
ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 460/2021+151/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA
XXXXXXXXXXXXXX

CONTRO
XXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *d.ssa F. P. Claris Appiani*

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

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 460/2021

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Quota di 1/1 di Fabbricato terra-cielo ad abitazione sito nel comune di Torrazza Coste PV via Voghera civ. 40. Catastalmente il fabbricato insiste su due mappali 964 e 961 e censito come due unità abitative e accessori, di fatto le unità sono comunicanti e l'impiantistica comune. Con accesso pedonale e carrabile dalla via Voghera indi per la corte esclusiva mappali 964 e 961. Al Piano terra del 964 ingresso da portico, pranzo e cucina, altro vano, disimpegno, ripostiglio e bagno. Scala interna di collegamento col piano primo. Al P1 disimpegno, ripostiglio, tre camere, bagno e altro ripostiglio, altro bagno al piano ammezzato. Al mappale 961 ingresso al Pt da portico, scala di collegamento al P1 avente soggiorno e cottura in unico ambiente che risulta comunicante col 964. Al piano terreno autorimessa e vano di sbombero. Completa la proprietà cortile-giardino.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

Quanto ai beni al mappale 964

A

per la quota di 1/2 (usufrutto a XXXXXXXXXXXX per 10/30)

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di atto di divisione del 05/03/1977 n.ri 724/238 di rep. Notaio

Emilio Muzio e trascritto a Voghera il 01/04/1977 ai n.ri 1417/1142



Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: in separazione dei beni.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo in data 07/10/2022 e 09/08/2023 è presente il debitore esecutato che via abita e familiari. L'immobile oggetto di pignoramento risulta completamente arredato. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Voghera il 22/01/2020 ai n.ri 251/30 in forza di atto del 27/07/2018 n.ri 3980 di rep. Tribunale di Pavia

A favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

(colpisce i beni al NCEU Fg 4 – mappale 964)

- **ipoteca concessione amministrativa-riscossione** iscritta a Voghera il 20/08/2018 ai n.ri 6196/725 in forza di atto del 17/08/2018 n.ri 2399/7918 di rep. AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

A favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(colpisce i beni al NCEU Fg 4 – mappale 961 – sub.1, 2)

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data 03/11/2021 ai n.ri 8535/6577, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 11/10/2021 n. 4788/2021 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, a favore

XX

contro

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. di cui al NCEU Fg 4 – mappale 964.

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data 02/05/2023 ai n.ri 3623/2631, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 12/04/2023 n. 2316/2023 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, a favore

XX

contro

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. di cui al NCEU Fg 4 – mappale 961.



4 - VALORE	
Valore di stima:	225.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	33.750,00
	7.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	184.250,00

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



Beni in via Voghera civ. 40 – Torrazza Coste PV

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**CASA INDIPENDENTE AD ABITAZIONE SU DUE LIVELLI
ECESSORI.**

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

Fabbricato terra-cielo ad abitazione sito nel comune di Torrazza Coste PV via Voghera civ. 40. Catastalmente il fabbricato insiste su due mappali 964 e 961 e censito come due unità abitative e accessori, di fatto le unità sono comunicanti e l'impiantistica comune. Con accesso pedonale e carrabile dalla via Voghera indi per la corte esclusiva mappali 964 e 961. Al Piano terra del 964 ingresso da portico, pranzo e cucina, altro vano, disimpegno, ripostiglio e bagno. Scala interna di collegamento col piano primo. Al P1 disimpegno, ripostiglio, tre camere, bagno e altro ripostiglio, altro bagno al piano ammezzato. Al mappale 961 ingresso al Pt da portico, scala di collegamento al P1 avente soggiorno e cottura in unico ambiente che risulta comunicante col 964. Al piano terreno autorimessa e vano di sbombero. Completa la proprietà cortile-giardino.

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

**Foglio 04 – mappale 964 – VIA VOGHERA n. 40 Piano T-1- A3 – CL. 2
– 9,5 VANI – R.C. 461,20**

Mappali Terreni Correlati

Foglio 04 – mappale 964 – ENTE URBANO – are 05 ca 66

Foglio 04 – mappale 961 – sub.1 - VIA VOGHERA n. 40 Piano T-1- A3
– CL. 2 – 3 VANI – R.C. 145,64

Foglio 04 – mappale 961 – sub.2 - VIA VOGHERA n. 40 Piano T- C6 –
CL. 2 – 27 MQ – R.C. 55,78

Foglio 04 – mappale 961 – sub.3 - VIA VOGHERA n. 40 Piano T-
BCNC

Mappali Terreni Correlati

Foglio 04 – mappale 961 – ENTE URBANO – are 03 ca 55

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Si precisa che il Fg 4/961 sub.3 non è inserito nel quadro B della nota di trascrizione: è bene comune non censibile e pertinenza dei subb. 1 e 2.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 184.250,00

Coerenze in contorno in corpo unico da estratto di mappa catasto terreni

Via Voghera, mappale 856, mappale 854, mappale 894.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 07/10/2022 e 09/08/2023 è presente il debitore esecutato che via abita e familiari. L'immobile oggetto di pignoramento risulta completamente arredato. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data 09/08/2023

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 limitazioni d'uso:* Nessuna

3.1.5. *Servitù:* 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 22/01/2020 ai n.ri 251/30 in forza di atto del 27/07/2018 n.ri 3980 di rep. Tribunale di Pavia

A favore

XX

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

(colpisce i beni al NCEU Fg 4 – mappale 964)

- **ipoteca concessione amministrativa-riscossione** iscritta a Voghera il 20/08/2018 ai n.ri 6196/725 in forza di atto del 17/08/2018 n.ri 2399/7918 di rep. AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

