
TRIBUNALE DI PAVIA

**Sezione Prima Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

E.I. N. 396/2021 RGE

promossa da

[REDACTED]

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l.

Giudice DOTT.SSA CLARIS APPIANI

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

- LOTTO 1 di 2 -

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

➤ **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- quota di proprietà dei beni pignorati:

- INTERO;

- regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto:

- TRATTASI DI SOCIETÀ;

- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 27/07/2006 ai n.ri 122045/30064

a favore di [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 18/11/2010 ai n.ri 141114/33334

a favore di [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 03/08/2011 ai n.ri 92731/21366 a

favore di [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 12/04/2013 ai n.ri 34221/5633 a

favore di [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca giudiziale) del 30/10/2014 ai n.ri 96411/16756 a

favore di [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca giudiziale) del 06/07/2015 ai n.ri 65138/11533 a

favore di [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 15/10/2015 ai n.ri 101074/65709

a favore di [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 19/10/2021 ai n.ri 146775/99622

a favore di [REDACTED]

- stato di possesso dei beni:

- OCCUPATI DA TERZI IN VIRTÙ DI CONTRATTI DI LOCAZIONE
(RISTORANTE e APPARTAMENTO) NON OPPONIBILI ALLA PRCEDURA

IN QUANTO REGISTRATI IN DATA SUCCESSIVA IL PIGNORAMENTO.

- determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA	€ 2.700.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 405.000,00
- regolarizzazione edilizia-catastale	€ 20.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 2.275.000,00

- criticità varie (ostative la vendita):

- NESSUNA.

Beni in SIZIANO (PV) via Vigentina, 2 loc. C.na Fornasetta

➤ LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

Piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita per la quota intera, delle seguenti unità immobiliari:

- **complesso edilizio destinato alla ristorazione (catastalmente D/2 albergo/pensione) con annessi accessori e pertinenze, disposto su due piani fuori terra, oltre ad appartamento uso civile abitazione (A/3) destinato ad alloggio del conduttore/manager dell'attività, composto da due locali, bagno, ripostiglio, terrazzo e due balconi, posto a piano primo del medesimo complesso.**

Trattasi di ampio e articolato edificio realizzato nella sua originaria consistenza in data antecedente il 1° settembre 1967 (nucleo Cascina Fornasetta) e successivamente oggetto di diversi interventi edilizi di ristrutturazione e ampliamento sino alla conformazione attuale, allo stato utilizzato come ristorante con diverse sale e locali accessori adibiti a deposito, cucine, servizi, spogliatoi e bagni per il personale, oltre a porticati e spazi esterni a verde.

Completa la proprietà in oggetto, abitazione posta a piano primo costituita da appartamento con accesso da scala esterna indipendente, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno oltre terrazzo e due balconi.

I beni in oggetto si trovano a poca distanza dal centro urbano di Siziano, nelle campagne limitrofe, con accesso dalla strada provinciale 205 via Vigentina, per mezzo di rotatoria di cui è parte anche la Particella 228 oggetto di pignoramento, dalla quale si giunge all'ampio parcheggio antistante il complesso. Si precisa in merito che l'accesso e recesso ai beni in oggetto, avviene con transito sulla Particella 229 (porzione di rotatoria) e sulla Particella 231, beni di cui al Lotto 2.

L'edificio, di rilevante aspetto, si sviluppa su due livelli (piano terra e primo) collegati da una scenografica scala e da un ascensore ad uso della clientela; all'esterno, fronte ingresso, vi è un cortile/giardino ben curato e dotato di ampi portici. Il complesso risulta essere di consistente estensione: le tre sale ristorante (due a piano terra di circa 235 mq. e 250 mq. e una a piano primo di circa 250 mq.), la terrazza, i portici ed il giardino lo rendono adatto ad ospitare eventi di ogni genere, anche con elevato numero di ospiti. La dotazione dei locali a servizio della ristorazione e del personale (cucine, magazzini, servizi igienici, spogliatoi et.) è di adeguata metratura e distribuita su entrambi i piani, altresì collegati da ascensore montacarichi, posto nella cucina a p.t., e scala dedicata. Essendo un complesso articolato e polivalente, le finiture e componenti edilizie variano da locale a locale; per ciò si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione al fine di una miglior comprensione della qualità degli spazi interni oltreché esterni. In generale, la componente impiantistica appare completa e funzionale alla struttura, oltreché in funzione vista la locazione in essere; anche le condizioni di manutenzione risultano più che buone.

