



TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. **37/2024** R.G.E.



PROMOSSA DA
XXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione A. **CODEGA**



RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RGE n. 37/2024

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Appartamento e box in fabbricato condominiale sito in Comune di Voghera, Via Santi civ. 10 (catastralmente VIA ANGELO CIGNOLI). Accesso al fabbricato dal fronte strada con ingresso pedonale e carraio indi alle parti comuni. Al piano terra rialzato appartamento avente: ingresso nel soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, ripostiglio, balcone a loggia. Al piano S1 cantina di pertinenza e autorimessa (catastralmente C2 deposito). Competono alle entità immobiliari le proporzionali quote di comproprietà degli enti comuni condominiali per 214 millesimi per l’abitazione e 26 millesimi per il box.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA’ ED ALTRO

Proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

L’usufrutto

per atto di donazione del 17/05/1991 rep. 66656 notaio Accolla Francesco Girolamo trascritto a Voghera il 14/06/1991 ai n.ri 3696/3026

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Annotazione RETTIFICA CATASTALE del 11/11/1991 n.ri 6607/598 in forza di atto del 17/07/1991 n. 68044 di rep. Notaio TRIGILIO ANTONIETTA

Ricongiungimento nuda proprietà

In forza di successione [REDACTED] ceduta il 22/03/2000 giusta denuncia del 16/05/2000 registrata a Voghera ai n.ri 79/614 e trascritta il 21/09/2001 ai n.ri 6229/4467

- Accettazione tacita di eredità con atto del 06/06/2008 n.ri 59035/21579 d. [REDACTED] tratto il 16/06/2008 n.ri 5104/3627

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 25/02/2025 è presente il debitore esecutato e funzionario del Custode Giudiziario IVG Vigevano. Gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera il 13/10/2011 n.ri 7349/1249 a seguito di atto del 04/10/2011 n.ri 239667/20247 di rep. Notaio Ivaldi Riccardo a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1;

3.2.2 Trascrizioni:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data 28/02/2024 ai n.ri



1466/1166, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 20/01/2024 n. 8661 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.



4 - VALORE

Valore di stima	60.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	9.000,00
	5.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	46.000,00

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



Beni in VOGHERA VIA SANTI n. 10

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
**APPARTAMENTO AL PT RIALZATO DI TRE VANI OLTRE
CUCINA E SERVIZI, CANTINA E BOX.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Appartamento e box in fabbricato condominiale sito in Comune di Voghera, Via Santi civ. 10 (catastralmente VIA ANGELO CIGNOLI). Accesso al fabbricato dal fronte strada con ingresso pedonale e carraio indi alle parti comuni. Al piano terra rialzato appartamento avente: ingresso nel soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, ripostiglio, balcone a loggia. Al piano S1 cantina di pertinenza e autorimessa (catastralmente C2 deposito). Competono alle entità immobiliari le proporzionali quote di comproprietà degli enti comuni condominiali per 214 millesimi per l'abitazione e 26 millesimi per il box.

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

***Foglio 53 – mappale 2068 – sub. 1 – VIA ANGELO CIGNOLI Piano T–
cat. A2 – cl. 2 – 6 vani – RC 604,25;***

***Foglio 53 – mappale 2068 – sub. 8 – VIA ANGELO CIGNOLI Piano S1–
cat. C2 – cl. 2 – 15 mq – RC 40,28;***

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali non corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento: erroneamente in

atto di pignoramento il sub. 8 è indicato come cat. C6 mentre nelle risultanze catastali il bene è censito come cat. C2.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: QUOTA DI 1/1 **€ 46.000,00**

Confini in corpo unico da planimetria catastale:

abitazione: la via Santi, la corte comune, altra abitazione al 2068/2, vano scala comune.

cantina: terrapieno su via Santi, corridoio comune, unità di terzi.

box: altra unità al 2068, corte comune, altra unità al 2068, corridoio comune.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 25/02/2025 è presente il debitore esecutato e funzionario del Custode Giudiziario IVG Vigevano. Gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi. 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.

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera il 13/10/2011 n.ri 7349/1249 a seguito di atto del 04/10/2011 n.ri 239667/20247 di rep. Notaio Ivaldi Riccardo a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1;

3.2.2 Trascrizioni:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data 28/02/2024 ai n.ri 1466/1166, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 20/01/2024 n. 8661 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

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: difformità nella partizione interna e difformità prospettiche nelle dimensioni dei serramenti. Si rende necessaria pratica edilizia in sanatoria e opere di adeguamento, aggiornamento catastale. Si stima a corpo una decurtazione di € 5.000,00 che deve intendersi a copertura di ogni onere e costo e limite



d'uso possa scaturire da una pratica di sanatoria.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: SI VEDA PUNTO PRECEDENTE.

Si precisa che l'autorimessa è censita come C2 deposito, occorre variazione di classamento.

