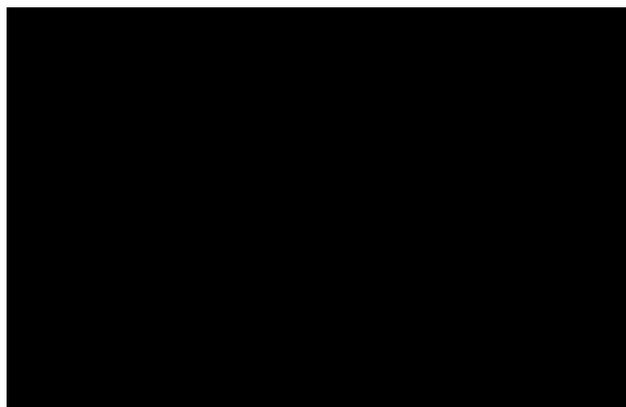

TRIBUNALE DI PAVIA
PAVIA

Esecuzione Forzata



Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **58/2022**

Giudice Dr. Francesca Claris Appiani

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Davide Michelazzo
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3464
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 367
C.F. MCHDVD71T07G388M - P. Iva 02708580184

Con studio in Pavia –Viale Indipendenza, 26
telefono: 038228743
fax: 038228743

email:
davide.michelazzo@libero.it
davide.michelazzo@geopec.it

**Bene sito in Casteggio, Via Bernini n.40
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Ristorante sito nel Comune di Casteggio – Via Bernini 40

- Proprietà per la quota di 1/

Composta da:

Piano seminterrato: Grande locale ad uso autorimessa con locale cantina comunicante, locale uso taverna, locale uso mensa, locale impianti, locale di deposito, locale spogliatoio e locali bagni.

Piano terra: Ampio ingresso con zona bar, dispensa e servizio igienico dedicato, sala ristorante, cucina e blocco bagni.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 610**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 23, mappale 1474, sub.2, categoria D/2, posto al piano S1-T, rendita: € 5.216,21

B. Autorimessa sita nel Comune di Casteggio – Via Bernini 40

- Proprietà per la quota di 1/1

Composta da:

Piano terra: Autorimessa utilizzata come dispensa della cucina del ristorante ad essa collegata.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 25**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 23, mappale 1474, sub.2, categoria D/2, posto al piano S1-T, rendita: € 5.216,21

Intestata a:

C. Abitazione sito nel Comune di Casteggio – Via Bernini 40

- Proprietà per la quota di 1/1

Composta da:

Piano primo: Ingresso, cucina, disimpegno, 2 camere, bagno e ampia zona soggiorno con bagno.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 180**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 23, mappale 1474, sub.4, categoria A/2, posto al piano 1, classe 1, 6 vani, rendita: € 356,36

D. Bene Comune sito nel Comune di Casteggio – Via Bernini 40

Proprietà per la quota di 1/1

Composta da:

Area di proprietà adibita in parte a ingresso e parcheggio del ristorante e in parte, sul retro, adibita a zona verde.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 1400**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 23, mappale 1474, sub.1, Bene Comune non Censibile.

Coerenze del lotto:

Nord: mapp.576

Sud: mapp. 1973

Est: Via Bernini

Ovest: mapp.1974, 1971, 1973, 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: il fabbricato è posto nel Comune di Casteggio, situato sulle prime alture delle colline con traffico locale e parcheggio interno.

Servizi della zona:

l'unità è situata in Via Bernini. Il comune offre: farmacia, negozi al dettaglio, ufficio postale, ristoranti, parchi giochi.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuno*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Servitù: Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso Notaio Cavagna del 18/02/2000, Rep. 90087, trascritto il 25/02/2000 ai numeri 1361 RG e 1008 RP a favore di*

con sede in Casteggio per Servitù

di distanza

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio Cavagna Carlo del 18 dicembre 2006, Rep. 14225/6917 del 18/12/2006 iscritta il 21/12/2006 ai numeri 12088 RG e 2300 RP, [REDACTED]

Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo emessa da Equitalia Servizi di Riscossione Spa il 23 gennaio 2017, iscritta il 24 gennaio 2017 ai numeri 451 RG e 46 R [REDACTED]

4.2.2. Trascrizioni:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 06/04/2022 ai nn. 2589 RG e 1976 RP emesso dal Tribunale di PAVIA a favore di [REDACTED]

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico/catastale

Conformità urbanistico edilizia:

4.3.1. A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/12/2022, lo scrivente perito per quanto concerne la rispondenza della documentazione comunale reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Casteggio non ha riscontrato difformità.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo eseguito in data 28/12/2022, lo scrivente perito per quanto concerne la rispondenza delle mappe e delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ex Territorio, non ha riscontrato difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese ordinarie di gestione dell'immobile scadute:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel ventennio il terreno su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento erano di proprietà [REDACTED] che con atto Notaio Cavagna Luigi del 18 febbraio 2000, Rep. 90087, trascritto il 25 febbraio 2000 ai numeri 1360RG e 1007RP lo ha venduto [REDACTED] per la piena proprietà.