L'appartamento sito a piano primo, in buone condizioni di manutenzione e finiture di discreta qualità, risulta così distribuito: soggiorno/pranzo con zona cucina a vista, attiguo

balcone, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera da letto con attiguo balcone, ampio terrazzo (circa 60 mq.) da cui si accede. Di buona esposizione e fruibilità, risulta termo-autonomo e dal punto di vista impiantistico, per quanto visibile, completo e funzionante.

Il tutto sito nel Comune di Siziano (PV), censito a Catasto Fabbricati come segue:

- sez. urbana B, Foglio 3; P.lla 225 sub. 1; Cat. D/2; RC Euro 23.918,16; via Vigentina snc, piano: T-1;
- sez. urbana B, Foglio 3; P.lla 225 sub. 2; Cat. A/3; Cl. 2; vani 4; sup. catastale tot. 100 m²; RC Euro 299,55; via Vigentina snc, piano: 1;
- sez. urbana B, Foglio 3; P.lla 228; area urbana; consistenza 313 m²; via Vigentina snc, piano: T;

Intestazione catastale:

- società debitrice eseguita S.R.L. con sede in xxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1000/1000.

Coerenze a corpo del complesso, da nord in senso orario (mappa catasto):

particelle 89, 88, 87, particella 77 con al di là strada provinciale Milano-Pavia (Vigentina), particelle 229 e 231, roggia Cattanea, il tutto al Foglio 8 (corrispondente al Fg. B/3 di C.F.).

Eventuali osservazioni o discrepanze con l'Atto di Pignoramento.

Identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento:

- C.F. sez. urb. B Foglio 3 Particella 225 sub. 1 natura D2;
- C.F. sez. urb. B Foglio 3 Particella 225 sub. 2 natura A3;
- C.F. sez. urb. B Foglio 3 Particella 225 sub. 3 natura X;
- C.T. Foglio 8 Particella 225 ente urbano di ha 1 are 18;
- C.T. Foglio 8 Particella 226 di ha 2 are 6 ca 19;

identificativi delle attuali risultanze catastali (cfr. visure storiche):

- C.F. sez. urb. B Foglio 3 Particella 225 sub. 1 natura D2;

- C.F. sez. urb. B Foglio 3 Particella 225 sub. 2 natura A3;
- C.F. sez. urb. B Foglio 3 Particella 228 area urbana di 313 m²; originata dalla soppressione della particella 226;

Si precisa che l'u.i. a C.F. sez. urb. B Fg. 3 P.lla 225 sub. 3 natura X è stata soppressa, dando origine a sez. urb. B Fg. 3 P.lla 225 sub. 4 (bene comune non censibile).

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo effettuato in data 09/03/2022 con l'ausilio del Custode Giudiziario nominato, le unità immobiliari in oggetto risultavano OCCUPATE da terzi come segue:

- quanto al ristorante in virtù di Contratto di Locazione a uso commerciale stipulato in data 01/01/2022 della durata di anni sei (inizio 01/01/2022 - termine 31/12/2028 come riportato in contratto), registrato per via telematica il giorno 31/01/2022 al n. 001555 - Serie 3T; dati del contratto (cfr. ricevuta di registrazione): durata dal 01/01/2022 al 31/12/2027 - importo canone 150.000,00 - tipologia: locazione immobile strumentale (S2);
- quanto all'appartamento posto a piano primo, in virtù di Contratto di Locazione a uso abitativo stipulato in data 01/01/2022 della durata di anni sei (ulteriormente rinnovata per anni sei salvo disdetta), registrato per via telematica il giorno 31/01/2022 al n. 001520 - Serie 3T; dati del contratto (cfr. ricevuta di registrazione): durata dal 01/01/2022 al 31/12/2027 - importo canone 6.000,00 - tipologia: locazione immobile abitativo. Si precisa che al momento del sopralluogo l'appartamento risultava ancora occupato (senza titolo) dai genitori del titolare la società proprietaria, in procinto di trasloco per lasciare libera l'abitazione ai nuovi affittuari (entro il giorno 16/03/2022, come indicato in contratto).