A favore

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. di cui al NCEU Fg 4 – mappale 961.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: in riferimento alle pratiche edilizie elencate al punto 7 della presente relazione si evidenzia quanto segue:

lievi difformità nelle dimensioni dei vani ma entro le tolleranze, diversa partizione degli spazi interni, realizzato servizio igienico nel sottoscala del 964. Realizzato senza titolo balcone al P1° del 961: deve essere verificata l' idoneità statica e sondata con l'ufficio comunale la possibilità di sanatoria. Lo scrivente decurta importo per la sanatoria delle opere interne e la messa in pristino del sanitario e del balcone. Necessita rimozione baracca deposito in lamiera. A corpo si decurtano € 7.000,00 che devono intendersi a copertura di ogni onere per la regolarizzazione edilizio urbanistica e catastale nonché per le opere di adeguamento; pertanto ogni spesa e onere che può derivare resta a completo carico dell'aggiudicatario.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: si veda punto precedente.

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

XX

XXXXXXXXXXXX



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nulla da rilevare.

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: a tutto il 09/08/2023 le unità immobiliari risultano di

Quanto ai beni al mappale 964

A

per la quota di 1/2 (usufrutto a XXXXXXXX per 10/30)

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di atto di divisione del 05/03/1977 n.ri 724/238 di rep. Notaio



Emilio Muzio e trascritto a Voghera il 01/04/1977 ai n.ri 1417/1142

contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Osservazioni:

Ricongiunzione di usufrutto in morte di XXXXXX in data 18/07/2012.

Regime Patrimoniale ai sensi della L. n. 151/75: come bene personale

per la quota di 1/2 (usufrutto a XXXXXXXX per 10/30)

XX

XXXXXXXXXXXX

In forza di successione in morte del 22/01/1972 di XXXXXXXXXX

giusta denuncia di successione registrata a Voghera il 22/05/1972 al n.90

vol. 325 e trascritta a Voghera il 06/06/1972 ai n.ri 2798/2293

Non risulta trascritta accettazione di eredità

Quanto ai beni al mappale 961

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 10/30 In regime di BENE PERSONALE

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 20/30 In regime di BENE PERSONALE

In forza di compravendita del 09/07/2008 n.ri 59260/21765 di rep.



contesto periferico. L'insediamento è ben posizionato 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.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Torrazza Coste è un comune italiano di 1 561 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Dista circa 7 km da Voghera e circa 32 Km da Pavia.

8.3. Descrizione analitica dei beni

Intervento di ristrutturazione parziale di vecchio fabbricato eseguito nel 2007. Casa di tipo tradizionale con strutture in muratura e copertura in legno a falde. Finiture di medio pregio. Si evidenziano problemi diffusi di umidità da risalita al piano terreno. Impiantistica da revisionare.

✓ **Superficie Commerciale complessiva: mq. 378,00**

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: Pavia. Ufficio Tecnico.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: TORRAZZA COSTE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

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	740	880	L			
Abitazioni civili	Ottimo	910	1100	L			
Box	Normale	550	650	L			

IMMOBILIARE.IT

Quotazioni immobiliari nel comune di Torrazza Coste

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Torrazza Coste. Il periodo di riferimento è Settembre 2022.



Vendita

828 €/m²

da 213 €/m² a 2.174 €/m²



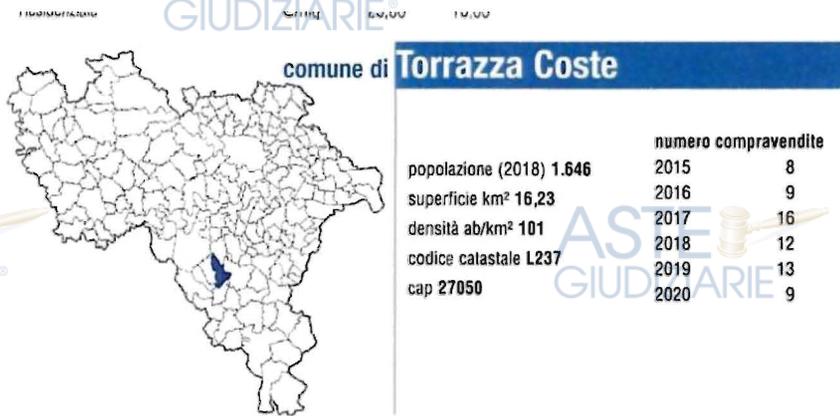
Affitto

5,87 €/m²

da 3,20 €/m² a 9,32 €/m²



LO SCENARIO IMMOBILIARE PAVESE 2021-22



	prezzo	nuovo/ristrutturato		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.000,00	800,00	550,00	400,00	300,00	100,00
Ville/Villette	€/mq	1.000,00	800,00	550,00	400,00	300,00	100,00
*Autorimessa	€	7.500,00					4.000,00
Uffici	€/mq						
Negozi	€/mq						
Capannoni	€/mq	600,00					200,00
Terreni edificabili	calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata						
Residenziale	€/mq	35,00	20,00				

*considerata autorimessa singola, valore a corpo.

98 Borsino Immobiliare

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Abitazione e accessori	a corpo	compresi	EURO 225.000,00

Valore complessivo del lotto: € **225.000,00**

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, per eventuali cancellazioni trascrizioni e iscrizioni nonché aggiornamento voltture pregresse:

€ 225.000,00 x 15% **€ 33.750,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamento delle opere: SI VEDANO CON ATTENZIONE LE NOTE AL PUNTO "3.3.

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali".

A corpo **€ 7.000,00**

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

VALORE ARROTONDATO € 184.250,00

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, 10/8/2023

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla

