

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**E.I. n. 400/2020 R.G.E.**

Promossa da

**BANCA POPOLARE DI SONDRIO  
SOC. COOP. PER AZIONI**



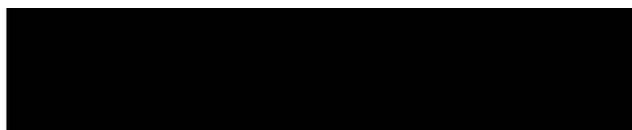
**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro MAIOLA**

**Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia Lodi**

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

Ausiliario stimatore: Geom. Piera Poggi

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 2539



## Sezione prima – Conclusioni definitive

## Beni in Comune di LINAROLO (PV)

## A) Quote di proprietà dei beni pignorati:

## A1- quota di piena proprietà di 1/1

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
B/2	872		cat. A/3	2	6 vani	Euro:192,12
B/1	147	2	cat. C/1	2	250 mq	Euro:2.879,25
B/1	147	3	cat. C/2	U	26 mq	Euro:25,51
B/1	147	1	Bene comune non censibile ai subb.2-3-area esterna			
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
8	160	Seminativo	1	4 are 27 ca	Euro 3,35	Euro:2,65

Proprietà:

## A2- quota di proprietà per l'area di 1/1

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
B/1	150		cat. A/6	2	1 vano	Euro:21,17
B/1	151		cat. A/6	2	1 vano	Euro:21,17

Proprietà:

## B) Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto dei beni pignorati:

Nell'atto di acquisto del 1993 l'esecutato risultava essere celibe; i rimanenti beni sono pervenuti per la quota di 1/4 per successione paterna, per la quota di 3/4 per atto di donazione del 2006 nel quale l'esecutato risultava coniugato in regime di separazione dei beni.

## C) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Pavia in data 04/07/2013 ai n.ri 9691/1487, per [redacted] a 10 anni - a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO- SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Sondrio (SO), c.f. 00053810149, domicilio ipotecario eletto in Sondrio, Piazza Garibaldi 16, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 28/06/2013



n.67185/25382 di rep. Notaio Alessandro Bianchi di Pavia, a carico di [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; a carico del fabbricato censito in Linarolo alla sezione B foglio 2 particella 872;

- ipoteca volontaria iscritta a Pavia in data 11/10/2016 ai n.ri 16155/3032, per [redacted] durata 19 anni 9 mesi 22 giorni - a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO- SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Sondrio (SO), c.f. 00053810149, domicilio ipotecario eletto in Sondrio, Piazza Garibaldi 16, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 10/10/2016 n.70921/28186 di rep. Notaio Alessandro Bianchi di Pavia, a carico di [redacted]

[redacted] amamente a favore e a carico delle parti:  
per il diritto di proprietà di 1/1 per gli immobili in Linarolo, censiti a catasto fabbricati alla sezione B foglio 1 particella 147 subb. 1,2,3 e a catasto terreni al fg. 8 particella 160;

per il diritto di proprietà per l'area per 1/1 per gli immobili censiti a catasto fabbricati alla sezione B foglio 1 particelle 150,151;

- pignoramento immobiliare trascritto a Pavia in data 04/01/2021 ai n.ri 7/1, a seguito di verbale di pignoramento immobili in data 24/11/2020 n. 4408 di rep. Tribunale di Pavia, c.f. 80015890181, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER [redacted]

[redacted] descritti, per i rispettivi diritti e quote di proprietà dell'esecutato.

D) Stato di possesso dei beni:

Al sopralluogo del 26 luglio 2021 lo stato di occupazione degli immobili era il seguente:

D1) abitazione in Via Nobili: Non occupata, GIURIDICAMENTE LIBERA

D2) Immobile a destinazione commerciale in località Ponte Becca: Occupato con titolo opponibile in forza di atto di affitto di azienda n. 24200/13593 di rep. in autentica Notaio Paolo Tonalini registrato a Pavia in data 08/03/2019 al n. 3545 serie 1T. Decorrenza 01/03/2019, durata un anno, rinnovo automatico alla scadenza per uguale periodo in mancanza di disdetta. Pignoramento trascritto in data 04/01/2021.



E) **Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:**

E1) LOTTO PRIMO

Valore dell'intero	€ 65.000,00
Abbattimenti applicati:	
Riduzione forfettaria del 15% per assenza delle garanzie della vendita (vizi ed evizione), difetti non rilevati, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta	€ 9.750,00
Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie	compreso
Per regolarizzazioni catastali	€ 500,00
Per titoli opponibili all'acquirente	nessuno
Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire	compreso
Per servitù e altre limitazioni d'uso	nessuno
Valore netto del LOTTO PRIMO	<b>€ 54.750,00</b>

E2) LOTTO SECONDO

Valore dell'intero	€ 150.000,00
Abbattimenti applicati:	
Riduzione forfettaria del 15% per assenza delle garanzie della vendita (vizi ed evizione), difetti non rilevati, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta	€ 22.500,00
Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie e catastali	compreso
Per titoli opponibili all'acquirente (contratti d'affitto ecc.)	€ 7.500,00
Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire	compreso
Per servitù e altre limitazioni d'uso	compreso
Valore netto del LOTTO SECONDO	<b>€ 120.000,00</b>

F) **Criticità varie:**

- Il Lotto primo e la maggior parte del Lotto secondo sono pervenuti all'esecutato per la quota di 3/4 per atto di donazione della madre; la donante, alla data del 26/07/2021, era in vita;
- Non è stata verificata la conformità urbanistico edilizia dell'immobile del LOTTO PRIMO in quanto il Comune di Linarolo non ha reperito la documentazione relativa alla ristrutturazione del 1974;
- Sono presenti difformità urbanistico edilizie sugli immobili del LOTTO SECONDO.