Entrambi i contratti citati, risultano NON OPPONIBILI alla procedura in quanto registrati in data successiva il pignoramento.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione del 07/03/2022 con i Repertori aggiornati al giorno 07/03/2022.

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:

Si precisa che una porzione (per una superficie pari a 2.260 mq. come indicato in atto) del grande parcheggio antistante il complesso che insistente sulla Particella 225 del Fg. 8, è asservita all'uso pubblico in virtù di **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** trascritto in data **08/07/2011 ai n.ri 78064/45190** a favore del COMUNE DI SIZIANO e contro la società debitrice esecutata S.R.L. attinente la Convenzione Edilizia per disciplinare il Permesso di Costruire relativo alla realizzazione dell'attiguo hotel/motel di cui al Lotto 2. A miglior identificazione dell'area in questione si produce in allegati relativa planimetria depositata presso gli uffici comunali.

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Milano 2 in data **27/07/2006 ai n.ri 122045/30064** in forza di apertura di credito per atto Notaio Testa Francesca del 20/07/2006 rep. 93908/17945 per complessivi [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro la società debitrice esecutata S.R.L. codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1, gravante sui beni in Siziano sez. urbana B Fg. 3 p.la 23 e Fg. 8 p.la 22;

documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 13226 del 22/10/2014 (restrizione di beni) relativa a Sezione Urbana B Fg. 3 p.la 228; Fg. 8 p.la 228; Fg. 8 p.la 229.

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Milano 2 in data **18/11/2010 ai n.ri 141114/33334** in forza

di concessione di mutuo per atto Notaio Testa Francesca del 09/11/2010 rep. 97206/19994 per complessivi [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro la società debitrice esecutata S.R.L. codice fiscale xxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1, gravante sui beni in Siziano sez. urbana B Fg. 3 p.la 225 sub. 1, p.la 225 sub. 2, p.la 225 sub. 3 e Fg. 8 p.la 225, p.la 226;

documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 13227 del 22/10/2014 (restrizione di beni) relativa a Sezione Urbana B Fg. 3 p.la 228; Fg. 8 p.la 228; Fg. 8 p.la 229.

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Milano 2 in data 03/08/2011 ai n.ri 92731/21366 in forza di concessione di mutuo fondiario per atto Notaio Testa Francesca del 01/08/2011 rep. 97666/20296 per complessivi [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro la società debitrice esecutata S.R.L. codice fiscale xxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1, gravante sui beni in Siziano sez. urbana B Fg. 3 p.la 225 sub. 1, p.la 225 sub. 2, p.la 225 sub. 3 e Fg. 8 p.la 225, p.la 226;

documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 13228 del 22/10/2014 (restrizione di beni) relativa a Sezione Urbana B Fg. 3 p.la 228; Fg. 8 p.la 228; Fg. 8 p.la 229.

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Milano 2 in data 12/04/2013 ai n.ri 34221/5633 in forza di concessione di mutuo fondiario per atto Notaio Testa Francesca del 08/04/2013 rep. 49855/12482 per complessivi [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro la società debitrice esecutata S.R.L. codice fiscale xxxxxxxx, proprietà per 1/1, gravante sui beni in Siziano sez. urbana B Fg. 3 p.la 225 sub. 1, p.la 225 sub. 2, p.la 225 sub. 4, p.la 228 e Fg. 8 p.la 225, p.la 228, p.la 229, p.la 230;

documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 13229 del 22/10/2014 (restrizione di beni) relativa a Sezione Urbana B Fg. 3 p.lla 228; Fg. 8 p.lla 228; Fg. 8 p.lla 229.

