
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 448/2021 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *F. P. CLARIS APPIANI*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

LOTTO 04

FG 45 – MAPP. 841 – SUB. 65 – C6

BOX

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 448/2021

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Box auto in stabile denominato “Condominio Certosa” posto in Voghera via del Pozzo civ. 20 catastale, avente accesso pedonale al civ. 28 e carrabile civ. 26. Posto al piano S1 si accede dal corsello comune. Altezza circa cm 238 precisando che il passaggio minimo è di cm 210 circa. Superficie catastale 32 mq. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del fabbricato a cui appartengono per millesimi 11,50 di proprietà generale e 46,84 di spese generali box.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Voghera come segue:

Foglio 45 – mappale 841 – sub. 65 – VIA DEL POZZO n. 20 Piano S1 – C6 – CL. 2 – Consistenza 29 MQ – Superficie catastale 32 - R.C. 77,88;

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA’ ED ALTRO

Proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per atto di compravendita del 02/10/2000 rep. 161736 notaio ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO trascritto a Voghera il 28/10/2000 ai n.ri

7747/5858

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Beni in VOGHERA VIA DEL POZZO n. 26-28

LOTTO 04

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
BOX AUTO DI MQ 32 CATASTALI.**

QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

Box auto in stabile denominato "Condominio Certosa" posto in Voghera via del Pozzo civ. 20 catastale, avente accesso pedonale al civ. 28 e carrabile civ. 26. Posto al piano S1 si accede dal corsello comune. Altezza circa cm 238 precisando che il passaggio minimo è di cm 210 circa. Superficie catastale 32 mq. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del fabbricato a cui appartengono per millesimi 11,50 di proprietà generale e 46,84 di spese generali box.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Voghera come segue:

Foglio 45 – mappale 841 – sub. 65 – VIA DEL POZZO n. 20 Piano S1 – C6 – CL. 2 – Consistenza 29 MQ – Superficie catastale 32 - R.C. 77,88;

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

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: QUOTA DI 1/1 € **26.700,00**

Confini in corpo unico da planimetria catastale e elaborato planimetrico catastale:

corsello comune sub. 36, altra unità sub. 64, via del Pozzo, sub. 66.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 07/10/2022 gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi. Da consultazione presso Agenzia Entrate non risultano registrati contratti. Si procede all'accesso forzoso col fabbro e funzionario del Custode Giudiziario IVG di Vigevano. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data 17/10/2022

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:

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Voghera il 04/11/2011 n.ri 7851/1316 a seguito di atto giudiziario del 06/07/2011 n.ri 856/2011 di rep. Tribunale di Voghera a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



XXXXXXX a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1;

3.2.2 *Trascrizioni:*

- pignoramento immobiliare trascritto a Voghera in data 16/10/2012 ai n.ri 6488/5013, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 25/09/2012 n. 2048/2012 di rep. Tribunale di Voghera, a favore XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

- pignoramento immobiliare trascritto a Voghera in data 20/11/2013 ai n.ri 6664/5152, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 21/10/2013 n. 4779/2013 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

N.B. per i pignoramenti immobiliari di cui sopra l'avv. XXXXX per il precedente a mezzo mail del 07/10/2022 ha precisato che non risultano essere mai stati iscritti a ruolo, come da informazioni reperite nella Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pavia.



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Con mail del 10/10/2022 l'amministratore di Condominio informava lo scrivente come segue:

- Spese insolute al 30/09/2022 € 2.740,06 di cui € 194,12 per spese straordinarie

Altre spese: non pervenute

Regolamento di Condominio: non pervenuto

Cause in corso: Nessuna

Servitù: Nessuna

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

NON RICORRE

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: a tutto il 17/10/2022 le unità immobiliari

risultano di **piena proprietà** di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per atto di compravendita del 02/10/2000 rep. 161736 notaio ACCOLLA

FRANCESCO GIROLAMO trascritto a Voghera il 28/10/2000 ai n.ri

7747/5858

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia appartengono a complesso edilizio edificato:

- Licenza edilizia n. 151 del 19/04/1968
- Concessione Edilizia n. 187 del 14/11/1991 per "ristrutturazione e trasformazione locale seminterrato in autorimesse e cantina"
- Licenza di abitabilità n. 11

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il complesso residenziale s'inserisce in una zona semi centrale, 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

Posto auto al piano S1 di complesso edilizio, localizzato nel piano come da rappresentazione nella planimetria catastale ed elaborato planimetrico catastale allegato. Pavimentazione in clinker rosso. Altezza circa cm 238 precisando che il passaggio minimo è di cm 210 circa.



Si da atto che è presente una perdita d'acqua in una colonna; è stata segnalata dallo scrivente all'Amministrazione Condominiale e al Custode Giudiziario.

Superficie catastale posto auto

mq. 32,00

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

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Voghera.

Ufficio Tecnico di: Voghera.

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: VOGHERA

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA DUOMO E CENTRO STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	840	1200	L	4,7	5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2000	L	5,5	7	L
Abitazioni civili	Scadente	280	380	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	510	740	L			
Abitazioni di tipo economico	Scadente	240	330	L			
Box	Normale	1200	1450	L	5,2	6,5	L



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: VOGHERA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE

Codice zona: C1

Microzona: 1

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	Scadente	375	560	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1700	1950	L			
Abitazioni civili	Normale	580	840	L			
Box	Normale	1100	1300	L			

➤ Scenario Immobiliare Pavese 2019-20 a cura di FIMAA

VOGHERA SEMICENTRO									
	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 lorda di pavimento) generata								
Residenziale	€/mq	€ 70,00	55,00						

VOGHERA PERIFERIA									
	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	1.500,00							200,00
Negozi	€/mq	1.500,00							200,00
Capannoni	€/mq	600,00							150,00
Terreni Edificabili	calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata								
Residenziale	€/mq	€ 80,00	40,00						

➤ Immobiliare.it

Quotazioni immobiliari nella zona Centro Storico a Voghera

La mappa mostra i **prezzi medi degli immobili residenziali** nella zona Centro Storico di Voghera. Il periodo di riferimento è **Settembre 2022**.

Vendita

885 €/m²

Affitto

6,31 €/m²



9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	VALORE totale
Box auto	a corpo	EURO 32.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 32.000,00**

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

€ 34.000,00 X 15% € 4.800,00

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: **Aggiornamento scheda catastale € 500,00**

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **VALORE ARROTONDATO € 26.700,00**





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, 17/10/2022

il C.T.U.

gom. Massimiliano Cannilla

