

Allegato n. 1 (copia perizia in formato privacy)



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare n. 32/2019+15/2021 R.G.E.

Debitore: ———

LOTTO UNICO
Immobili in Cava Manara (PV) via Turati n.59

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Erminio Rizzi

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

Tecnico Incaricato: Geom. Marco Assale

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n.3243

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia

Iscritto all'albo dei Certificatori Energetici Regione Lombardia n.3453

Iscritto Elenco Ministero dell' Interno legge 7-12-84 n.818 codice PV03243G00146

Studio in Voghera (PV) – via Volturmo n.59

tel.0383/649267- fax 0383/649267

E-mail geom.assale@gmail.com – Pec marco.assale@geopec.it



Conclusioni definitive.....	Pag. 3
Identificazione del bene oggetto della vendita.....	Pag. 8
Descrizione sommaria.....	Pag. 9
Stato di possesso.....	Pag. 10
Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 11
Altre informazioni per l'acquirente.....	Pag. 15
Precisazioni del perito.....	Pag. 15
Precedenti proprietari.....	Pag. 16
Pratiche edilizie.....	Pag. 17
Descrizione immobile.....	Pag. 18
Caratteristiche edilizie ed impianti.....	Pag. 19
Certificazione energetica.....	Pag. 20
Valutazione complessiva del lotto.....	Pag. 20
Allegati.....	Pag. 23



CONCLUSIONI DEFINITIVE:

Quota di proprietà del bene pignorato:

Quota di 1/1 di piena proprietà -----: foglio 7 mappale 635

Quota di 1/2 di piena proprietà -----: fg.7 mapp.633 sub.1, fg.7 mapp.634

Quota di 1/3 di piena proprietà -----: fg.7 mapp.887, fg.7 mapp. 643 sub.1

Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato:

foglio 7 mappale 635 quota di 1/1 di piena proprietà -----;

fg.7 mapp.633 sub.1, fg.7 mapp.634: quota di 1/2 di piena proprietà -----;

fg.7 mapp.887, fg.7 mapp. 643 sub.1: Quota di 1/3 di piena proprietà -----.

Iscrizioni

- iscrizione contro del 25.06.2007 registro particolare 2123 registro generale 8368 -
pubblico ufficiale: Notaio Forino Orsola repertorio 6073/4186 del 21.06.2007 - ipoteca
volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore
....., per una
somma di E. 900.000,00 a garanzia del capitale di E. 450.000,00 -

L' iscrizione colpisce il mappale 635 del Foglio 7 Subalterno - del NCEU -

- iscrizione contro del 07.10.2011 registro particolare 1723 registro generale 9465 -
pubblico ufficiale: Tribunale di Pescara repertorio 2365 del 14.09.2011 - ipoteca giudiziale
derivante da decreto ingiuntivo a favore di

..... contro ----- sulla quota di 1/2 - L' iscrizione colpisce il mappale
635-632-635-633-634-643 del Foglio 7 Subalterno - del NCEU -

Trascrizioni

- trascrizione contro del 23.11.2015 registro particolare 5950 registro generale 8576 -
pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 8078 del
26.09.2015 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a
favore -----, nato : I ----- - C.F. , e contro -----, per una



Esecuzione Immobiliare n. 32/2019 + 15/2021 R.G.E. G.E. Dott. Erminio Ricci C.T.U. Geom. M. Assale

somma di E. 6.154,12 oltre interessi e spese .La trascrizione colpisce il mappale 635 del Foglio 7 Subalterno - del NCEU -

- trascrizione contro del 01.02.2019 registro particolare 596 registro generale 833 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 8860 del 11.12.2018 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore

....., e contro
..... .La trascrizione colpisce il mappale 635 del Foglio 7 Subalterno - del NCEU -

- trascrizione contro del 15-03-2021 reg. particolare 1614 registro generale 2316 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore

.....
..... e colpisce i mappali 633-634-643/1-887 del Foglio 7 - del NCEU -

Stato di possesso del bene:

Al momento del sopralluogo avvenuto nelle date 20-6-2019 e 4-7-2019 l'immobile oggetto di pignoramento risultava a disposizione della proprietà. In data 20-7-2021 è stato eseguito ulteriore sopralluogo, l'immobile risulta sempre a disposizione della proprietà.

Per quanto concerne i contratti d'affitto aventi per oggetto l'immobile periziato vedi richiesta da parte del sottoscritto e relativa risposta da parte dell'Agenzia Entrate - Ufficio Territoriale di Voghera (allegati in copia).

L'accesso del 20-6-2019 è avvenuto alla presenza della (proprietaria) e del Sig. Bertoloni Ernesto (funzionario Istituto Vendite Giudiziarie) oltre alla collaboratrice del CTU arch. Daniela Mallini- vedi verbale allegato.

L'accesso del 4-7-2019 è avvenuto alla presenza del Sig. (incaricato dalla proprietà) e della collaboratrice del CTU arch. Daniela Mallini- vedi verbale allegato.

L'accesso del 20-7-2021 è avvenuto alla presenza della Sig.ra - vedi verbale allegato.



**Determinazione conclusiva del valore del bene pignorato ed indicazione sintetica degli
abbattimenti di valore applicati:**

Immobile	Sup.mq.	Coeff.	Sup.virt	Val./mq.	Valore immobile	Valore totale quota di spettanza
fig.7 mapp.635 accessori PT	410,93	1	410,93	€ 350,00	€ 143.825,50	€ 143.825,50
fig.7 mapp.633 sub.1 area di passaggio	637	1	637	€15,00	€9.555,00	€4.777,50
fig.7 mapp.634 area di passaggio	336	1	336	€15,00	€5.040,00	€2.520,00
fig.7 mapp.643 sub.1 area di passaggio	991	1	991	€15,00	€14.685,00	€4.955,00
fig.7 mapp.887 area di passaggio	132	1	132	€15,00	1.980,00	€.660,00
Totale						€ 156.738,00

a dedurre:

diritti comunali (sanzioni) *	€28.000,00
Spese di aggiornamento catastale:	€ 2.970,00
Spese sistemazione CT	€ 3.000,00
spese di sgombero arredo	€ 2.500,00
riduzione per mancanza di garanzie civili	€ 23.510,70
Prezzo base d'asta.....	€ 96.757,30

(diconsi euro novantaseimilacinquecentotrentasette/30).

Criticità Varie:

1) Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

A seguito delle richieste da parte del sottoscritto al comune di Cava Manara in data 31-5-2019 e successivamente in data 20-7-2021 intese a prendere visione, estrarre copia e



Esecuzione immobiliare n. 32/2019 + 15/2021 R.G.E. G.E. Dott. Erminio Rizzi C.T.U. Geant. M. Assale

ottenere una dichiarazione delle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia, si
relaziona quanto segue:

L'edificio oggetto di perizia è interessato dai seguenti provvedimenti:

Concessione edilizia n.5/96 del 1-2-1996 (dati desunti dalle tavole grafiche allegata al
Permesso di Costruire in sanatoria n.057/12)

Concessione edilizia n.44/96 del 29-5-1996 (dati desunti dalle tavole grafiche allegata al
Permesso di Costruire in sanatoria n.057/12)

Permesso di costruire in sanatoria n.057/2012 del 27-9-2013 avente per oggetto:
ristrutturazione edilizia consistenti nella formazione di tamponature perimetrali, modifica
prospetti, opere interne e cambio di destinazione (corpo B).

Permesso di costruire in sanatoria n.109/2013 del 5-8-2014 avente per oggetto :

lavori di modifica alla sagoma e dei prospetti con ampliamento e per la parziale demolizione
delle opere abusive (corpo C)

Quanto indicato nei permessi di costruire a sanatoria allegati deve intendersi come
integralmente riportato nella presente relazione.

In data 12-2-2016 protocollo 3884 n.6/16 è stata emessa Ordinanza e ingiunzione (art.18
legge 24-11-1981 n.689 e smi) pagamento sanzione di cui all'art. 34 comma 2 del DPR
380/2001 e smi per l'abuso edilizio nell'immobile in via Turati n.59 , si riporta quanto
ordinato e ingiunto: di pagare a titolo di sanzione pecuniaria, in alternativa alla demolizione
ed alla rimessa in pristino delle opere abusive sopra-descritte la somma di Euro 28.000,00
(vedi comunque per il contenuto integrale dell'ordinanza quanto allegato).

Nel fascicolo comunale non risulta il pagamento della somma indicata nell'ordinanza.