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Milano 2 in data **30/10/2014 ai n.ri 96411/16756** in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di Parma del 08/05/2014 rep. 2106/14 per complessivi [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro la società debitrice esecutata S.R.L. codice fiscale xxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1, gravante sui beni in Siziano sez. urbana B Fg. 3 p.lla 225 sub. 1, p.lla 225 sub. 2, p.lla 225 sub. 4, p.lla 228 e Fg. 8 p.lla 225, p.lla 228, p.lla 229, p.lla 231.

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Milano 2 in data **06/07/2015 ai n.ri 65138/11533** in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di Pavia del 13/04/2015 rep. 1128 per complessivi [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro la società debitrice esecutata S.R.L. codice fiscale xxxxxxxx, proprietà per 1/1, gravante sui beni in Siziano sez. urbana B Fg. 3 p.lla 225 sub. 1, p.lla 225 sub. 2, p.lla 228, p.lla 231 e Fg. 8 p.lla 229.

3.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Milano 2 in data **15/10/2015 ai n.ri 101074/65709** in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Pavia del 11/09/2015 rep. 7965, a favore di [REDACTED] B contro la società debitrice esecutata S.R.L. codice fiscale xxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1, gravante sui beni in Siziano sez. urbana B Fg. 3 p.lla 225 sub. 1, p.lla 225 sub. 2, p.lla 225 sub. 4, p.lla 228 e Fg. 8 p.lla 225, p.lla 228, p.lla 229, p.lla 231.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Milano 2 in data **19/10/2021 ai n.ri 146775/99622** in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Pavia del 25/08/2021 rep. 3478, a favore di [REDACTED] contro la società debitrice esecutata S.R.L. codice fiscale xxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1, gravante sui beni in Siziano sez.

urbana B Fg. 3 p.la 225 sub. 1, p.la 225 sub. 2, p.la 225 sub. 3 e Fg. 8 p.la 225, p.la 226.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: non comunicate; ordinarie e/o straordinarie spese per la conduzione/manutenzione di tale tipologia di fabbricato indipendente uso commerciale (ristorante) con annessi accessori, pertinenze (aree esterne, porticati, verde, et.) e riscaldamento autonomo oltre ad appartamento uso abitativo con riscaldamento autonomo.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si omette per effetto della DGR Regione Lombardia n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato).

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

A tutto il 07/03/2022 gli immobili oggetto di pignoramento risultano in piena proprietà alla società debitrice eseguita, per la quota intera; pervenuti come segue:

- per atto di compravendita a rogito Notaio Lovisetti Paolo del 21/02/1992 repertorio n. 183532/13873, trascritto a Milano 2 in data 16/03/1992 ai n.ri 25029/18565 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, i quali con detto atto vendevano "fabbricato già rurale ed ora adibito a discoteca-bar posto su di un piano fuori terra ed area di pertinenza in parte adibita a parcheggio. Il fabbricato con parte dell'area di pertinenza è distinto al N.C.E.U. alla partita 615, fg. 3, mapp. 23, Prov. Vigentina, p. T-1 in seguito a denuncia di cui alla scheda 18.4.1988 n. 446/88; la residua area di pertinenza, in base a frazionamento prot.n. 2983/91 approvato dall'UTE il 5.10.1991, è individuata al catasto terreno al foglio 8 (otto) mapp. 22 (ventidue) di Ha 3.04.04."

Regime patrimoniale (ai sensi della Legge n. 151/1975): trattasi di società.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica:

in riferimento ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Siziano (PV), gli immobili oggetto di pignoramento, risultano azionati in “servizi privati di interesse pubblico – attrezzature alberghiere (p4)” disciplinati dall’art. 61 delle Norme del PdS.

Prescrizioni particolari relative al servizio di progetto p4_1 (La Fornasetta): gli interventi sugli edifici esistenti situati all’interno del perimetro del tessuto storico dovranno rigorosamente rispettare le modalità indicate nella “Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche” del Piano delle Regole.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

