
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 609/2019 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *Dott. F. ROCCA*

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

**LOTTO 6
VOGHERA VIA DON MILANI 8 - 10**

FOGLIO 60 – MAPPALE 2376 – SUB. 23 - BOX

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

RGE n. 609/2019

Lotto 06

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Box auto nel Condominio Girasoli in Comune di Voghera via Mon Signor Libero Meriggi civ. 8-10 (catastalmente via Don Lorenzo Milani sc), inserito in PIANO ATTUATIVO ATR/C5 Via Don Lorenzo Milani – PL in via Don Milani – complesso ER2. Con accesso carraio al civico 8, al condominio si accede da ingresso pedonale al civ. 10. Corpo di fabbrica esterno posto nel condominio al mappale 2376 su unico livello avente 5 autorimesse; l'unità oggetto di vendita è al sub. 23. Competono all'unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartiene per 13,36 millesimi

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

Foglio 60 – mappale 2376 – sub. 23 – VIA DON LORENZO MILANI piano:

T - Cat. C6 – Cl. 2 – 18 mq - R.C. 48,34

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà QUOTA DI 1/1 DEBITORE ESECUTATO

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto di compravendita del 14/03/2007
rep.91520/27943 notaio Emilio Muzio trascritto a Voghera il 15/03/2007
ai n.ri 2353/1550

Contro

di atto giudiziario del 31/05/2016 n.ri 1420 di rep. Ufficiale Giudiziario del
TRIBUNALE DI PAVIA a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XX;

(ANNOTAZIONE presentata il 26/07/2017 Servizio di P.I. di VOGHERA
Registro particolare n. 878 Registro generale n. 5279

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Annotazione relativa a immobili estranei alla presente procedura)

3.2.2 Trascrizioni:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Voghera in data 14/01/2020 ai n.ri
76/55, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 09/12/2019
n. 9158 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1** del
diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE	
Valore di stima	16.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	2.400,00 2.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	11.600,00

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 DON MILANI

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

BOX AUTO DI 20 MQ CATASTALI.

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

Box auto nel Condominio Girasoli in Comune di Voghera via Mon Signor Libero Meriggi civ. 8-10 (catastalmente via Don Lorenzo Milani sc), inserito in PIANO ATTUATIVO ATR/C5 Via Don Lorenzo Milani – PL in via Don Milani – complesso ER2. Con accesso carraio al civico 8, al condominio si accede da ingresso pedonale al civ. 10. Corpo di fabbrica esterno posto nel condominio al mappale 2376 su unico livello avente 5 autorimesse; l'unità oggetto di vendita è al sub. 23. Competono all'unità quota delle parti comuni dello stabile a cui appartiene per 13,36 millesimi

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

***Foglio 60 – mappale 2376 – sub. 23 – VIA DON LORENZO MILANI
piano: T - Cat. C6 – Cl. 2 – 18 mq - R.C. 48,34***

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

€ 11.600,00

Confini in corpo unico da estratto di mappa terreni e elaborato planimetrico catastale:

Coerenze: corte comune al 2376/1, altro box al 2376/22, mappale 2282.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del primo sopralluogo in data 22/12/2020 gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi, presente materiale misto da costruzioni. Le chiavi di accesso alle unità sono state fornite dal Custode Giudiziario IVG Vigevano. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data 19/04/2021

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:

Convenzione edilizia stipulata tra la società XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX” e il Comune di Voghera con atto del 25/07/2007 n.ri
91861/27748 di rep. Emilio Muzio trascritta a Voghera il 01/08/2007 ai n.ri
7570/4866.

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:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. 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: Altezza interna di cm 230 rispetto le previsioni progettuali di altezza media cm 250.

Si rende necessario provvedimento in sanatoria e pagamento di sanzione.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: errata indicazione altezza interna. Deve essere aggiornato l'indirizzo toponomastico.

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

- Spesa media gestione ordinaria: € 90,00 circa
- Spese ordinarie insolute: al 01/01/2020 insoluto di € 927,16
- Spese straordinarie insolute: non ricorre
- OPERE DI URBANIZZAZIONE: nell'intero comparto le opere di urbanizzazione in progetto non sono state ultimate con particolare riferimento alle aree a parcheggio pubblico ancora sterrate. Visto il fascicolo tecnico di convenzione si riscontra che l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad escussione delle garanzie fideiussorie per il completamento delle opere.

- art. 4 atto di compravendita delle aree di convenzione: si precisa che il compenso di aree edificabili è gravato da:

- servitù passiva di elettrodotto a vantaggio dell'ASM di Voghera;
- servitù passiva di metanodotto a vantaggio dell'ASM di Voghera

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.

