
Terreno agricolo	4.052	€/ha 7.250	€ 2.937,70	€ 3.000,00
			Valore complessivo del lotto:	€ 3.000,00
			Valore della quota di 1/1:	€ 3.000,00

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (ca. 10%):  
 Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:  
 Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):  
 Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:  
 Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:  
 Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:  
 Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:  
 Spese tecniche di regolarizzazione per certificazione energetica:  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ 300  
 € 0  
 € 0  
 € 0  
 € 0  
 NESSUNO  
 NESSUNA  
 NESSUNA  
 € 0

**9.5. Prezzo base d'asta**

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura:

€. 2.700,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente:

€. 2.700,00

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura:

€. 2.700,00

**Allegati:**

- Planimetrie catastali
- Stralcio P.G.T.
- Visure catastali
- Mappa catastale
- Documentazione fotografica
- Ricerca prezzi immobili sulla piazza di Voghera
- Documentazione Comunale
- Ricevute di invio alle parti (solo per tribunale)

Cassolnovo, 8 settembre 2024

il perito incaricato Arch. Giovanni Renzi

GIOVANNI RENZI  
 architetto  
 6820