gli immobili in oggetto, nella loro originaria consistenza, sono stati edificati in epoca antecedente il 1° settembre 1967; dalla richiesta di accesso agli atti effettuata al competente Ufficio Tecnico in data 28/02/2022, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n. 25/1987 prot. 2653 del 03/07/1987 per “formazione parcheggio”;
- P.E. n. 15/88 del 03/03/1989 per “formazione di un giardino”;
- D.I.A. n. 25/03 prot. 3179 del 01/04/2003 per “modifica alla recinzione”;
- D.I.A. n. 46/05 - P.E. n. 82/05 prot. 7809 del 04/08/2005 per “ampliamento e ristrutturazione ristorante”;
- D.I.A. n. 48/08 - P.E. n. 86/08 prot. 8983 del 05/09/2008 per “Variante alla DIA n. 46/05”;
- Dichiarazione di Agibilità di edifici destinati ad attività economiche prot. 12071 del 03/12/2008 relativa a “immobile sito in C.na Fornasetta, piano terra e primo”.
- P.E. 5/2009 prot. 399 del 16/01/2009 segnalazione/comunicazione per manutenzione ordinaria opere interne;
- P.E. 8/2011 prot. 554 del 20/01/2011 segnalazione/comunicazione per modifiche esterne - opere di pavimentazione.

7.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia.

Dai riscontri effettuati al sopralluogo del 09/03/2022 in relazione alle pratiche edilizie reperite, si sono rilevate diverse difformità: piano terra con modifiche muri divisorii interni (tramezze) zona bar e locali adiacenti (lavanderia, cucina), diversa destinazione d'uso lavanderia, cucina et.; presenza di tettoie lato ingresso e lungo il lato sudovest del fabbricato, realizzate senza titoli edilizi; tamponamento di due lati del porticato adiacente il locale deposito, con muratura h. 100 cm. circa e soprastante serramento; modifica tramezze servizi igienici zona cucina; tramezzatura locale deposito zona "area" e diversa altezza interna; modifica aperture esterne. Piano primo con modifiche (demolizione) tramezzature locali office, cucina, lavaggio, per ricavare un unico locale cucina; diversa h. interna; diverso andamento/profilo balcone lato sud; cambio d'uso locali deposito lato sud del terrazzo scoperto, in alloggi per dipendenti; modifica aperture esterne. In relazione all'appartamento, dalle verifiche effettuate al sopralluogo non si sono evidenziate sostanziali difformità.

Per le difformità rilevate e sanabili, si dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia con idonea pratica a sanatoria e contestuale regolarizzazione catastale; il tutto con una spesa minima quantificata e detratta nei conteggi finali pari a € 10.000,00. Per le tettorie realizzate senza titoli, si dovrà provvedere alla demolizione e smaltimento, con una spesa minima quantificata e detratta nei conteggi finali pari a € 10.000,00. Per il cambio d'uso dei locali a piano primo da deposito in alloggi personale, si dovrà ripristinare la destinazione prevista.

7.3.2 Accertamento di conformità Catastale.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto, non risultano conformi allo stato di fatto rilevato al sopralluogo, come da difformità sopra descritte. Si dovrà provvedere alla rettifica delle schede con costi ricompresi al punto precedente. Si segnala errata indicazione del nord.

7.3.3 Intestazione:

l'intestazione catastale identifica correttamente l'attuale società proprietaria, debitrice.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona

Zona esterna al centro urbano, localizzata a sud lungo la SP 205 (Vigentina) per Pavia, in località Cascina Fornasetta, caratterizzata dal circostante paesaggio agricolo con qualche insediamento di origine rurale. Nessun servizio pubblico e/o privato nelle vicinanze; i principali servizi e uffici pubblici sono localizzati nel centro città che dista circa 1 km.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici

Zone a prevalente destinazione agricola; nelle vicinanze (località Campomorto), con chiesa (Santa Maria Assunta) e attiguo cimitero. Siziano (PV), comune di circa 6.200 abitanti, si trova nel pavese nordorientale al confine con la città metropolitana di Milano. Collegamenti pubblici con linee di autobus extraurbani per le principali città di Pavia (circa 16 km.), Milano (circa 25 km.). Stazione ferroviaria di Villamaggiore (linea Milano-Pavia) a circa 3 km. Casello autostradale più vicino Binasco (A7) a circa 10 km.