7 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Casteggio sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- CE 18/2000 – Prot. 13311 del 29/02/2000
Costruzione fabbricato da adibire ad abitazione con sottostante locale ristorante.
- CE 15/2001 – Prot. 1195-01 del 27/03/2001
Variante in corso d'opera dei lavori di cui alla CE 18/2000

Descrizione **Ristorante** di cui al punto **A**

A.Ristorante sito nel Comune di Casteggio – Via Bernini 40

- Proprietà per la quota di 1/1

Composta da:

Piano seminterrato: Grande locale ad uso autorimessa con locale cantina comunicante, locale uso taverna, locale uso mensa, locale impianti, locale di deposito, locale spogliatoio e locali bagni, oltre a disimpegno e vano scala.

Piano terra: Ampio ingresso con zona bar, dispensa e servizio igienico dedicato, ripostiglio, sala ristorante, cucina, blocco bagni e vano scala.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 610**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 23, mappale 1474, sub.2, categoria D/2, posto al piano S1-T, rendita: € 5.216,21

Coerenze dell'unità:

Nord: sub.1 (parcheggio)

Sud: sub.1 (zona verde)

Est: sub.1 (zona d'ingresso)

Ovest: mapp.1974, 1971, 1973, 1942.

CALCOLO SUPERFICI

Destinazione	Affacci	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore parametrizzato
PIANO SEMINTERRATO					
Locale uso autorimessa	est	Sup. lorda	148,70	0,33	49,07
Cantina	est	Sup. lorda	13,90	0,33	4,59
Locale uso taverna	Sud/ovest	Sup. lorda	34,55	0,33	11,40
Locale uso mensa	Ovest	Sup. lorda	18,55	0,33	6,12
Locale impianti	Interno	Sup. lorda	14,55	0,33	4,80
Locale di deposito	Nord/est	Sup. lorda	17,95	0,33	5,92
Locale Spogliatoio/bagni	Nord	Sup. lorda	13,90	0,33	4,59
Bagni	Ovest	Sup. lorda	15,00	0,33	4,95
Disimpegno	interno	Sup. lorda	17,50	0,33	5,77
Vano scala	Ovest	Sup. lorda	7,70	0,33	2,54
PIANO TERRA					
Ingresso	Nord/Est	Sup. lorda	65,23	1,00	65,23
Dispensa bar	Nord/est	Sup. lorda	11,83	1,00	11,83
Bagno bar	Est	Sup. lorda	4,35	1,00	4,35
Sala ristorante	Sud/est	Sup. lorda	140,52	1,00	140,52
Ripostiglio	Nord/est	Sup. lorda	13,30	1,00	13,30
Cucina	Sud/ovest	Sup. lorda	47,97	1,00	47,97
Bagni	Ovest	Sup. lorda	15,60	1,00	15,60
Vano scala	Ovest	Sup. lorda	7,70	1,00	7,70
Sup. lorda			608,80		406,25

Caratteristiche descrittive

altezza media piano seminterrato h=m.2,40, altezza media piano terra h=m.2,90.

L'unità immobiliare è situata in Via Bernini con accesso dalla strada comunale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo per questa unità con centrale termica posta nel seminterrato.

L'immobile si trova in generale in ottimo stato di conservazione.

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura portante

Copertura (struttura): tipologia: a falde

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: a battente con vetro singolo, protezione: nessuna – condizioni: buone

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: marmo e gres- condizioni: ottime

Porta di ingresso (componente edilizia): tipologia: legno e vetro doppio - condizioni: ottime

Gas (impianto): presente – conformità da verificare

Elettrico (impianto): presente – conformità da verificare

Termico (impianto): presente – conformità da verificare

Descrizione Autorimessa di cui al punto B

Autorimessa sita nel Comune di Casteggio – Via Bernini 40

Proprietà per la quota di

Composta da:

Piano terra: Autorimessa utilizzata come dispensa della cucina del ristorante ad essa collegata.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 25**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 23, mappale 1474, sub.2, categoria D/2, posto al piano S1-T, rendita: € 5.216,21

Coerenze dell'unità:

Nord: sub. 1 (cortile)

Sud: sub. 1 (zona verde)

Est: sub.2 (ristorante)

Ovest: mapp. 1971

CALCOLO SUPERFICI

Destinazione	Affacci	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore parametrizzato
PIANO TERRA					
Autorimessa	Nord	Sup. lorda	25,38	1,00	25,38
		Sup. lorda	25,38		25,38

Caratteristiche descrittive

altezza media piano terra h=m.2,90.

L'unità immobiliare è situata in Via Bernini con accesso dalla strada comunale.

L'immobile si trova in generale in ottimo stato di conservazione.

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali (struttura):	materiale: muratura portante
Copertura (struttura):	tipologia: a falde
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: a battente con vetro singolo, protezione: nessuna – condizioni: buone
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: marmo e gres- condizioni: ottime
Porta di ingresso (componente edilizia):	tipologia: legno e vetro doppio - condizioni: ottime
Gas (impianto):	presente – conformità da verificare
Elettrico (impianto):	presente – conformità da verificare
Termico (impianto):	presente – conformità da verificare

Descrizione **Abitazione** di cui al punto **C**

Abitazione sito nel Comune di Casteggio – Via Bernini 40

- Proprietà per la quota di

Composta da:

Piano primo: Ingresso, cucina, disimpegno, 2 camere, bagno e ampia zona soggiorno con bagno.

Svilupa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 180**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 23, mappale 1474, sub.4, categoria A/2, posto al piano 1, classe 1, 6 vani, rendita: € 356,36

Coerenze dell'unità:

Nord: sub.1 (parcheggio)

Sud: sub.1 (zona verde)

Est: sub.1 (zona d'ingresso)

Ovest: mapp.1974, 1971, 1973, 1942.

CALCOLO SUPERFICI

Destinazione	Affacci	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore parametrizzato
PIANO PRIMO					
Ingresso	Interno	Sup. lorda	15,00	1,00	15,00
Cucina	est	Sup. lorda	11,15	1,00	11,15
Balcone	Est	Sup. lorda	12,26	0,50	6,13
Disimpegno	Est	Sup. lorda	3,15	1,00	3,15
Camera matrimoniale	est	Sup. lorda	19,16	1,00	19,16
Camera singola	Nord/ovest	Sup. lorda	15,92	1,00	15,92
Bagno	Ovest	Sup. lorda	7,28	1,00	7,28
Soggiorno	Sud/ovest/est	Sup. lorda	88,10	1,00	88,10
Vano scala	Ovest	Sup.lorda	7,70	1,00	7,70
			Sup. lorda		173,59

Caratteristiche descrittive

altezza media piano seminterrato h=m.2,40, altezza media piano terra h=m.2,90.

L'unità immobiliare è situata in Via Bernini con accesso dalla strada comunale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo per questa unità con centrale termica posta nel seminterrato.

L'immobile si trova in generale in ottimo stato di conservazione.

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura portante
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente con vetro singolo, protezione: nessuna – condizioni: buone
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: marmo e gres- condizioni: ottime
<i>Porta di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: legno e vetro doppio - condizioni: ottime
<i>Gas (impianto):</i>	presente – conformità da verificare
<i>Elettrico (impianto):</i>	presente – conformità da verificare
<i>Termico (impianto):</i>	presente – conformità da verificare

Descrizione Area a Bene Comune di cui al punto D

Bene Comune non Censibile sito nel Comune di Casteggio – Via Bernini 40

Composta da:

Area esterna adibita a ingresso, parcheggio ristorante, zona verde sul retro.

Svilupa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 1400**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 23, mappale 1474, sub.1, Bene Comune non Censibile a tutti i subalterni.

Coerenze:

Nord: mapp.576

Sud: mapp. 1973

Est: Via Bernini

Ovest: mapp.1974, 1971, 1973, 1942.

CALCOLO SUPERFICI

Destinazione	Affacci	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore parametrizzato
PIANO TERRA					
Bene Comune non Censibile		Sup. lorda	1.400	0,10	140
		Sup. lorda	1.400		140

8.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, Ufficio Tecnico di Casteggio, Agenzie Immobiliari ed OMI.

8.3. Valutazione corpi

Tenuto conto dei riferimenti OMI, di cui si allegano, dalle indagini di mercato effettuate, si ritiene congruo assegnare un valore di stima pari a €/mq 1000,00 di sup. commerciale (valore desunto dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della Provincia di Pavia 2020-2021) sia per il ristorante che per l'abitazione.

ID	Immobile	Superficie parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
A	Ristorante	406,25	€ 406.250,00	€ 406.250,00
B	Autorimessa	25,38	€ 12.675,00	€ 12,675,00
C	Abitazione	173,59	€ 173.590,00	€ 173.590,00
D	Area BCNC	140	€ 11.962,00	€ 11.962,00
	<i>totale</i>		€ 604.477,00	€ 604.477,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 90.671,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Oneri notarile e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile CON riduzione del 15%

Valore dell'immobile al netto di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4	
Nello stato di fatto in cui si trova	€ 513.805,45

8.6 Prezzo base d'asta dell'immobile SENZA riduzione del 15%

Valore dell'immobile al lordo di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4	
Nello stato di fatto in cui si trova	€ 604.477,00

Pavia, 17/01/2023

il perito,
Davide Michelazzo