Si precisa che:

- per quanto concerne le opere al piano primo sono state realizzate e non ultimate, pertanto
per ogni intervento successivo dovrà essere presentata regolare pratica edilizia ai sensi di
legge;



Esecuzione immobiliare n. 32/2019 + 15/2021 R.G.E. G.E. Dott. Erwinio Rizzi C.T.U. Geom. M. Assale

- trattasi di immobile al servizio dell'attività agricola - vedi trascrizione contro del
09.04.2013 registro particolare 2036 registro generale 2958 - pubblico ufficiale:
Notaio Gottardo Giorgio repertorio 54637/16274 del 27.03.2013 - atto di costituzione di
vincolo di destinazione a favore del COMUNE DI CAVA MANARA con sede in Cava
Manara - ntro --- ----, nata a il ----- ---- - allegata in
copia.

2) Accertamento di conformità Catastale:

a) Per quanto riguarda l'unità al fg. 7 mapp.635:

Dal confronto tra mappa del N.C.T. e lo stato dei luoghi è emerso che la situazione non
corrisponde allo stato dei luoghi per i seguenti motivi:

è presente nella zona di nord un porticato demolito;

Dal confronto tra la scheda catastale N.C.E.U. e lo stato dei luoghi è emerso che la
situazione non corrisponde allo stato dei luoghi per i seguenti motivi:

è presente nella zona di nord un porticato demolito;

Per quanto attiene a quanto riportato al punto necessita:

1) aggiornamento della mappa N.C.T. mediante procedura pregeo

2) accatastamento N.C.E.U. mediante procedura DOCFA;

gli onorari per la redazione di tale pratica possono essere quantificati in euro 2.200,00
escluso IVA, c.p.a. e diritti catastali 159,00 (totale Euro 2.977,20).



BENE IN COMUNE DI CAVA MANARA (PV) VIA TURATI N.59:

Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Unità immobiliari ad uso magazzino di azienda agricola ubicato nel Comune di Cava Manara (PV) via Turati n.59

Quota di 1/1 di piena proprietà su:

Magazzino elevato in parte a due piani fuori terra e in parte a un piano con annessa area pertinenziale, il tutto situato in via Turati n.59 a Cava Manara provincia di Pavia.

Alla proprietà si accede dalla pubblica via attraverso aree destinate al passaggio pedonale e veicolare in comproprietà indivisa con altri soggetti (per le quote di comproprietà si rimanda alla descrizione più avanti).

Il magazzino è composto al piano terra da due locali portico – deposito e in lato di est altro magazzino.

Al piano primo un magazzino /deposito ove sono in corso lavori con suddivisione locali.

L'immobile risulta così censito al Comune di Cava Manara (PV):

Magazzino:

NCEU foglio 7 mappale 635 via Turati n.59 PT-1 categoria C/2 cl.2 mq.322
superficie catastale mq.310 R.C. euro 315,97

intestato a:

----- nata a Pavia il ----- c.f. ----- proprietaria per 1/1

Quota di 1/2 di piena proprietà:

Aree destinate a passaggio:

fig.7 mapp.633 sub.1 via Turati n.59 PT cat F/1 area urbana di mq.637

fig.7 mapp.634 via Turati Pt area urbana di mq. 336

intestati a:



_____ c.f. _____ proprietaria per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni

_____ c.f. _____ proprietaria per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni

Quota di $\frac{1}{3}$ di piena proprietà:

fig.7 mapp.887 via Turati SC PT area urbana di mq. 132

fig.7 mapp. 643 sub.1 via Turati n.59 PT area urbana di mq.991

intestato a:

_____ c.f. _____ proprietaria per $\frac{1}{3}$ in regime di separazione dei beni

_____ c.f. _____ proprietaria per $\frac{1}{3}$ in regime di separazione dei beni

_____ c.f. _____ proprietario per $\frac{1}{3}$ in regime di separazione dei beni

Coerenze mappale 635 da nord in senso orario:

mapp.778, 634, 632, 633, 910.

Coerenze ai mappali 633, 634, 643, 887 formanti un sol corpo da nord in senso orario:

mapp. 778, 808, via Turati, mapp.886, 885, 912, 642, 641, 640, 910, 635.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Quota di $\frac{1}{1}$ di piena proprietà su:

Magazzino elevato in parte a due piani fuori terra e in parte a un piano con annessa area pertinenziale, il tutto situato in via Turati n.59 Cava Manara provincia di Pavia.

Alla proprietà si accede dalla pubblica via attraverso aree destinate al passaggio pedonale e veicolare in comproprietà indivisa con altri soggetti (per le quote di comproprietà si rimanda alla descrizione più avanti).



Esecuzione immobiliare n. 32/2019 + 15/2021 R.G.E. G.E. Dott. Erminio Rizzi C.T.U. Geom. M. Assale

Il magazzino è composto al piano terra da due locali portico – deposito e in lato di est altro magazzino.

Al piano primo un magazzino /deposito ove sono in corso lavori con suddivisione locali.

quota di $\frac{1}{2}$ su aree destinate a passaggio:

fg.7 mapp.633 sub.1 via Turati n.59 PT cat F/1

fg.7 mapp.634 via Turati Pt area urbana di mq. 336

quota di $\frac{1}{3}$ su area destinata a passaggio:

fg.7 mapp.887 via Turati SC PT area urbana di mq. 132

fg.7 mapp. 643 sub.1 via Turati n.59 PT area urbana di mq.991

Caratteristiche della zona

La zona in cui si inserisce il fabbricato è nella zona est del comune di Cava Manara confinante con la zona di sud del comune di Pavia.

La zona è caratterizzata da edifici di tipo commerciale di ampie metrature (concessionari automobili, centri commerciali).

La proprietà oggetto di stima confina a ovest e a sud con terreni coltivati.

La medesima risulta dotata di tutte le urbanizzazioni primarie. Le urbanizzazioni secondarie sono carenti.

Caratteristiche zone limitrofe

A nord zona commerciale, a sud e a ovest terreni coltivati, a est strada statale n.35 di accesso alla città di Pavia.

Principali collegamenti pubblici

Il comune di Cava Manara è servito da linea di autopullman di collegamento con le principali località limitrofe e da stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo avvenuto nelle date 20-6-2019 e 4-7-2019 l'immobile oggetto di pignoramento risultava a disposizione della proprietà. In data 20-7-2021 è stato eseguito



Esecuzione immobiliare n. 32/2019 + 15/2021 R.G.E. G.E. Dott. Erminio Rizzi C.T.U. Geom. M. Assale

ulteriore sopralluogo, l'immobile risulta sempre a disposizione della proprietà.

Per quanto concerne i contratti d'affitto aventi per oggetto l'immobile periziato vedi richiesta da parte del sottoscritto e relativa risposta da parte dell'Agenzia Entrate - Ufficio Territoriale di Voghera (allegati in copia).

L'accesso del 20-6-2019 è avvenuto alla presenza della Sig.ra ---- (proprietaria) e del Sig. Bertoloni Ernesto (funzionario Istituto Vendite Giudiziarie) oltre alla collaboratrice del CTU arch. Daniela Mallini- vedi verbale allegato.

L'accesso del 4-7-2019 è avvenuto alla presenza del Sig. ----- (incaricato dalla proprietà) e della collaboratrice del CTU arch. Daniela Mallini- vedi verbale allegato.

L'accesso del 20-7-2021 è avvenuto alla presenza della Sig.ra --- - vedi verbale allegato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II di Vigevano. Tale accertamento è avvenuto il giorno 26-09-2021.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuno

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: nessuna- è da precisare che trattasi di immobili al servizio dell'attività agricola vedi quanto più avanti descritto.

4.1.4. Oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- trascrizione contro del 21.04.2000 registro particolare 2444 registro generale 3508 - pubblico ufficiale: Notaio Sedino Paolo repertorio 75909 del 06.04.2002 - atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passo) a favore di -----, nato a

), ----- 58

e

11



_____ nata

(coniugata in comunione dei beni) e _____ nato a _____ il _____ (celibe) - La

trascrizione colpisce il mappale 530 del Foglio 7 Subalterno - del NCT -

- trascrizione contro del 09.04.2013 registro particolare 2036 registro generale 2958 -

pubblico ufficiale: Notaio Gottardo Giorgio repertorio 54637/16274 del 27.03.2013 - atto

di costituzione di vincolo di destinazione a favore del COMUNE DI CAVA MANARA con

sede in Cava Manara _____, e contro _____, nata a _____ a il _____ la

trascrizione colpisce il mappale 635 del Foglio 7 Subalterno - del NCEU e NCT

- trascrizione contro del 09.04.2013 registro particolare 2037 registro generale 2959 -

pubblico ufficiale: Notaio Gottardo Giorgio repertorio 54637/16274 del 27.03.2013 - atto

di costituzione di vincolo di destinazione a favore del COMUNE DI CAVA MANARA con

sede in Cava Manara _____, e contro _____, nata a Pavia il _____ la

trascrizione colpisce i mappali 633-653 del Foglio 7 - del NCEU e NCT

- trascrizione del 4-5-2016 registro particolare 2376 reg. Generale 3411 rep. 800/535 notaio

Paini Fabrizio sede in Broni del 26-4-2016 con la quale _____, _____ e _____

costituiscono a carico delle proprie aree attualmente identificate presso il CT fg.7 mapp.887

già 643 e in favore del terreno di proprietà della sig.ra _____ servitù perpetua di

passaggio pedonale e carraio con qualsiasi tipo di veicolo, nonché il passaggio di reti

tecnologiche da esersitarsi con il minor aggravio possibile

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

4.2.1 Iscrizioni:

- iscrizione contro del 25.06.2007 registro particolare 2123 registro generale 8368 -

pubblico ufficiale: Notaio Forino Orsola repertorio 6073/4186 del 21.06.2007 - ipoteca

volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore E



..... e contro, per una
somma di E. 900.000,00 a garanzia del capitale di E. 450.000,00 -

L'iscrizione colpisce il mappale 635 del Foglio 7 Subalterno - del NCEU -

- iscrizione contro del 07.10.2011 registro particolare 1723 registro generale 9465 -

pubblico ufficiale: Tribunale di Pescara repertorio 2365 del 14.09.2011 - ipoteca giudiziale
derivante da decreto ingiuntivo a favore di

..... ntro sulla quota di 1/2 - L'iscrizione colpisce il mappale
635-632-635-633-634-643 del Foglio 7 Subalterno - del NCEU -

4.2.2 Trascrizioni:

- trascrizione contro del 23.11.2015 registro particolare 5950 registro generale 8576 -

pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 8078 del

26.09.2015 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a
favore, nato a il C.F. , e contro, per una

somma di E. 6.154,12 oltre interessi e spese .La trascrizione colpisce il mappale 635 del
Foglio 7 Subalterno - del NCEU -

- trascrizione contro del 01.02.2019 registro particolare 596 registro generale 833 - pubblico

ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 8860 del 11.12.2018 - atto

esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore

..... , e contro

..... .La trascrizione colpisce il mappale 635 del Foglio 7 Subalterno - del NCEU -

- trascrizione contro del 15-03-2021 reg. particolare 1614 registro generale 2316 - pubblico

ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia derivante da verbale di pignoramento
immobiliare a favore |

..... , - contro, La trascrizione colpisce i mappali 633-634-643/1-887 del

Foglio 7 - del NCEU -



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

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

A seguito delle richieste da parte del sottoscritto al comune di Cava Manara in data 31-5-2019 e successivamente in data 20-7-2021 intese a prendere visione, estrarre copia e ottenere una dichiarazione delle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia, si relaziona quanto segue:

L'edificio oggetto di perizia è interessato dai seguenti provvedimenti:

Concessione edilizia n.5/96 del 1-2-1996 (dati desunti dalle tavole grafiche allegate al Permesso di Costruire in sanatoria n.057/12)

Concessione edilizia n.44/96 del 29-5-1996 (dati desunti dalle tavole grafiche allegate al Permesso di Costruire in sanatoria n.057/12)

Permesso di costruire in sanatoria n.057/2012 del 27-9-2013 avente per oggetto: ristrutturazione edilizia consistenti nella formazione di tamponature perimetrali, modifica prospetti, opere interne e cambio di destinazione (corpo B).

Permesso di costruire in sanatoria n.109/2013 del 5-8-2014 avente per oggetto : lavori di modifica alla sagoma e dei prospetti con ampliamento e per la parziale demolizione delle opere abusive (corpo C)

Quanto indicato nei permessi di costruire a sanatoria allegati deve intendersi come integralmente riportato nella presente relazione.

In data 12-2-2016 protocollo 3884 n.6/16 è stata emessa Ordinanza e ingiunzione (art.18 legge 24-11-1981 n.689 e smi) pagamento sanzione di cui all'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001 e smi per l'abuso edilizio nell'immobile in via Turati n.59 , si riporta quanto ordinato e ingiunto: di pagare a titolo di sanzione pecuniaria, in alternativa alla demolizione ed alla rimessa in pristino delle opere abusive sopra-descritte la somma di Euro 28.000,00 (vedi comunque per il contenuto integrale dell'ordinanza quanto allegato).

Nel fascicolo comunale non risulta il pagamento della somma indicata nell'ordinanza.



Si precisa che:

- per quanto concerne le opere al piano primo sono state realizzate e non ultimate, pertanto per ogni intervento successivo dovrà essere presentata regolare pratica edilizia ai sensi di legge;

- trattasi di immobile al servizio dell'attività agricola - vedi trascrizione contro del 09.04.2013 registro particolare 2036 registro generale 2958 - pubblico ufficiale: Notaio Gottardo Giorgio repertorio 54637/16274 del 27.03.2013 - atto di costituzione di vincolo di destinazione a favore del COMUNE DI CAVA MANARA con sede _____, e contro _____, nata a Pavia il _____ - allegata in copia.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

a) Per quanto riguarda l'unità al fg. 7 mapp.635:

Dal confronto tra mappa del N.C.T. e lo stato dei luoghi è emerso che la situazione non corrisponde allo stato dei luoghi per i seguenti motivi:

è presente nella zona di nord un porticato demolito;

Dal confronto tra la scheda catastale N.C.E.U. e lo stato dei luoghi è emerso che la situazione non corrisponde allo stato dei luoghi per i seguenti motivi:

è presente nella zona di nord un porticato demolito;

Per quanto attiene a quanto riportato al punto necessita:

1) aggiornamento della mappa N.C.T. mediante procedura pregeo

2) accatastamento N.C.E.U. mediante procedura DOCFA;

gli onorari per la redazione di tale pratica possono essere quantificati in euro 2.200,00 escluso IVA , c.p.a. e diritti catastali 159,00 (totale Euro 2.977,20).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese correnti relative al normale funzionamento di unità immobiliare al servizio di attività agricola.



Altre spese: nessuna a conoscenza dello scrivente;

Cause in corso: nessuna a conoscenza dello scrivente, non risultano trascritte cause.

6. PRECISAZIONI DEL PERITO

1) Nella zona di sud del fabbricato è presente un locale tecnico al servizio delle unità abitative non oggetto della presente relazione e quindi non oggetto di vendita.

Tale locale tecnico (centrale termica) deve necessariamente essere posto in altra collocazione o almeno reso inattivo: detta affermazione necessita onde rendere la proprietà indipendente e non gravata di servitù. Il costo della rimozione può essere quantificato in Euro 3.000,00, non si quantificano i costi delle ricollocazione in altro locale e conseguenti modifiche impiantistiche in quanto non interessano la presente.

2) nella zona di nord est della proprietà è presente un salto rientrante della recinzione: lo scrivente non ha effettuato alcun tipo di verifica topografica dei confini della proprietà in quanto non oggetto dell'incarico.

Necessita un verifica topografica dei confini al fine di stabilire i limiti delle proprietà in riferimento ai confinanti.

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano. Tale accertamento è avvenuto il giorno 26-9-2021.

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito o successioni a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

- la proprietà oggetto di perizia è pervenuta all' attuale proprietaria -----,

nata a ----- (ubile) da ----- nata -----

(coniugata in comunione dei beni) e ----- nato ----- (celibe) per

atto di divisione Notaio Marchetti Marco del 07.06.2001 rep. n. 28235, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 14.06.2001 ai n.



5

Le provenienze precedenti sono anteriori al ventennio.

8. PRATICHE EDILIZIE

A seguito delle richieste da parte del sottoscritto al comune di Cava Manara in data 31-5-2019 e successivamente in data 20-7-2021 intese a prendere visione, estrarre copia e ottenere una dichiarazione delle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia, si relaziona quanto segue:

L'edificio oggetto di perizia è interessato dai seguenti provvedimenti:

Concessione edilizia n.5/96 del 1-2-1996 (dati desunti dalle tavole grafiche allegate al Permesso di Costruire in sanatoria n.057/12)

Concessione edilizia n.44/96 del 29-5-1996 (dati desunti dalle tavole grafiche allegate al Permesso di Costruire in sanatoria n.057/12)

Permesso di costruire in sanatoria n.057/2012 del 27-9-2013 avente per oggetto : ristrutturazione edilizia consistenti nella formazione di tamponature perimetrali, modifica prospetti, opere interne e cambio di destinazione (corpo B).