8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di ampio e articolato edificio nascente da originario nucleo cascinale di remota edificazione, successivamente oggetto di diversi interventi edilizi di ristrutturazione e ampliamento sino alla conformazione attuale, allo stato utilizzato come ristorante con diverse sale e locali accessori adibiti a deposito, cucine, servizi, spogliatoi e bagni per il personale, oltre a porticati e spazi esterni a verde. Completa il complesso, abitazione posta a piano primo (sopra il deposito grande) costituita da appartamento con accesso da scala esterna indipendente, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno oltre terrazzo e due balconi. I beni in oggetto si trovano a poca distanza dal centro urbano di Siziano, nelle campagne limitrofe, con accesso dalla strada provinciale

205 via Vigentina (per mezzo di rotatoria), di cui è parte anche la Particella 228 oggetto di pignoramento, dalla quale si raggiunge l'ampio parcheggio antistante il complesso.

L'edificio, di considerevole aspetto, si sviluppa su due livelli (piano terra e primo) collegati da una scenografica scala e da un ascensore ad uso della clientela; l'esterno, fronte ingresso, vi è un cortile/giardino ben curato e dotato di ampi portici. Il complesso risulta essere di una certa estensione: le tre sale ristorante (due a piano terra di circa 235 mq. e 250 mq. e una a piano primo di circa 250 mq.), la terrazza, i portici ed il giardino lo rendono adatto ad ospitare eventi di ogni genere, anche con elevata partecipazione di ospiti. La dotazione dei locali a servizio della ristorazione e del personale (cucine, magazzini, servizi igienici, spogliatoi et.) è di adeguata metratura e distribuita su entrambi i piani, altresì collegati da ascensore montacarichi, posto nella cucina a p.t., e scala dedicata. Essendo il complesso articolato e polivalente, le finiture e componenti edilizie variano da locale a locale; si rimanda pertanto alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione al fine di una miglior comprensione della qualità degli spazi interni ed esterni. In generale, la componente impiantistica appare completa e funzionale alla struttura, oltretutto funzionante vista la locazione in essere; anche le condizioni di manutenzione risultano più che buone.

L'appartamento sito a piano primo, in buone condizioni di manutenzione e finiture di discreta qualità, risulta così distribuito: soggiorno/pranzo con zona cucina a vista, attiguo balcone, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera da letto con attiguo balcone, ampio terrazzo (circa 60 mq.). Di buona esposizione e fruibilità, risulta termo-autonomo e dal punto di vista impiantistico, per quanto visibile, completo e funzionante. L'accesso risulta indipendente, da scala esterna posta nel cortile posteriore che porta al terrazzo e da qui all'abitazione.

Il tutto sito nel Comune di Siziano (PV), censito a Catasto Fabbricati come segue:

- sez. urbana B, Foglio 3; P.lia 225 sub. 1; Cat. D/2; RC Euro 23.918,16; via Vigentina snc, piano: T-1;

- sez. urbana B, Foglio 3; P.lla 225 sub. 2; Cat. A/3; Cl. 2; vani 4; sup. catastale tot. 100 m²;

RC Euro 299,55; via Vigentina snc, piano: 1;

- sez. urbana B, Foglio 3; P.lla 228; area urbana; consistenza 313 m²; via Vigentina snc, piano: T;

Coerenze a corpo del complesso, da nord in senso orario (mappa catasto):

particelle 89, 88, 87, particella 77 con al di là strada provinciale Milano-Pavia (Vigentina),

particelle 229 e 231, roggia Cattanea, il tutto al Foglio 8 (corrispondente al Fg. B/3 di C.F.).

La tabella di seguito è riferita alle verifiche di massima effettuate al sopralluogo e confrontate con la documentazione reperita.

p.	destinazione	sup. pavimento m ²	esposizione	condizioni
T	RISTORANTE			più che buone
	Ingresso/vano scala, ascensore, contatori	74,00	nord	“
	Salone ristorante, bar	237,00	sud	“
	Bagni clienti	20,00	ovest	“
	Locali deposito, lavanderia, lavaggio	68,00	ovest	“
	Ufficio (ex cucina)	23,00	ovest	“
	Bagno ufficio	2,50	--	“
	Centrale termica + locale impianti	13,00	sud, est	“
	Salone ristorante	252,00	nord	“
	Bagni clienti	48,00	nord	“
	Blocco cucina con ingresso, locali access. e servizi	164,00	sud, est	“
	Deposito con vano scala e disimpegni	65,00	est	“
	Deposito con locale area, bagni e disimpegni	135,00	nord, sud	“
	Porticati	735,00	n,e,s,o	“
1°	Vano scala/ascensore	25,00	nord	“