Gli attuali identificativi derivano da

VARIAZIONE del 23/02/1977 Pratica n. 176774 in atti dal 26/05/2003

ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO (n. 310.1/1977)

VARIAZIONE del 23/02/1977 Pratica n. 176963 in atti dal 26/05/2003

ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO (n.308.1/1977)

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il debitore riferisce che non è stato nominato un amministratore di condominio (presso lo stabile non è stata rilevata alcuna targa con riferimenti ad Amministratore). Le spese sono gestite in proprio dai proprietari delle unità e non vi sono spese per le unità oggetto di stima. Lo scrivente non è nella condizione di accertare.

Regolamento di Condominio: allegato all'atto rogito notaio Emilio Muzio in data 28/03/1978 N. 4829 di Rep.

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

L'usufrutto

per atto di donazione del 17/05/1991 rep. 66656 notaio Accolla

Francesco Girolamo trascritto a Voghiera il 14/06/1991 ai n.ri 3696/3026

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Annotazione RETTIFICA CATASTALE del 11/11/1991 n.ri 6607/598 in forza di atto del 17/07/1991 n. 68044 di rep. Notaio TRIGILIO ANTONIETTA

Ricongiungimento nuda proprietà

In forza di successione in morte di

22/03/2000 giusta denuncia del 16/05/2000 registrata a Voghera ai n.ri 79/614 e trascritta il 21/09/2001 ai n.ri 6229/4467

- Accettazione tacita di eredità con atto del 06/06/2008 n.ri 59035/21579 di rep. De Blasi trascritto il 16/06/2008 n.ri 5104/3627

NB: si precisa che in successione è posto il diritto di proprietà invece di Nuda proprietà.

A

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Per titoli anteriori al ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia appartengono a complesso edilizio edificato:

- LICENZA EDILIZIA N. 43 DEL 02/03/1973
- RICHIESTA ABITABILITA' PG 5347/1975 del 07/05/1975 (NON RISULTA IN ATTI L'EMISSIONE DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'. OGNI ONERE PER IL PERFEZIONAMENTO



DELL'AGIBILITA'/ABITABILITA' RESTA A CARICO

DELL'AGGIUDICATARIO);

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s'inserisce in una zona periferica, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttive 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

Appartamento al piano terra rialzato. L'abitazione risulta essere in stato manutentivo e di finitura scarso. Il debitore riferisce di una caldaia murale posta nel balcone a loggia (non raggiungibile dallo scrivente) e non funzionante, riferisce inoltre di allagamenti interni. Necessaria ristrutturazione interna, l'impiantistica è da ritenersi fuori uso, pavimenti e pareti deteriorati. Nel complesso l'unità è in pessimo stato mentre le parti comuni del fabbricato sono da ritenersi appena sufficienti. (non è stato possibile accedere al vano cantina).

Superficie catastale abitazione mq. 93,00

Superficie catastale box mq. 15,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie linda 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: Voghera.

Ufficio Tecnico di: Voghera.

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

Risultato interrogazione: Anno 2024 - 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	1050	1250	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	540	670	L			
Abitazioni di tipo economico	Scadente	280	380	L			
Box	Normale	1100	1300	L	4,7	5,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1400	1500	L			
Ville e Villini	Normale	1150	1300	L			



Lo scenario Immobiliare Pavese 2021-2022

	prezzo	nuovo/ristrutturato		10-20 anni		da 20-50		oltre da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.600,00	1.000,00	950,00	700,00	600,00	300,00	250,00	200,00
Ville/Villette	€/mq	1.550,00	900,00	950,00	700,00	600,00	300,00	250,00	200,00
Autorimesse	€	20.000,00							8.000,00
Uffici	€/mq	1.600,00							200,00
Negozi	€/mq	1.600,00							200,00
Capannoni	€/mq	700,00							200,00
Terreni Edificabili		calcolato per mq S.L.P (superficie linda di pavimento) generata							
Residenziale	€/mq	€ 70,00	55,00						

	prezzo	nuovo/ristrutturato		10-20 anni		da 20-50		oltre da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.600,00	1.000,00	950,00	700,00	600,00	300,00	250,00	200,00
Ville/Villette	€/mq	1.500,00	900,00	950,00	700,00	600,00	300,00	250,00	200,00
*Autorimesse	€	15.000,00							6.000,00
Uffici	€/mq								
Negozi	€/mq	1.500,00							200,00
Capannoni	€/mq	600,00							150,00
Terreni Edificabili		calcolato per mq S.L.P (superficie linda di pavimento) generata							
Residenziale	€/mq	€ 80,00	40,00						

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 volture 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 **€ 5.000,00**

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

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

cui si trova: **VALORE € 46.000,00**

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, 25/02/2025

il C.T.U.

gom. Massimiliano Cannilla