1) TITOLARE ATTUALE: a tutto il 19/04/2021 le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXper atto di compravendita del 14/03/2007
rep.91520/27943 notaio Emilio Muzio trascritto a Voghera il 15/03/2007
ai n.ri 2353/1550

Contro

XX

XX

XX

XX

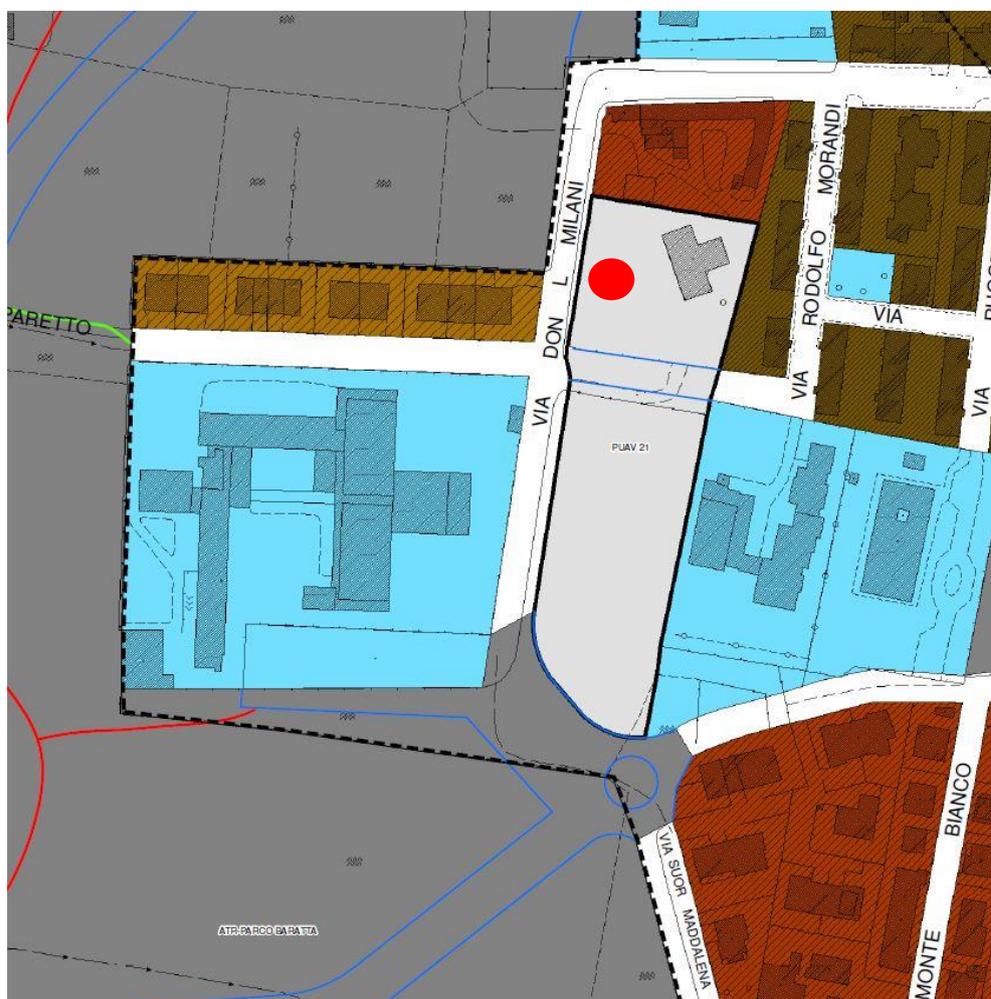
XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Inquadramento urbanistico:

Le unità sono inserite in : PIANO ATTUATIVO ATR/C5 Via Don Lorenzo Milani – PL in via Don Milani – Lotto A area classificata dal P.R.G. con destinazione di trasformazione urbanistica. Piano di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 5 12/02/2007 e con atto di convenzione del 25/07/2007 rep. 91861/27748.



PIANO DEI SERVIZI



7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

- DIA DEL 24/12/2008 P.G. n. 31765/08 – Costruzione nuova palazzina residenziale ER2 - ATR/C5 via Don Lorenzo Milani PL Lotto A -
- DIA variante in corso d'opera 22/06/2010 P.G. 18209
- DIA variante di fine lavori 07/04/2011 P.G. 10512
- Comunicazione di inizio lavori del 14/10/2009 P.G. 27582
- Dichiarazione fine lavori – certificato di collaudo finale del 31/05/2011 P.G. 16152
- RICHIESTA CERTIFICATO D'AGIBILITA' per “costruzione nuova palazzina residenziale ER2” in via Don Milani del 16/06/2011 P.G. 17766/11
 - richiesta del Comune di integrazione della pratica con raccomandata pg 12822 del 21/05/2012. Lo scrivente non ha riscontrato nel fascicolo tecnico integrazione e perfezionamento della pratica di agibilità.