Permesso di costruire in sanatoria n.109/2013 del 5-8-2014 avente per oggetto : lavori di modifica alla sagoma e dei prospetti con ampliamento e per la parziale demolizione delle opere abusive (corpo C)

Quanto indicato nei permessi di costruire a sanatoria allegati deve intendersi come integralmente riportato nella presente relazione.

In data 12-2-2016 protocollo 3884 n.6/16 è stata emessa Ordinanza e ingiunzione (art.18 legge 24-11-1981 n.689 e smi) pagamento sanzione di cui all'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001 e smi per l'abuso edilizio nell'immobile in via Turati n.59 , si riporta quanto ordinato e ingiunto: di pagare a titolo di sanzione pecuniaria, in alternativa alla demolizione ed alla rimessa in pristino delle opere abusive sopra-descritte la somma di Euro 28.000,00.



9. DESCRIZIONE IMMOBILE

9.1. Descrizione analitica

Quota di 1/1 di piena proprietà su:

Magazzino elevato in parte a due piani fuori terra e in parte a un piano con annessa area pertinenziale, il tutto situato in via Turati n.59 Cava Manara provincia di Pavia.

Alla proprietà si accede dalla pubblica via attraverso aree destinate al passaggio pedonale e veicolare in comproprietà indivisa con altri soggetti (per le quote di comproprietà si rimanda alla descrizione più avanti)

Il magazzino è composto al piano terra da due locali portico – deposito e in lato di est altro magazzino.

Al piano primo un magazzino /deposito ove sono in corso lavori con suddivisione locali

quota di 1/2 su aree destinate a passaggio:

fig.7 mapp.633 sub.1 via Turati n.59 PT cat F/1

fig.7 mapp.634 via Turati Pt area urbana di mq. 336

quota di 1/3 su area destinata a passaggio

fig.7 mapp. 643 sub.1 via Turati n.59 PT area urbana di mq.991

fig.7 mapp.887 via Turati SC PT area urbana di mq. 132

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
N.C.E.U. fig.7 mapp.635			
PIANO TERRA			
Ricovero attrezzi	85,68	Nord	normali
Magazzino	15,03	Nord	normali
Magazzino	7,82	Nord	normali
Magazzino	9,40	sud	normali
portico	94,88	sud	normali
Centrale termica <small>vedi questo sopra riportata</small>	7,14	sud	normali
PIANO PRIMO			
Magazzino	148,70	Nord - sud	normali



N.C.E.U.fig.7 mapp.633 sub.1 AREA DI PASSAGGIO			
Destinazione	Superficie	Esposizione	Condizioni
Area di passaggio	mq. 637		normali
N.C.E.U.fig.7 mapp.634 AREA DI PASSAGGIO			
Destinazione	Superficie	Esposizione	Condizioni
Area di passaggio	mq. 336		normali
N.C.E.U.fig.7 mapp.643/1 AREA DI PASSAGGIO			
Destinazione	Superficie	Esposizione	Condizioni
Area di passaggio	mq. 991		normali
N.C.E.U.fig.7 mapp.887 AREA DI PASSAGGIO			
Destinazione	Superficie	Esposizione	Condizioni
Area di passaggio	mq. 132		normali

Altezza interna locali: piano terra zona magazzino cm.280 , zona portico h.media 6,15

Fg.7 mapp.635 - Superfici lorde:

- magazzini piano terra:	mq. 117,93
- magazzini piano primo:	mq. 162,24
- portico piano terra:	mq. 121,00
- Centrale termica piano terra:	mq. 9,76

Fg.7 mapp.635 - Superfici calpestabili:

- magazzini piano terra:	mq. 161,47
- magazzini piano primo:	mq. 148,70
- portico piano terra:	mq. 94,88
- Centrale termica piano terra:	mq. 7,14

9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

9.1 Magazzino azienda agricola – NCEU fig.7 mapp.635

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	in tegole;
<i>Scale:</i>	prive di finitura;
<i>Ascensore:</i>	non presente;



Strutture verticali: cemento armato e murature;

Componenti Edilizie

Infissi esterni: legno con vetrocamera e scuri ad antone ove presenti;

Infissi interni: porte interne in legno ove presenti;

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;

Pavimentazione interna: Ceramica ove presenti in alcune zone solo sottofondo;

Rivestimenti interni: non presenti;

Tramezzature interne: in mattoni forati;

Elettrico: presente parzialmente;

Idrico: presente parzialmente;

Gas: non presente;

Telefonico: non presente;

Citofonico: non presente;

Allarme: assente;

Termico: non presente

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con delibera di Giunta Regionale n. X/3868 del 17-07-2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del



valore commerciale al metro quadro, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'immobile, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili similari.

