

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**E.I. n. 267/2022 R.G.E.**

PROMOSSA DA

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CONTRO

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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

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

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

---



# RGE n. 267/2022

## “CONCLUSIONI DEFINITIVE”

### 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Box nel complesso condominiale “Condominio Rosselli 2G” posto in Voghera via F.lli Rosselli civ. 137, avente accesso dal carrabile su via Rosselli indi per il corsello comune. In corpo di fabbrica a box su unico livello con copertura piana a giardino. Superficie catastale 14 mq, altezza interna circa 228 cm. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del fabbricato a cui appartengono per millesimi 1,82 di proprietà generale.

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

***Foglio 53 – mappale 2048 – sub. 13 – VIA FRATELLI ROSSELLI n. 137***

***Piano T – C2 – CL. 2 – 14 MQ - R.C. 37,60;***

### 2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA’ ED ALTRO

#### Proprietà

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per atto di compravendita del 03/11/1986 rep. 37191/8226 notaio Luigi Cavagna trascritto a Voghera il 02/12/1986 ai n.ri 6640/5236

Contro

XX

Regime Patrimoniale: ai sensi della L. n. 151/75, dichiara in atto di essere





4 - VALORE	
Valore di stima	15.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	02.250,00 02.500,00
<b>Valore al netto delle decurtazioni</b>	<b>10.250,00</b>

**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 FRATELLI ROSSELLI n. 137**

**LOTTO UNICO**

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

**BOX DI MQ 14 CATASTALI.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Box nel complesso condominiale “Condominio Rosselli 2G” posto in Voghera via F.lli Rosselli civ. 137, avente accesso dal carrabile su via Rosselli indi per il corsello comune. In corpo di fabbrica a box su unico livello con copertura piana a giardino. Superficie catastale 14 mq, altezza interna circa 228 cm. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni del fabbricato a cui appartengono per millesimi 1,82 di proprietà generale.

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

***Foglio 53 – mappale 2048 – sub. 13 – VIA FRATELLI ROSSELLI n. 137  
Piano T – C2 – CL. 2 –14 MQ - R.C. 37,60;***

**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 € 10.250,00**



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

corsello comune, altro box n.ro 22, altra proprietà, altro box n.ro 24.

## **2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 09/08/2023 gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi, la porta basculante è aperta. E' presente l'Amministratore di Condominio per l'accesso alle parti comuni.

Giuridicamente libero.

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data 14/08/2023

### **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 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 06/07/2018 n.ri 4992/561 a seguito di atto giudiziario del 13/06/2018 n.ri 2049 di rep. Tribunale di Pavia a favore XX a carico di XX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1;

### 3.2.2 *Trascrizioni:*

- pignoramento immobiliare trascritto a Voghera in data 04/07/2022 ai n.ri 5243/3976, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 03/07/2022 n. 4201 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXXXXX  
XX contro XXXXX  
XX. 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: lieve difformità nella profondità del vano, minor altezza rispetto le prescrizioni di progetto. Si riscontra che a fronte della richiesta di abitabilità dell'intero complesso non è stato reperito nel fascicolo il rilascio del provvedimento.

Si decurta a corpo per attività di regolarizzazione importo di € 2.500,00 che deve ritenersi a copertura di ogni costo e onere necessario e ogni limite d'uso possa scaturire dall'istruttoria.

3.3.2 *Accertamento di conformità Catastale:* SI VEDA PUNTO PRECEDENTE.

Il bene è censito come C2 deposito, necessita aggiornamento della categoria catastale a fronte delle attività di cui al punto precedente.



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

l'attuale proprietà:

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Con mail del 17/07/2023 l'amministratore di Condominio informa lo scrivente come a seguire:

UNITA' IMMOBILIARE	A CONSUNTIVO			A PREVENTIVO		
	DEBITO AL 30/04/2021	QUOTA ESERCIZIO 01/05/2021- 30/04/2022	QUOTA GEST. STRAORD. ASFALTATURA PIAZZALE	QUOTA ESERCIZIO 01/05/2022- 30/04/2023	QUOTA ESERCIZIO 01/05/2023- 30/04/2024	
BOX	FG 53 – MAP 2048 – SUB 13	€ 118,56	€ 69,24	€ 8,01	€ 73,62	€ 73,62

Al momento non sono state deliberate né in previsione spese di straordinaria manutenzione.

Si discute da tempo se ristrutturare i cornicioni del palazzo, ma ancora non si è trovato l'accordo.

Altre spese: non pervenute

Regolamento di Condominio: Allegato all'atto a rogito notaio Dentone del 07/02/1977 n.ri 52703/12720 e successivo aggiornamento delle tabelle con atto notaio Dentone del 25/09/1979 n.ri 59634/14125.

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 14/08/2023 le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per atto di compravendita del 03/11/1986 rep. 37191/8226 notaio Luigi Cavagna trascritto a Voghera il 02/12/1986 ai n.ri 6640/5236

Contro

XX

Regime Patrimoniale: ai sensi della L. n. 151/75, dichiara in atto di essere di stato libero.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Gli immobili oggetto di perizia appartengono a complesso edilizio edificato:

- Licenza edilizia n. 55 del 01/03/1975 e successive varianti

Nel fascicolo è presente richiesta di Abitabilità ma non è stato reperito il provvedimento. Ogni eventuale onere di perfezionamento della pratica resta a carico dell'aggiudicatario.



## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

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

Box auto al PT del complesso edilizio condominiale in corpo di fabbrica esterno al fabbricato residenziale abitativo, con copertura piana piantumata a verde.

**Superficie catastale** **mq. 14,00**

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 2022 - Semestre 2**

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	1100	1300	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	470	620	L			
Abitazioni di tipo economico	Scadente	260	360	L			
Box	Normale	1100	1300	L	4,7	5,6	L



## Lo scenario Immobiliare Pavese 2021-2022

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/Villetta	€/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
<b>Terreni Edificabili</b>	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/Villetta	€/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
<b>Terreni Edificabili</b>	calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata								
Residenziale	€/mq	€ 80,00	40,00						

### 9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	VALORE totale
Box	a corpo	<b>EURO 15.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 15.000,00**

### 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:

€ 15.000,00 X 15% € 2.250,00

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 **a corpo** € 2.500,00

#### 9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in  
cui si trova: VALORE ARROTONDATO € 10.250,00

\*\*\*\*\*

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, 14/08/2023

il C.T.U.  
*gom. Massimiliano Cannilla*