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 di 20 mq catastali inserito in condominio avente palazzina ad abitazioni con autorimesse e ulteriore corpo di fabbrica esterno a box auto in cui insiste l'unità oggetto di perizia. Struttura in cemento armato, pavimento in cemento, copertura piana (sulla quale è posizionato collettore e pannelli del solare termico della palazzina abitazioni), porta basculante.

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.

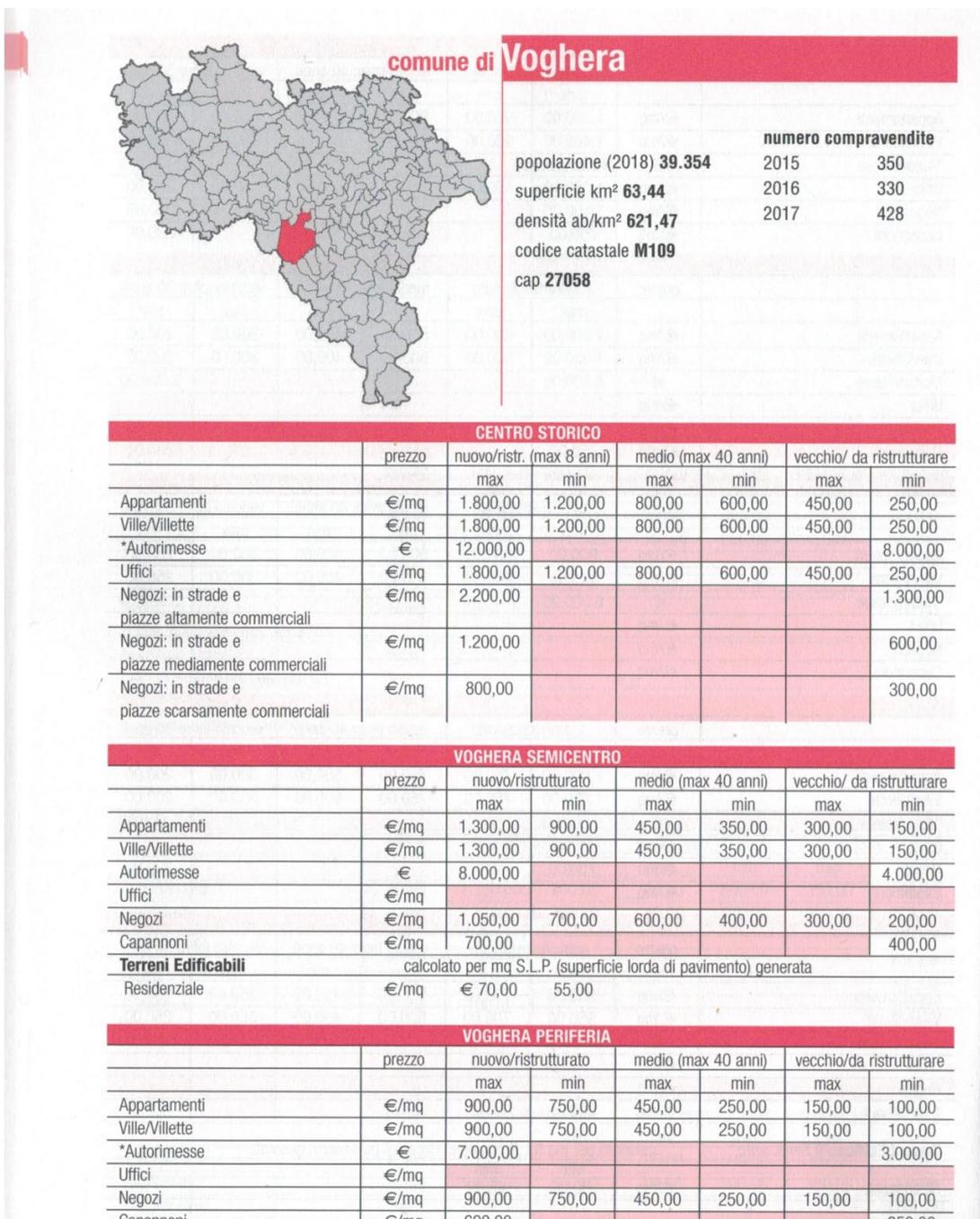
Conservatoria dei RR.II di: Voghera.