## Sezione seconda – Relazione di stima

### LOTTO PRIMO

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

Fabbricato di abitazione su due piani con cantina interrata e piccola area di pertinenza, ristrutturato negli anni settanta e ora in disuso.

#### PROPRIETÀ

Intestazione catastale.

Tutto in Comune di Linarolo, Via Nobili n.97, censito a catasto come segue:

➤ Sezione urbana **B** Foglio **2** particella **872** categoria **A/3** classe 2 vani 6

Superficie catastale totale mq. 137, totale escluse aree scoperte mq. 133 Rendita Euro 192,12 Via Nobili n.97, Piano T-1-S1

Con diritto alla corte comune censita al fg.9 mappale 119.

*Coerenze desunte dal foglio 9 della mappa di catasto terreni:*

a nord ovest cortile comune particella 119, a est particella 134, a sud particella 276

Salvo migliori e come in fatto.

*Accesso:* Dalla via Nobili indi dal cortile comune.

Nota: si segnala la conformità tra i dati catastali e le risultanze dei registri immobiliari presso la Conservatoria dei RR.II. (ex art.19, comma 14, d.l. 78/2010 convertito in L.122/2010), con la seguente precisazione: la particella 872 deriva dalla fusione delle particelle 105 e 117 risultanti negli atti di provenienza.

#### 1.1 STORIA CATASTALE

La particella 872 del fg. B/2 si è costituita in forza di variazione per “ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione” del 02/04/2008 prot. PV0091975 dell’abitazione già censita al fg.B/2 particelle 105-117, presente all’impianto meccanografico del 30/06/1987. A catasto terreni corrisponde alla particella 872 del fg. 9, costituitasi con Tipo mappale del 31/03/2008 prot. PV0088635 per soppressione della particella 117, presente all’impianto meccanografico del 22/05/1975.

#### 2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo del 26 luglio 2021 l’immobile non era occupato, GIURIDICAMENTE LIBERO



### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 09/07/2021 con i Repertori aggiornati al 09/07/2021.

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: Nessuno*

3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

*3.2.1 Iscrizioni: vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C*

*3.2.2 Trascrizioni: vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C*

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

*3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:*

L'esecutato ha fornito al CTU la Licenza edilizia e il Permesso di Abitabilità relativi all'intervento di "Sistemazione vecchia casa d'abitazione", ma presso gli Uffici Comunali non è stata reperita la pratica, pertanto non si è potuto accertare la conformità dell'immobile al progetto autorizzato (vedere allegato). Il costo per la regolarizzazione di eventuali difformità che dovessero emergere in futuro si ritiene compreso nella decurtazione forfettaria del 15% applicata al valore del bene.

*3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:*

La planimetria catastale non rappresenta correttamente la cantina.

Per la regolarizzazione dovrà essere presentato un Docfa di variazione, con un costo per spese tecniche e diritti catastali che si stima in € 500,00.

### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: non quantificabile*

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: nessuna*

*Spese condominiali dell'ultimo biennio scadute e insolute alla data di perizia: nessuna*

*Cause in corso: nessuna*

*Servitù: nessuna apparente*

*Altra informazione: il cortiletto annesso al fabbricato include una porzione del cortile comune particella 119, si presume per antico accordo fra gli aventi diritto, stante la vetustà del muretto di recinzione che lo delimita. La porzione del 119 non è trasferibile.*

### 5. PRECEDENTI PROPRIETARI

titoli desunti dall'ispezione ipotecaria e dalla relazione notarile:



• [REDACTED]

da denuncia di successione registrata a Corteolona il 01/03/2002 al n. 63 vol.358 e trascritta a Pavia in data 28/08/2002 ai n.ri 16542/11839; accettazione tacita di eredità a rogito del notaio Bianchi Alessandro di Pavia in data 28/06/2013 Rep. 67185/25382 trascritta a Pavia in data 04/07/2013 ai n.ri 9690/6725;

- quota di 3/4 pervenuta in regime di separazione dei beni con atto di donazione in data 23/05/2006 n.57755/18221 di rep. Notaio Alessandro Bianchi di Pavia, registrato a Pavia il 07/06/2006 al n. 2435 serie I, trascritto a Pavia in data 08/06/2006 ai n.ri

[REDACTED]

Nei titoli di provenienza l'immobile era identificato con il fg. B/2 particelle 105-117;

- alla donante la proprietà era pervenuta: per 1/4 per successione legittima al coniuge [REDACTED] per 2/4 per acquisto in data 05/05/1972 n.6677 di rep. Notaio Albertario di Casorate Primo, registrato il 24/05/1972 al n.1391 volume 243; con lo stesso atto il [REDACTED] aveva gli altri 2/4.

## 6. REGIME PATRIMONIALE

Nell'atto di donazione del 2006 l'esecutato risultava coniugato in separazione dei beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1 Accertamento di destinazione urbanistica:

nel P.G.T. vigente del Comune di Linarolo l'immobile è classificato in Zona "Nuclei di antica formazione (A1)".