	Salone ristorante e guardaroba	256,00	nord, sud	“
	Bagni clienti	35,00	ovest	“
	Spogliatoi dipendenti	20,00	sud, ovest	“
	Saletta (magazzino)	38,00	ovest	“
	Blocco cucina al piano	68,00	nord, sud	“
	Terrazzo, balcone retro	355,00		“
	Blocco locali di deposito con wc	145,00	n,e,o	“
1°	APPARTAMENTO	74,00	n,e,s,o	buone
	Terrazzo, balconi	70,00	nord, sud	“

- Sup. lorda p.T. (escluso deposito, porticati, cortile/giardino): circa mq. 1.117,00
- Sup. lorda p.1° (escluso terrazzo, balconi): circa mq. 680,00
- Sup. lorda appartamento p.1° (escluso terrazzo, balconi): circa mq. 90,00
- Cortile/giardini interni: circa mq. 800,00
- Sup. commerciale complessiva (compreso sedime pertinenziale p.lla 225 sub. 4 (bcnc) in parte a parcheggio): circa mq. 2.250,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze secondo i criteri dettati 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 più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra cui: l'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.

ACCESSORI / PERTINENZE (catastralmente distinti): *nessuno*.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Le finiture interne, il grado di manutenzione e la fruibilità dell'immobile, sono da

considerarsi molto buone. L'articolazione e l'estensione del complesso, la varietà delle finiture e delle componenti edilizie, rendono difficile una puntuale descrizione delle stesse. Si descriveranno pertanto le caratteristiche principali e si rimanda all'ampia documentazione fotografica allegata.

Caratteristiche edilizie ristorante

<i>Fondazioni:</i>	in cls semplice e/o armato.
<i>Struttura:</i>	c.a. e muratura portante in laterizio.
<i>Solaio p.T/1:</i>	tradizionale in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	a falde con struttura in legno, tegole di laterizio, gronda in legno, canali e pluviali in rame e/o lamiera verniciata.
<i>Facciate esterne:</i>	intonacate e tinteggiate.
<i>Porticati:</i>	colonne in granito e in mattoni a vista, struttura di copertura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio, pavimentazione in gres ed elementi autobloccanti in cls.
<i>Area esclusiva:</i>	cortile centrale pavimentato con elementi autobloccanti in cls, aiuole, zone a verde con alberature, cespugli, prato et.
<i>Ingresso:</i>	coperto da porticato, serramento con porte in vetro ad apertura automatica, atrio a doppia altezza con scala elicoidale con gradini prefabbricati in cemento, ringhiera in ferro battuto, pavimenti in marmo; ascensore p.T/1°.
<i>Serramenti:</i>	finestre e portefinestre di vario tipo: legno e/o alluminio con vetrocamera, ferro con vetro semplice; vetrate con struttura in alluminio e vetro-camera. Porte tagliafuoco e di sicurezza verso i locali di lavoro.
<i>Scale di servizio:</i>	i locali cucina a piano terra e primo (soprastanti tra loro) sono

collegati da ascensore/montacarichi e da scala dedicata, per le esigenze di servizio.

Pavimenti, rivestimenti: pavimenti di diverso materiale, colore e posa (marmo, gres, ceramica); rivestimenti di bagni e locali cucina, in piastrelle di ceramica/gres.

Plafoni: diverse altezze interne, per alcuni locali (sale ristorante) ribassamenti/controsoffitti in cartongesso, rasature a gesso e/o a civile e tinteggiature anche con particolari lavorazioni; soffitti intonacati e tinteggiati. Salone ristorante a p. terra (quadrato) e p. primo, con struttura in legno a vista.