11.2 Fonti di informazione

Osservatorio mercato immobiliare: Cava Manara

Conservatoria dei RR. II di: Vigevano

Ufficio Tecnico: Cava Manara

11.3 Valutazione delle superfici

La valutazione viene fatta considerando l'intera proprietà, con la formazione di un solo lotto, seppur divisibile in lotti, tale divisione sarebbe non favorevole alla procedura.

Si precisa inoltre che, al momento del sopralluogo, è stato rilevato:

- un intervento di ristrutturazione non ultimato;

Si precisa altresì che il valore riportato nelle banche quotazioni immobiliari (O.M.I.) – Agenzia delle Entrate sono solo riportati valori per ville e villini aventi stato conservativo normale, con valore minimo di €. 750,00/mq e un valore massimo di €. 850,00/mq, mentre l'osservatorio scenario immobiliare pavese riporta un valore minimo per capannoni di €. 300,00/mq e un valore massimo di €. 600,00/mq.

La valutazione viene fatta tenendo parzialmente conto dei sopracitati dati, valutando anche i valori riscontrabili in zona, per immobili similari; tuttavia viene applicata una riduzione in quanto la domanda è indirizzata maggiormente ad abitazioni o immobili da adibirsi ad attività commerciali. L'immobile oggetto di perizia ha destinazione agricola. L'utilizzo dell'immobile da parte di un imprenditore agricolo è quasi del tutto impossibile visto le caratteristiche architettoniche della strutture incompatibili con le esigenze di una azienda agricola.



Immobile	Sup.mq.	Coeff.	Sup.virt.	Val./mq.	Valore immobile	Valore totale quota di spettanza
fig.7 mapp.635 accessori PT	410,93	1	410,93	€ 350,00	€ 143.825,50	€ 143.825,50
fig.7 mapp.633 sub.1 area di passaggio	637	1	637	€ 15,00	€ 9.555,00	€ 4.777,50
fig.7 mapp.634 area di passaggio	336	1	336	€ 15,00	€ 5.040,00	€ 2.520,00
fig.7 mapp.643 sub.1 area di passaggio	991	1	991	€ 15,00	€ 14.685,00	€ 4.955,00
fig.7 mapp.887 area di passaggio	132	1	132	€ 15,00	1.980,00	€ 660,00
Totale						€ 156.738,00

Valore complessivo del lotto: € 156.738,00 (euro centocinquantaseimilasettecentotrentotto/00) a cui viene applicata la seguente riduzione per mancanza di garanzie civili alla vendita: € 156.738,00 x 15% = € 23.510,70

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo

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
diritti comunali (sanzioni) *	€ 28.000,00
Spese di aggiornamento catastale:	€ 2.970,00
Spese sistemazione CT	€ 3.000,00
spese di sgombero arredo	€ 2.500,00
riduzione per mancanza di garanzie civili	€ 23.510,70

11.5. Prezzo base d'asta

In funzione del punto 11.3 e 11.4 il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in € 96.757,30 (novantaseimilacinquecentotrentasette/30).



Esecuzione immobiliare n. 32/2019 + 15/2021 R.G.E. G.E. Dott. Erminio Rizzi C.T.U. Geom. M. Assale

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Voghera, 27-9-2021

il C.T.U.

Geom. Marco Assale

Allegati:

- Allegato n. 1 (copia perizia in formato privacy)
- Documentazione fotografica
- Visura catastale
- Schede catastali
- Estratto di mappa
- Verbale di sopralluogo
- Atto di provenienza
- Certificato Notarile
- Richiesta accesso atti Comune
- Pratiche edilizie
- Visure ipotecarie
- Dichiarazione Agenzia delle Entrate
- Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.)
- Scenario immobiliare pavese