### 7.2 Pratiche edilizie e amministrative:

La costruzione è iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967, per le modifiche successive l'esecutato ha prodotto la Licenza edilizia n.7 pratica n.18 prot.2578/73 per "Sistemazione vecchia casa di abitazione" del 02/05/1974 e il Permesso di Abitabilità del 05/02/1975; presso gli Uffici Comunali il fascicolo non è stato reperito.

## 8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: la proprietà pignorata è situata nel nucleo centrale della Frazione San Leonardo, a circa 4 chilometri dal capoluogo comunale. La zona è caratterizzata dalla presenza di abitazioni unifamiliari di antico impianto, situate in linea lungo l'asse viario o prospicienti cortili comuni. Il traffico non è elevato, sono presenti alcuni negozi di quartiere, l'ambito agricolo circostante è pianeggiante, il fiume Ticino dista un chilometro.

### 8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

*Abitanti del Comune:* 2.800 circa



*Distanza da Pavia: 7 chilometri, collegamenti con autolinea*

*Strutture scolastiche presenti sul territorio comunale: Scuola dell'Infanzia, Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado*

*Altre strutture scolastiche, commerciali e ospedaliere limitrofe: a Pavia*

*Stazioni ferroviarie: Motta San Damiano a 4 chilometri, Albuzzano a 5 chilometri, entrambe sulla linea ferroviaria Pavia-Cremona*

*Caselli autostradali: a Stradella sulla A21 Torino-Piacenza-Brescia, a 9 chilometri.*

### 8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

*Sopralluoghi del 19 e 26 luglio 2021 con accesso a tutto l'immobile*

L'edificio è prospiciente un cortile comune ed ha tre facciate libere, la quarta è aderente a un edificio di altra proprietà. E' costituito da un corpo principale in cui sono collocati i locali abitativi e da un corpo contiguo con antistante cortiletto recintato, composto di vani accessori. Le aperture sono tutte collocate sulla facciata ovest, la distribuzione interna si compone di ingresso, soggiorno, cucina e ampio ripostiglio a piano terra, mentre al primo piano, collegato da scala a una rampa, si trovano il disimpegno, due camere, un bagno, una veranda e un ripostiglio esterno. Le finiture risalgono all'epoca di ristrutturazione e sono in mediocre stato di conservazione, il bagno è stato smantellato, i caloriferi sono stati rimossi e depositati a terra, mancano diversi terminali dell'impianto elettrico, le utenze non sono attive. Il fabbricato è in disuso da alcuni anni e risente negativamente dello stato d'incuria e dell'incuria di volatili. La copertura è in lastre di cemento amianto, l'acquirente dovrà verificarne lo stato di conservazione e sostituirle se risulteranno ammalorate. Le strutture murarie sono in buono stato, le finiture richiedono una manutenzione generale.

### 8.4 SUPERFICI INTERNE NETTE

*(misure indicative – riferimenti: planimetria catastale e sopralluogo del 26/07/2021):*

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	ingresso	3,30	ovest	mediocri
P.T.	soggiorno	16,20	ovest	mediocri
P.T.	cucina	16,50	ovest	mediocri
P.T.	disimpegno	1,60	-	mediocri
P.T.	ripostiglio	13,60	ovest	mediocri
P.1	disimpegno	5,70	-	mediocri
P.1	camera	16,70	ovest	mediocri
P.1	camera	9,20	ovest	mediocri
P.1	bagno	4,50	ovest	smantellato



- Altezza dei locali abitativi: cm. 285 a piano terra, cm. 290 al primo piano
- Superficie netta calpestabile dei locali abitativi: mq. 87,30
- Superficie netta degli accessori (veranda, ripostiglio esterno, cantina): mq. 20,40
- Superficie del balcone: mq. 5,00

#### 8.5 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è da intendersi come la somma delle superfici lorde dell'immobile, ragguagliate secondo i criteri fissati dal D.P.R. n.138/98 allegato C. Le percentuali indicate nella citata normativa possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, quali la qualità delle superfici accessorie, la qualità e la fruibilità del contesto esterno.

#### *Calcolo superficie commerciale*

Destinazione d'uso e piano	Sup. lorda mq.	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale ragguagliata mq.
Abitazione, <i>PT-I</i>	118,00	1	118,00
Vano accessorio, <i>PI</i>	14,00	0,50	7,00
Ripost. esterno-Cantina, <i>PI-SI</i>	13,00	0,25	3,25
Balcone, <i>PI</i>	5,00	0,30	1,50
Superficie commerciale totale arrotondata			<b>130,00</b>

#### 8.6 CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto 26/07/2021

##### ➤ *Caratteristiche dell'edificio*

*Copertura:* a falde inclinate con gronda in c.a. e manto di copertura in lastre di cemento amianto, struttura in legno non ispezionabile, lattoneria scadente

*Fondazione:* non verificabile

*Solai:* in laterocemento – integri

*Strutture verticali:* muratura portante non isolata, spessore circa 40 cm.– integre

*Pareti esterne:* intonacate e tinteggiate – mediocri

*Balcone:* struttura in laterocemento, parapetto in ferro, manca il pavimento - scadente

*Cortiletto:* recintato da muretto in cls e rete metallica, con arbusti incolti

*Rete fognaria:* fabbricato allacciato alla fognatura comunale di via Nobili

##### ➤ *Componenti Edilizie dell'abitazione*

*Porta d'ingresso:* struttura metallica pannellata in pvc e blindatura- in buono stato

*Porta ripostiglio:* in legno con specchiature, scadente

*Infissi esterni:* in legno con vetro semplice e persiane esterne - scadenti

*Soglie e davanzali:* in marmo chiaro- discreti



<i>Controdavanzali:</i>	in marmo chiaro - discreti
<i>Porte interne:</i>	ad un'anta a battente, in legno con specchiatura - mediocri
<i>Pavimenti interni:</i>	in piastrelle di ceramica decorata da cm 20*20 - mediocri
<i>Scala interna:</i>	rivestita in piastrelle di ceramica decorata- mediocre
<i>Rivestimenti interni:</i>	zona cottura rivestita in ceramica chiara- discreta
<i>Plafoni:</i>	in laterocemento, intonacati - in buono stato
<i>Tramezzature interne:</i>	in laterizio pieno o forato, intonacate- in buono stato
➤ <i>Caratteristiche degli impianti</i>	
<i>Elettrico:</i>	<i>tensione di rete:</i> 220 V; impianto interno sottotraccia, frutti e placche in parte mancanti
<i>Idrico:</i>	sottotraccia - <i>rete di distribuzione:</i> tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati:</i> cucina: presa lavello, <i>sottoscala:</i> presa lavatrice; <i>ripostiglio:</i> presa lavello; <i>bagno:</i> attacchi per lavabo, w.c., bidet, vasca; sanitari e rubinetterie mancanti
<i>Telefonico:</i>	due prese
<i>Termico:</i>	impianto autonomo con caldaia murale a gas metano con produzione di acqua calda installata in cantina; corpi scaldanti: radiatori in ghisa.

Le utenze sono staccate pertanto non è stata verificata la funzionalità degli impianti.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1 Criterio di stima

Sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate- *O.M.I. - Banca dati delle quotazioni immobiliari* da cui si rileva per l'anno 2020, Semestre 2 (riferimenti: Comune di Linarolo- Zona agricola) per abitazioni in normale stato conservativo una quotazione minima di €/mq 750,00, che si riduce di un terzo in considerazione delle manutenzioni da eseguire. Il valore così ottenuto è in linea con quanto rilevato dalle pubblicazioni di settore. Le superfici commerciali utilizzate per la valutazione servono al perito per ancorarsi a un criterio oggettivo e il valore complessivo del lotto è da intendersi "a corpo".

### 9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare*

F.I.M.A.A. di Pavia – *Borsino immobiliare*

Altre fonti: *Operatori del settore immobiliare della zona (pubblicazioni sui siti specializzati)*



*9.3 Valutazione delle superfici*

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore €/mq.	VALORE unitario	VALORE TOTALE arrotondato
Abitazione	mq. 130,00	500,00	65.000,00	<b>65.000,00</b>

*9.4 Adeguamenti e correzioni della stima*

Riduzione forfettaria del 15% per assenza delle garanzie della vendita (vizi ed evizione), difetti non rilevati, eventuali spese condominiali

insolute ed incentivo all'acquisto all'asta € 9.750,00

Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie compreso

Per regolarizzazioni catastali € 500,00

Per titoli opponibili all'acquirente (contratti di affitto) nessuna

Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire compreso

Per servitù ed altre limitazioni d'uso nessuna

Valore netto del LOTTO PRIMO € 54.750,00

*9.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO PRIMO:*

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trovano: **€ 54.750,00**



LOTTO SECONDO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Compendio edilizio sito in prossimità della confluenza dei fiumi Ticino e Po e del Ponte della Becca, composto di un fabbricato adibito a uso commerciale (ristorante) con annessi edifici pertinenziali e area di parcheggio; quest'ultima include le particelle 150 e 151, in quanto i fabbricati che in precedenza le occupavano sono stati demoliti.

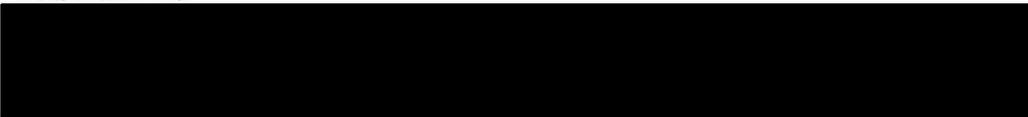
Tutto in Comune di Linarolo, Località Ponte Becca n.1, censito a catasto come segue:

- Sezione urbana **B** Foglio **1** particella **147** sub. **2** categoria **C/1** classe **2** Consistenza mq. 250 Superficie catastale totale mq. 274 Rendita Euro 2.879,25 Località Ponte Becca snc, Piano T
- Sezione urbana **B** Foglio **1** particella **147** sub. **3** categoria **C/2** classe **U** Consistenza mq. 26 Superficie catastale totale mq. 29 Rendita Euro 25,51 Località Ponte Becca snc, Piano T-1

I subalterni 2-3 hanno diritto al Bene comune non censibile-Area esterna- censito alla Sezione urbana **B** Foglio **1** particella **147** sub. **1**

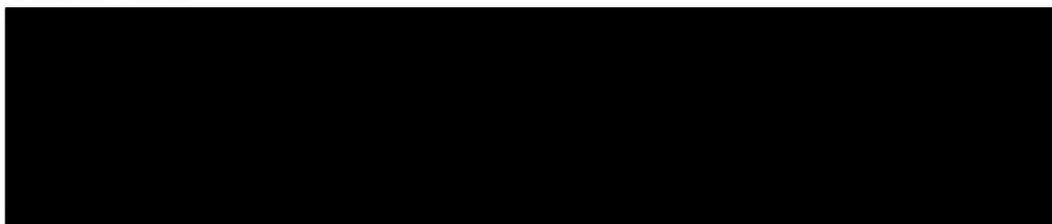
- Foglio **8** particella **160** Qualità Seminativo classe 1 superficie are 4 ca 27 Deduzione A9 RD. Euro 3,35 RA. Euro 2,65

PROPRIETA':



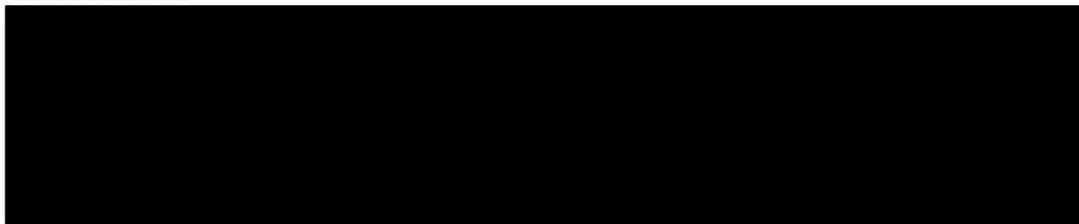
- Sezione urbana **B** Foglio **1** particella **150**. categoria **A/6** classe **2** Consistenza vani 1 Superficie catastale totale mq. 20 Totale escluse aree scoperte mq. 20 Rendita Euro 21,17 Località Ponte Becca, Piano T

PROPRIETA':



- Sezione urbana **B** Foglio **1** particella **151**. categoria **A/6** classe **2** Consistenza vani 1 Superficie catastale totale mq. 11 Totale escluse aree scoperte mq. 8 Rendita Euro 21,17 Località Ponte Becca, Piano T

PROPRIETA':



Si da atto:

che al rogito del 1993 con cui l'esecutato acquistava, fra altri beni, l'area gravata da diritto di superficie particella 151, [REDACTED] che prestava il suo consenso alla cessione e in particolare chiedeva ed autorizzava la voltura catastale del cespite in capo all'acquirente;

che attualmente i fabbricati insistenti sulle particelle 150 e 151 non esistono più e l'area è adibita a parcheggio;

*Coerenze a corpo desunte dal foglio 8 della mappa di catasto terreni:*

a nord particella 36, a est particelle 281 e 157, a sud area demaniale Fiume Po, a ovest particelle 280 e 139

Salvo migliori e come in fatto.

*Accesso:* Dalla strada provinciale che in località Ponte della Becca conduce al Fiume Ticino, indi su strada corrente lungo il confine sud dei mappali 164-36.

Nota: si segnala la conformità tra i dati catastali e le risultanze dei registri immobiliari presso la Conservatoria dei RR.II. (ex art.19, comma 14, d.l. 78/2010 convertito in L.122/2010), con le seguenti precisazioni:

le particelle 156-158-284 (ex 124) -149 del fg.8 di catasto terreni sono state soppresse ed unite alla particella 147 con tipo mappale in data 26/05/2016 Prot. PV00075013;

le particelle 149-284 (ex 129) e 147 intera del fg. B/1 di catasto fabbricati sono state soppresse con Docfa di Variazione in data 13/06/2016 ed hanno originato la particella 147 subalterni 1-2-3.

### 1.1 STORIA CATASTALE

I subalterni 1-2-3 del fg. B/1 di catasto fabbricati si sono originati in forza di variazione per "AMPLIAMENTO, DEMOLIZIONE PARZIALE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI" registrata in data 13/06/2016 Prot. n.: PV0081433 con cui sono state soppresse le particelle 149 graffata con 284 (ex 129) e 147 intera, presenti all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Le particelle 150-151 del fg. B/1 di catasto fabbricati erano presenti all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

La particella 160 del fg. 8 di catasto terreni si è costituita in forza di frazionamento del 14/09/1993 prot. 2839/93.

### 2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo del 26 luglio 2021 lo stato di occupazione dell'immobile era il seguente:

*Occupato con titolo opponibile* in forza di atto di affitto di azienda n. 24200/13593 di rep. in autentica Notaio Paolo Tonalini registrato a Pavia in data 08/03/2019 al n. 3545 serie 1T. Decorrenza 01/03/2019, durata un anno, rinnovo automatico alla scadenza per uguale periodo



in mancanza di disdetta. Pignoramento trascritto in data 04/01/2021.

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 09/07/2021 con i Repertori aggiornati al 09/07/2021.

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: Nessuno*

*3.1.4 Altri oneri:* Convenzione urbanistica stipulata con atto notaio Maria Luisa Santamaria di Pavia in data 13/06/2003 n.7243/1911 di Rep., registrata a Pavia il 20/06/2003 al n.ro 1920 trascritta a Pavia in data 24/06/2003 ai n.ri 14276/7686 a favore del Comune di Linarolo (vedere allegato), che prevede l'obbligo di trasmissione agli acquirenti degli oneri previsti dalla Convenzione e non ancora assolti all'atto della cessione e l'impegno alla rinuncia di richiesta di indennizzi per danni provocati da esondazione.

3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

*3.2.1 Iscrizioni: vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C*

*3.2.2 Trascrizioni: vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C.*

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

#### 3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Dal raffronto fra lo stato di fatto e la documentazione grafica allegata alle ultime pratiche edilizie del 2003 e 2006, risultano per l'immobile commerciale difformità così riassumibili: modifiche della copertura, dello spazio di ingresso, delle aperture esterne, dei tavolati della zona bagni e cella frigorifera.

In assenza di titolo edilizio sono stati realizzati: ampliamento della cucina di circa 5 metri quadri, deposito esterno di circa 14 metri quadri, portichetto di ingresso.

Inoltre: nell'area di pertinenza è presente una piccola baracca di remota costruzione, fatiscente e con copertura in eternit, da rimuovere;

lo smaltimento dei reflui idrici (l'area non è servita da fognatura pubblica) non è provvisto di Autorizzazione allo scarico.

La possibilità di sanare le difformità sarà valutata dagli Enti competenti al momento di presentazione delle pratiche paesistiche ed edilizie. Gli oneri per la regolarizzazione urbanistico edilizia e per la demolizione delle opere non sanabili si intendono ricompresi nella riduzione sul valore OMI applicata nella stima del bene.

#### 3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Le planimetrie catastali rappresentano correttamente gli immobili.

### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE



*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: non quantificabile*

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: nessuna*

*Spese condominiali dell'ultimo biennio scadute e insolute alla data di perizia: nessuna*

*Cause in corso: nessuna*

*Servitù: di passaggio, a carico delle particelle 160-147, costituita con atto in autentica Notaio Alessandro Bianchi in data 13 dicembre 1993 rep. 30092/6243, da praticarsi sulla strada privata in coerenza di levante e mezzodi, come identificata nella planimetria allegata all'atto*  
*Altra informazione:*

L'immobile si trova in area golenale ed è soggetto al rischio di alluvioni e piene fluviali.

La cartografia di PGT relativa alla "Componente geologica, idrogeologica e sismica" Carta del rischio - Gradi di rischio degli elementi ricadenti nelle aree allagabili - lo classifica in zona con "RISCHIO MOLTO ELEVATO - R4".

## 5. PRECEDENTI PROPRIETARI

TITOLARI ATTUALI: a tutto il 09/07/2021 gli immobili risultano in proprietà di [REDACTED] in forza dei seguenti titoli desunti dall'ispezione ipotecaria e dalla relazione notarile:

per gli immobili allora censiti a catasto terreni al fg. 8 p.lle 160, 156, 158 (le ultime due ora accorpate alla particella 147) e a catasto fabbricati alla sezione B fg.1 particelle 129-149 (ora particella 147 sub.3) e particelle 150, 151:

- atto di compravendita in data 13/12/1993 n. 30092/6243 di rep. in autentica Notaio Alessandro Bianchi di Corteolona, registrato a Corteolona il 30/12/1993 al n.ro 613 serie 2V, trascritto a Pavia in data 30/12/1993 ai n.ri 14691/10323, [REDACTED]

per l'immobile allora censito a catasto fabbricati alla sezione B foglio 1 particella 147 intera:

- quota di 1/4 pervenuta per successione legittima in morte del [REDACTED] come [REDACTED] da denuncia di successione registrata a Corteolona il 01/03/2002 al n. 63 vol.358 e trascritta a Pavia in data 28/08/2002 ai n.ri 16542/11839; accettazione tacita di eredità a rogito del notaio Bianchi Alessandro di Pavia in data 28/06/2013 Rep. 67185/25382 trascritta a Pavia in data 04/07/2013 ai n.ri 9690/6725;
- quota di 3/4 pervenuta in regime di separazione dei beni con atto di donazione in data 23/05/2006 n.57755/18221 di rep. Notaio Alessandro Bianchi di Pavia, registrato a Pavia il 07/06/2006 al n. 2435 serie 1, trascritto a Pavia in data 08/06/2006 ai n.ri [REDACTED]



- alla donante la proprietà era pervenuta per 1/4 per successione legittima al coniuge [REDACTED]
- al ventennio l'immobile risultava in piena proprietà per 1/2 ciascuno [REDACTED]

## 6. REGIME PATRIMONIALE

Nell'atto di acquisto del 1993 l'esecutato risultava essere celibe; nell'atto di donazione del 2006 risultava coniugato in regime di separazione dei beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1 Accertamento di destinazione urbanistica:

Gli immobili sono sottoposti a Vincoli di tutela ambientale e paesistica: Parco Naturale e Parco Regionale della valle del Ticino; Zona a protezione speciale (ZPS) Boschi del Ticino; sono compresi in "Zona B2- Zone naturalistiche di interesse botanico forestale" e "Aree D2 – Aree già utilizzate a scopo socio-ricreativo"

### 7.2 Pratiche edilizie e amministrative:

A seguito di richiesta del CTU, l'Ufficio Tecnico del Comune di Linarolo ha reperito le seguenti pratiche:

- Richiesta di condono edilizio registrata in data 09/11/1985 prot. 2554;
- Concessione edilizia n.22 del 13/12/1985;
- Richiesta di condono edilizio presentata in data 30/12/1994 prot. 3388;
- Convenzione urbanistica in data 13/06/2003 vedere paragrafo 3.1.4;
- Autorizzazione paesistica n. 02/2003 in data 14/03/2003 e Concessione edilizia n. 6 del 14/06/2003;
- Denuncia di Inizio Attività P.E. n. 77/06 del 04/07/2006 prot. 3276.

Non è stata reperita l'agibilità dell'immobile.

## 8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: la proprietà pignorata è situata sulla sponda sinistra della confluenza fra i fiumi Ticino e Po, in prossimità del Ponte della Becca. La zona ha una spiccata valenza naturalistica e le costruzioni limitrofe (Centro nautico Amici del Po, Sporting Ponte Becca) sono adibite a scopo turistico-ricreativo. L'area non è servita dalle reti idrica e fognaria.

### 8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

*Abitanti del Comune:* 2.800 circa

*Distanza da Pavia:* 9 chilometri

*Strutture scolastiche presenti sul territorio comunale:* Scuola dell'Infanzia, Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado

*Altre strutture scolastiche, commerciali e ospedaliere limitrofe:* a Pavia



*Stazioni ferroviarie:* Motta San Damiano a 6 chilometri, Albuzzano a 7 chilometri, entrambe sulla linea ferroviaria Pavia-Cremona

*Caselli autostradali:* a Stradella sulla A21 Torino-Piacenza-Brescia, a 9 chilometri.

### 8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

*Sopralluoghi del 19 e 26 luglio 2021 con accesso solo al ristorante*

All'ingresso della proprietà si trova il posteggio, in fondo al quale è sito il ristorante, in prossimità del fiume, che è visibile dalla struttura come pure il Ponte della Becca. L'edificio è costituito dall'aggregazione di vari corpi di fabbrica realizzati a partire dagli anni settanta fino al decennio scorso, con differenti materiali di costruzione. L'ingresso principale è a sud, verso il fiume, e immette nella spaziosa sala ristorante con caminetto; un secondo accesso immette nella zona bar, da cui partono due disimpegni che conducono a una saletta con finiture rustiche, ai servizi del pubblico e agli spazi di servizio: cucina, dispensa e servizio del personale. All'esterno vi sono un ampio portico e una veranda adibiti a ristorazione. La cucina recentemente è stata ampliata di circa 5 mq. e nei pressi della stessa è stato realizzato un deposito di circa 14 mq., entrambi in assenza di titolo edilizio. Nell'area attigua al ristorante sono presenti un ulteriore deposito su due piani, non visionato dal CTU in quanto l'accesso non era praticabile, un servizio igienico che l'esecutato ha dichiarato essere in disuso e una baracca fatiscente di pochi metri quadri, in legno con copertura in eternit. I materiali di finitura dell'esercizio commerciale risalgono alle varie epoche in cui è stato realizzato l'edificio e la loro tipologia varia secondo il periodo di costruzione, complessivamente sono in discreto stato. L'aspetto esterno della costruzione si inserisce bene nel contesto paesistico fluviale, mentre gli edifici accessori necessitano di un riordino.

### 8.4 SUPERFICI INTERNE NETTE

*(misure indicative – riferimenti: planimetria catastale e sopralluogo del 26/07/2021):*

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Sala ristorante	82,00	Est-sud-ovest	discrete
P.T.	Zona bar	28,00	est	discrete
P.T.	disimpegno	8,90	-	discrete
P.T.	saletta	27,80	sud	discrete
P.T.	Servizi del pubblico	12,30	-	discrete
P.T.	cucina	35,00	nord	discrete
P.T.	disimpegno	1,00	-	discrete
P.T.	dispensa	29,00	Est-ovest	discrete
P.T.	Servizio del personale	7,00	est	discrete



- Altezza dei locali: cm. 270÷308
- Superficie netta calpestabile dei locali: mq. 231,00
- Superficie del portico e della veranda: mq. 98,00
- Superficie catastale degli accessori esterni: mq. 32,00

#### 8.5 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è da intendersi come la somma delle superfici lorde dell'immobile, ragguagliate secondo i criteri fissati dal D.P.R. n.138/98 allegato C. Le percentuali indicate nella citata normativa possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, quali la qualità delle superfici accessorie, la qualità e la fruibilità del contesto esterno. Gli ampliamenti abusivi non sono stati valutati.

#### *Calcolo superficie commerciale*

Destinazione d'uso e piano	Sup. lorda mq.	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale ragguagliata mq.
Locale commerciale, <i>PT</i>	258,00	1	258,00
Portico e veranda, <i>PT</i>	98,00	0,30	29,40
Depositi esterni, <i>PT-I</i>	32,00	0,20	6,40
Area esterna, <i>PT</i>	1100,00	0,05	55,00
Superficie commerciale arrotondata			<b>350,00</b>

#### 8.6 CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 26/07/2021

##### ➤ *Caratteristiche dell'edificio*

<i>Copertura:</i>	orditura portante non visibile, copertura a falde inclinate in pannelli prefabbricati costituiti da due paramenti di lamiera grecata e anima isolante. Zona dispensa con struttura in laterocemento e superiori pannelli simil coppo. Non verificabile lo stato
<i>Fondazione:</i>	non verificabile
<i>Solai:</i>	non presenti
<i>Strutture verticali:</i>	in mattoni paramano e pacchetti murari costituiti da pannello esterno in alluminio o doghe in legno, strato isolante e pannello interno in cartongesso, spessore cm.20 circa - integre
<i>Portico e veranda:</i>	struttura portante di copertura in ferro, copertura in pannelli coibentati o in doghe di legno con superiore isolante e copertura in lamiera, parapetti in ferro e pavimenti in massetti autobloccanti in cls – in buono stato
<i>Posteggio e cortile:</i>	fondo in terra battuta inghiaiaata, con alberi
<i>Rete fognaria:</i>	La zona non è servita da rete fognaria pubblica. L'esecutato ha dichiarato al CTU che l'impianto fognario è costituito da fosse



biologiche e pozzetti di decantazione oli e lo smaltimento dei reflui idrici avviene negli strati superficiali del sottosuolo. Autorizzazione allo scarico non reperita.

➤ *Componenti Edilizie*

- Porte d'ingresso:* una in alluminio anodizzato con specchiature e cancelletto esterno, una in alluminio verniciato con blindatura- in buono stato
- Infissi esterni:* in alluminio anodizzato o verniciato, con doppi vetri - in discreto stato
- Soglie e davanzali:* in granito tonalità grigio- in buono stato
- Controdavanzali:* in granito tonalità rosa- in buono stato
- Porte interne:* di vari materiali: un portone scorrevole in legno con vetri colorati, porte in alluminio con specchiatura e in legno tamburato- discrete
- Pavimenti interni:* in ceramica monocottura da cm. 40\*40 circa e in gres ceramico similcotto- discreti
- Rivestimenti interni:* cucina parzialmente rivestita in ceramica bianca da cm. 25\*25, bagni del pubblico rivestiti in piastrelle tinta chiara da cm. 35\*35 h. cm 200, bagno privato in ceramica chiara da cm. 20\*30 h. cm. 220 - discreti
- Plafoni:* in cartongesso, in doghe di legno, in pannelli isolati - discreti
- Tramezzature interne:* in laterizio intonacato e in mattoni paramano- in buono stato

➤ *Caratteristiche impianti*

- Citofonico:* videocitofono nella zona bar - funzionante
- Elettrico:* *tensione di rete:* 380 V e 220 V, potenza dichiarata dall'esecutato 31 kW, impianto interno sottotraccia, frutti con placche in pvc color canna di fucile - funzionante, con dichiarazione di conformità. Impianto TV non presente
- Idrico:* La zona non è servita da rete idrica. L'acqua è attinta da pozzo trivellato che pesca alla profondità di m. 93 (dato ricavato dalla relazione sanitaria C.E. del 2003, l'esecutato ha dichiarato al CTU la profondità di 114 m.), con impianto di depurazione soggetto a periodico controllo. Distribuzione sottotraccia, apparecchi alimentati: *cucina:* due prese lavello, prese bollitore e lavastoviglie; *zona bar:* erogatori; *bagno del pubblico:* due lavabo, tre w.c.,; *bagno privato:* un lavabo, un w.c., una doccia; due attacchi esterni. Acqua calda fornita da scaldabagno a gas metano.
- Telefonico:* presente e funzionante, con prese in zona bar e cucina



*Termico:* una caldaia murale a gas metano alimenta i radiatori del bagno del pubblico e i ventilconvettori della sala principale, gli altri locali sono riscaldati da stufa a pellet, camino con inserto, camino aperto. L'esecutato ha dichiarato che altre stufe a gas con scarico a parete non funzionano  
Non reperita la dichiarazione di conformità degli impianti termici.

*Impianto di allarme:* presente

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1 Criterio di stima

Sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate- *O.M.I. - Banca dati delle quotazioni immobiliari* da cui si rileva per l'anno 2020, Semestre 2 (riferimenti: Comune di Linarolo- Zona centrale) per locali commerciali in normale stato conservativo una quotazione minima di €/mq 850,00 che si riduce del 50% in considerazione della posizione dell'immobile e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione urbanistico edilizia. Il valore così ottenuto è in linea con quanto rilevato dalle pubblicazioni di settore. Le superfici commerciali utilizzate per la valutazione servono al perito per ancorarsi a un criterio oggettivo e il valore complessivo del lotto è da intendersi "a corpo".

### 9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare*

F.I.M.A.A. di Pavia – *Borsino immobiliare*

Altre fonti: *Operatori del settore immobiliare della zona (pubblicazioni sui siti specializzati)*

### 9.3 Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore €/mq.	VALORE unitario	VALORE TOTALE arrotondato
Locale commerciale con pertinenze	mq. 350,00	425,00	148.750,00	<b>150.000,00</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del 15% per assenza delle garanzie della vendita (vizi ed evizione), difetti non rilevati, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta € 22.500,00

Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie e/o catastali compresa

Per titoli opponibili all'acquirente (contratti di affitto ecc.) € 7.500,00

Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire compresa



Per servitù ed altre limitazioni d'uso compresa  
Valore netto del LOTTO SECONDO € 120.000,00

9.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO SECONDO:

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in  
cui si trovano: **€ 120.000,00**

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato la sottoscritta ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e  
rimane a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per chiarimenti.

Broni, 16 settembre 2021

il C.T.U.

*Geom. Piera Poggi*

**ALLEGATI:**

- Ispezione ipotecaria
- Iscrizione\_ipoteca\_2013
- Iscrizione\_ipoteca\_2016
- N.3 titoli di provenienza
- Trascrizione accettazione di eredità
- N.2 estratti di Mappa
- Visura catastale
- N.5 planimetrie catastali
- N. 1 titolo edilizio Via Nobili
- N. 2 titoli edilizi Ponte Becca
- Tavole di progetto allegate alla CE del 2003 e DIA del 2006 (Ponte della Becca)
- Convenzione urbanistica
- N. 2 quotazioni OMI (Linarolo)
- Documentazione fotografica lotto primo
- Documentazione fotografica lotto secondo
- Atto di affitto di azienda
- Perizia formato Privacy