Caratteristiche Impianti

Termico: riscaldamento autonomo suddiviso a zone/ambienti: due caldaie a metano (una posta in centrale termica al p.T, l'altra sul balcone al p.1°) per gli spazi di ristorazione e relative cucine e locali a servizio; per locali a p.1° a deposito (allo stato alloggi personale), con due caldaie interne all'unità. Per la produzione di acqua calda sanitaria, vi sono alcune caldaiette relative ai vari settori (es. cucina al p. terra, bagni etc).

Elettrico: impianto parte sottotraccia, parte in controsoffitti e parte esterno muro; tutti i locali hanno dotazione adeguata di punti luce, prese e interruttori in relazione all'uso/destinazione. In generale gli impianti risultano adeguati all'attività della struttura.

Idrico: impianto di adduzione e scarico per i vari locali igienici e cucine; *apparecchi alimentati:* bagni clienti con dotazioni standard di sanitari (lavabi, vasi e/o turche, et.) acqua calda da impianto.

Allacci alle reti di acqua, luce e gas; allaccio alla rete fognaria.

Si fa espressa riserva sulla conformità normativa di tutti gli impianti.

Caratteristiche edilizie appartamento

<i>Infissi esterni:</i>	portoncino di ingresso tipo blindato con pannellature in legno; finestre in legno con vetro-camera, persiane in legno a ventola.
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno e specchiatura in vetro stampato.
<i>Pavimenti:</i>	piastrelle in ceramica/gres.
<i>Rivestimenti:</i>	pareti bagno, con piastrelle in ceramica.
<i>Plafoni:</i>	intradosso falda copertura con struttura in legno, a vista; disimpegno (h. 230 cm.) con ribassamento in legno a vista (oggetto mensola nel ripostiglio).
<i>Pareti interne:</i>	tramezze e murature in laterizio, intonacate e tinteggiate.
<i>Terrazzo:</i>	pavimentato con piastrelle in gres, vari formati e decori; parapetto in muratura intonacata e ringhiera in ferro.
<i>Scala di accesso:</i>	scala esterna di accesso al terrazzo, con struttura e ringhiera in ferro, gradini in pietra naturale.

Caratteristiche Impianti

<i>Termico:</i>	impianto autonomo con caldaia a gas posta nel portichetto d'ingresso e termoconvettori interni; termoarredo nel bagno.
<i>Elettrico:</i>	impianto standard sottotraccia; locali con punti luce, prese e interruttori in numero adeguato.
<i>Idrico:</i>	impianto di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati:</i> bagno con mobile lavabo, doccia, vaso e bidè; attacchi zona cucina; ripostiglio con attacchi lavatrice; acqua calda da impianto.

Si fa espressa riserva sulla conformità normativa di tutti gli impianti.

STIMA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**9.1 Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo basata essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia); rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene.

Si precisa che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate: servizi catastali e ispezioni ipotecarie; Ufficio Tecnico di Siziano; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare prov. di Pavia; altre fonti: operatori del settore edilizio e immobiliare della zona.

9.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm. m ²	Valore m ²	Valore access.	Valore Totale €
Ristorante con accessori, pertinenze e annesso appartamento di due locali, servizi e accessori.	2.250,00	a corpo	--	2.700.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 2.700.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione di valore del 15% per incentivo all'acquisto all'asta, per assenza di garanzia di vizi, per eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita

e per eventuale smaltimento di beni mobili: **€ 405.000,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **nessuna**

Decurtazione per lo stato di possesso: **nessuna**

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **nessuna**

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-edilizia e/o catastale: **€ 20.000,00**

9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di

fatto in cui si trovano: **€ 2.275.000,00**

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.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, li 28/04/2022

il C.T.U.

Arch. Fabio Malandra

Allegati:

1. Perizia privacy.
2. Atto di provenienza.
3. Ispezioni ipotecarie.
4. Ricevute registrazione Contratti Locazione.
5. Visure Catastali.
6. Estratto di mappa.
7. Elaborato planimetrico.
8. Planimetrie catastali.
9. Planimetria parcheggi uso pubblico.
10. P.E. reperite + dichiarazione Agibilità.
11. Stralcio P.G.T. e relative Norme.
12. Fotografie.
13. Valori immobiliari OMI e Borsino Imm.