Ufficio Tecnico di: Voghera.

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - 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	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	0	0	
Abitazioni di tipo economico	Normale	720	860	L	0	0	
Box	Normale	1100	1300	L	4,7	5,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1400	1500	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	1200	1300	L	0	0	

➤ Scenario Immobiliare Pavese 2018 a cura di FIMAA



Mappa dei prezzi nella zona Zona Pittori, San Vittore, Pombio a Voghera

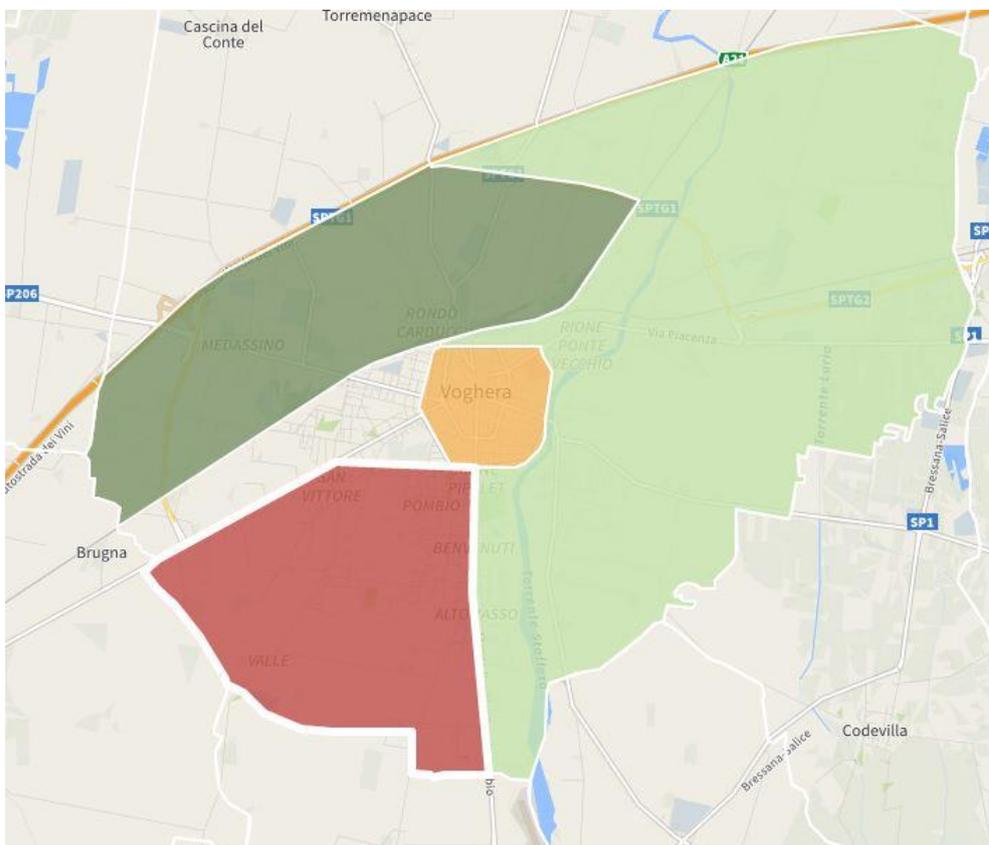
La mappa mostra i **prezzi medi degli immobili residenziali** nella zona Zona Pittori, San Vittore, Pombio di Voghera. Il periodo di riferimento è **Dicembre 2020**.



Vendita
1.044 €/m²



Affitto
6,20 €/m²



CONCLUSIONI:

Non sono stati reperiti comparabili di mercato idonei per la comparazione con gli immobili oggetto di perizia. Condotte indagini presso gli operatori immobiliari della zona, visti ed elaborati gli annunci commerciali, raffrontati con gli osservatori immobiliari di cui sopra si assume come valore unitario di immobili ultimati in buono stato nella micro zona paro a €/mq 1.200,00. Detto valore unitario è parametrato alla destinazione dell'unità oggetto di stima. La stima resta a corpo e non a misura.

9.3. Valutazione delle superfici

Valore complessivo del lotto: € 16.000,00

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:

€ 16.000,00 X 15%

€ 2.400,00

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:

a corpo € 2.000,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

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

cui si trova: VALORE ARROTONDATO € 11.600,00

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, 20/04/2021

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla