

TRIBUNALE DI PAVIA

**E.I. 455/2015**

**BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.**

CONTRO



Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Maria Codega

ALLEGATO 1

RELAZIONE DI STIMA IN FORMATO PRIVACY

**BENI SITI IN GAMBOLO  
LOTTI 1 E 2**

Tecnico Incaricato: Arch. Alfredo Rumor

## 1 – Conclusioni definitive

### 1.1 – Identificazione dei beni

Si tratta di un complesso a destinazione produttiva e commerciale, sito ai margini settentrionali dell'abitato di Gambolò, lungo la strada di collegamento con Vigevano. I beni comprendono fabbricati e terreni, censiti al catasto come sotto descritto.

Catasto Fabbricati:

- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 4 - Piani T, 1 - Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale 145 mq (144 mq senza aree scoperte) - Rendita € 206,58
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 6 - Piano T - Categoria D/8 - Rendita € 5.232,46
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 7 - Piano T - Categoria D/8 - Rendita € 5.014,23
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 8 - Piano T - Categoria D/8 - Rendita € 785,00
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 9 - Piano T - Categoria D/8 - Rendita € 414,00
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 10 - Piani T, 1 - Categoria D/8 - Rendita € 1.382,76
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 11 - Piano T - Categoria D/8 - Rendita € 1.021,20
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 12 - Piani T, 1 - Categoria D/8 - Rendita € 770,00
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 13 - Piani T, S1 - Categoria D/8 - Rendita € 3.005,64
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 14 - Piani T, 1 - Categoria D/8 - Rendita € 1.190,00
- Foglio 6, Mappale 811, Subalterno 1 - Piano T - Categoria area urbana - Consistenza 1086 mq
- Foglio 6, Mappale 812 - Piano T - Categoria area urbana - Consistenza 310 mq
- Foglio 6, Mappale 873, Subalterno 1 - Categoria D/8 - Rendita € 7.769,67
- Foglio 6, Mappale 882, Subalterno 1 - Categoria D/8 - Rendita € 1.197,84

Catasto terreni:

- Foglio 6, Mappale 131 - Qualità seminativo irriguo - Classe 4 - Superficie 13 are 71 centiare - Reddito Dominicale € 8,50 - Reddito Agrario € 10,62
- Foglio 6, Mappale 132 - Qualità seminativo irriguo - Classe 4 - Superficie 32 are 64 centiare - Reddito Dominicale € 20,23 - Reddito Agrario € 25,29
- Foglio 6, Mappale 149 - Qualità risaia stabile - Classe 1 - Superficie 26 are 33 centiare - Reddito Dominicale € 17,00 - Reddito Agrario € 14,96
- Foglio 6, Mappale 150 - Qualità risaia stabile - Classe 1 - Superficie 16 are 33 centiare - Reddito Dominicale € 10,54 - Reddito Agrario € 9,28
- Foglio 6, Mappale 151 - Qualità risaia stabile - Classe 1 - Superficie 15 are 49 centiare - Reddito Dominicale € 10,00 - Reddito Agrario € 8,80
- Foglio 6, Mappale 153 - Qualità seminativo irriguo - Classe 4 - Superficie 7 are 00 centiare - Reddito Dominicale € 4,34 - Reddito Agrario € 5,42
- Foglio 6, Mappale 157 - Qualità seminativo irriguo - Classe 4 - Superficie 7 are 09 centiare - Reddito Dominicale € 4,39 - Reddito Agrario € 5,49

Coerenze a corpo, da nord in senso orario: Mappali 123 e 124; Mappali 126, 771, 130, 787, 783, 776, 770, 165 e strada provinciale; Mappali 169, 878 e 692; pubblica strada.

L'accesso ai beni sopradescritti, sia pedonale che carrabile, è posto lungo Viale Industria.

Catasto terreni:

- Foglio 6, Mappale 266 - Qualità seminativo irriguo - Classe 5 - Superficie 28 are 73 centiare - Reddito Dominicale € 7,42 - Reddito Agrario € 20,77

Coerenze, da nord in senso orario: Mappali 104 e 109; Mappale 267; Mappali 142 e 268; Mappale 134.

L'accesso al Mappale 266, per mezzo di strade sterrate, è posto lungo le Vie Silvio Mario Rozza e Lazzarolo.  
Le risultanze dei beni corrispondono alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

### **1.2 – Proprietà attuale**

Sulla base delle risultanze dei vigenti registri catastali, a tutto il 5 Gennaio 2022, le unità immobiliari ed i terreni risultano essere di piena proprietà di [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/2 e di [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/2 e, limitatamente ai beni censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 6, Mappale 873, Subalterno 1 e Foglio 6, Mappale 882, Subalterno 1, con diritto di proprietà superficaria intestato alla società [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1.

### **1.3 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Come meglio dettagliato al punto 4.2 della presente perizia, a carico dell'immobile risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

#### *1.3.1 – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*

- Costituzione di servitù del 16/06/1994, rep. 18720 e del 07/09/1994, rep. 19225, trascritta a Vigevano il 06/10/1994 ai nn. 6802/4864, a favore di SNAM SPA, contro [REDACTED]
- Convenzione urbanistica stipulata il 07/07/2010, rep. 103816/29251, trascritta a Vigevano il 04/08/2010 ai nn. 8353/5225, a favore del COMUNE DI GAMBOLO', contro [REDACTED]

#### *1.3.2 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura*

##### *1.3.2.1 – Iscrizioni*

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 11/02/2010 ai nn. 1275/316, a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA, contro [REDACTED]
- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 04/08/2011 ai nn. 8189/1520, a favore di CREDITO EMILIANO SPA, contro [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il 09/06/2014 ai nn. 4237/468, a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA, contro [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il 08/10/2014 ai nn. 7071/893, a favore di CREDITO EMILIANO SPA, contro [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il 13/07/2015 ai nn. 5206/678, a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il 23/03/2018 ai nn. 2630/306, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [REDACTED]

##### *1.3.2.2 – Trascrizioni*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 03/09/2015 ai nn. 6528/4557, a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA, contro [REDACTED]



██████████ Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano il 30/10/2020 ai nn. 7828/5485, a favore di CREDITO EMILIANO SPA, contro ██████████

#### **1.4 – Stato di possesso del bene**

Al momento del sopralluogo in data 13 gennaio 2022, gli immobili oggetto di pignoramento risultano parzialmente occupati da materiali di proprietà dei debitori esecutati.

#### **1.5 – Note finali**

A seguito delle verifiche presso il Comune di Gambolò e del sopralluogo effettuato il giorno 13 gennaio 2022, si segnala quanto segue:

- Il fabbricato ad uso uffici censito al mappale 871, subalterni 4 e 14 presenta alcune difformità planimetriche rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali
- Alcune tettoie presenti all'interno del complesso non risultano dalle pratiche amministrative e dalle mappe catastali
- Non risulta essere stata consegnata al Comune di Gambolò alcuna dichiarazione di fine lavori e relativo collaudo relativamente alla D.I.A. presentata il 27/05/2011, relativa alla costruzione dei fabbricati censiti al Mappale 873, Subalterno 1 e al Mappale 882, Subalterno 1. La D.I.A. pertanto risulta essere decaduta nei fatti alla data del pignoramento per decorrenza dei termini di fine lavori. Non risulta sia stato effettuato collaudo e rilasciato certificato di agibilità.
- La convenzione stipulata in data 07/07/2010 tra il Comune di Gambolò e la ditta ██████████ prevede la realizzazione ed il collaudo delle opere relative a viabilità e servizi entro il termine di due anni dalla stipula. Le opere in questione sono state realizzate solo parzialmente e non risulta essere stata presentata dichiarazione di fine lavori e rilasciato il relativo certificato di collaudo. Si fa presente che, secondo quanto riportato dall'Art. 2 - comma 3 della sopracitata convenzione, gli impegni di lottizzazione e le relative garanzie rimangono a carico del subentrante avente causa. L'eventuale rinnovo dei titoli edilizi dovrà pertanto essere discusso con il Comune di Gambolò.
- Non risulta trascritto il trasferimento di sede della società ██████████ da Garlasco a Gambolò.
- Non risulta trascritta la modifica di denominazione sociale da ██████████

#### **1.6 – Determinazione sintetica del valore**

##### *1.6.1 – Determinazione dei lotti*

Considerando la localizzazione e la destinazione d'uso, si ritiene utile suddividere gli immobili sopradescritti, oggetto della vendita, in due lotti. Il LOTTO 1 comprende i terreni e i fabbricati che compongono il comparto industriale, soggetti a piano di lottizzazione, mentre il LOTTO 2 comprende il solo terreno agricolo censito al Mappale 266. Nel dettaglio, i lotti comprendono:

##### LOTTO 1

Catasto Fabbricati:

- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 4
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 6
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 7
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 8

- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 9
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 10
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 11
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 12
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 13
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 14
- Foglio 6, Mappale 811, Subalterno 1
- Foglio 6, Mappale 812
- Foglio 6, Mappale 873, Subalterno 1
- Foglio 6, Mappale 882, Subalterno 1

Catasto terreni:

- Foglio 6, Mappale 131
- Foglio 6, Mappale 132
- Foglio 6, Mappale 149
- Foglio 6, Mappale 150
- Foglio 6, Mappale 151
- Foglio 6, Mappale 153
- Foglio 6, Mappale 157

## LOTTO 2

Catasto terreni:

- Foglio 6, Mappale 266

### *1.6.2 – Criteri di stima*

Stima comparativa con **valutazione a corpo** rapportata alla superficie commerciale determinata. Trattandosi di vendita forzata e considerando le condizioni degli immobili, si assume come parametro il valore unitario riportato dall’Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari) facendo riferimento al valore inferiore della forbice e rapportando il tutto alla quotazione media di immobili analoghi nel comune di Gambolò ed in comuni limitrofi, ricavati da quotazioni immobiliari dei principali operatori del settore.

La quotazione per gli edifici fa riferimento ai fabbricati di tipo produttivo, malgrado la diversa destinazione d’uso catastale (D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), in considerazione della reale natura del costruito. Il valore corrisponde a 250 €/mq.

Il valore sopraesposto risulta analogo al prezzo determinato dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano per edifici analoghi (capannoni industriali classe 1600), considerando i relativi valori percentuali corrispondenti alla tipologia degli edifici realizzati, pari a 246 €/mq.

Per il solo fabbricato censito al Mappale 871, Subalterno 4, è stato considerato il valore riferito agli edifici residenziali in normale stato di manutenzione e assunto il valore inferiore della forbice, pari a 740 €/mq.

Per quanto riguarda i terreni inedificati compresi nel piano di lottizzazione, inclusi i terreni da destinarsi a strade e parcheggi, si assume come parametro il valore unitario determinato dal Comune di Gambolò per terreni della stessa tipologia, pari a 42,00 €/mq.

Relativamente al terreno censito al Mappale 266 viene attribuito il valore unitario per terreni a destinazione agricola per qualità seminativo irriguo, pari a 39.500,00 €/ha.



### 1.6.3 – Fonti di informazione

Polo catastale di Pavia; Conservatoria dei RR.II. di Vigevano; Ufficio Tecnico del Comune di Gambolò; Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio; Operatori del settore immobiliare della zona; Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano - Prezzi Tipologie Edilizie.

### 1.6.4 – Valutazione

#### LOTTO 1

Immobile		Superficie Commerciale	Valore Superficie	Accessori	Valore Unitario	VALORE TOTALE
Mappale	Sub					
811	1	1086 mq	A corpo	-	€ 45.612,00	€ 3.324.480,00
812		310 mq	A corpo	-	€ 13.020,00	
871	4	298 mq	A corpo	Compresi	€ 220.520,00	
	6	1788 mq	A corpo	-	€ 447.000,00	
	7	2095 mq	A corpo	-	€ 523.750,00	
	8	452 mq	A corpo	-	€ 113.000,00	
	9	353 mq	A corpo	-	€ 88.250,00	
	10	505 mq	A corpo	-	€ 126.250,00	
	11	605 mq	A corpo	-	€ 151.250,00	
	12	255 mq	A corpo	-	€ 63.750,00	
	13	395 mq	A corpo	-	€ 98.750,00	
	14	541 mq	A corpo	-	€ 135.250,00	
873		2720 mq	A corpo	-	€ 680.000,00	
882	1	480 mq	A corpo	-	€ 120.000,00	
131		1371mq	A corpo	-	€ 57.582,00	
132		3264 mq	A corpo	-	€ 137.088,00	
149		2633 mq	A corpo	-	€ 110.586,00	
150		1633 mq	A corpo	-	€ 68.586,00	
151		1549 mq	A corpo	-	€ 65.058,00	
153		700 mq	A corpo	-	€ 29.400,00	
157		709 mq	A corpo	-	€ 29.778,00	

#### Adeguamenti e correzioni di stima

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Riduzione forfettaria del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi e per incentivo all'acquisto all'asta: | € 498.672,00 |
| 2. Decurtazione per lo stato di possesso  | Nessuna      |
| 3. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso  | Nessuna      |
| 4. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente  | Nessuno      |
| 5. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente   | Nessuna      |
| 6. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale   | Nessuna      |

#### PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: **€ 2.825.808,00**

## LOTTO 2

Immobile		Superficie Commerciale	Valore Superficie	Accessori	Valore Unitario	VALORE TOTALE
Mappale	Sub					
266		1086 mq	A corpo	-	€ 11.348,00	€ 11.348,00

### Adeguamenti e correzioni di stima

7. Riduzione forfettaria del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi e per incentivo all'acquisto all'asta:	€ 1702,20
8. Decurtazione per lo stato di possesso	Nessuna
9. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	Nessuna
10. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
11. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
12. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	Nessuna

### PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: **€ 9.645,80**

## 2– Storia Catastale

Di seguito le derivazioni delle attuali identificazioni catastali:

### Catasto Fabbricati:

- Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 4 deriva dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 3, in virtù di Ampliamento del 14/04/2011 protocollo n. PV0152645, derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 810, Subalterni 1, 2, 3 in virtù di Variazione del 02/10/2009 protocollo n. PV0253690, derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 775, Subalterno 1, in virtù di Variazione del 13/12/2006 protocollo n. PV0237763, a sua volta derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 160, Subalterno 1, in virtù di Variazione del 08/06/2006 protocollo n. PV0099104, tale da Costituzione del 21/05/1979, n. 406.1/1979.
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterni 6 e 7 derivano dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 2, in virtù di Divisione del 21/07/2011 protocollo n. PV0215181, derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 810, Subalterni 1, 2, 3 in virtù di Variazione del 02/10/2009 protocollo n. PV0253690, derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 775, Subalterno 1, in virtù di Variazione del 13/12/2006 protocollo n. PV0237763, a sua volta derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 160, Subalterno 1, in virtù di Variazione del 08/06/2006 protocollo n. PV0099104, tale da Costituzione del 21/05/1979, n. 406.1/1979.
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterni 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 derivano dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 5, in virtù di Variazione del 28/05/2015 protocollo n. PV0084738, derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 2, in virtù di Divisione del 21/07/2011 protocollo n. PV0215181, derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 810, Subalterni 1, 2, 3 in virtù di Variazione del 02/10/2009 protocollo n. PV0253690, derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 775, Subalterno 1, in virtù di Variazione del 13/12/2006 protocollo



n. PV0237763, a sua volta derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 160, Subalterno 1, in virtù di Variazione del 08/06/2006 protocollo n. PV0099104, tale da Costituzione del 21/05/1979, n. 406.1/1979.

- Foglio 6, Mappale 811, Subalterno 1, deriva dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 811, in virtù di Ampliamento del 01/12/2015 protocollo n. PV0150335, derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 775, Subalterno 1, in virtù di Variazione del 13/12/2006 protocollo n. PV0237763, a sua volta derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 160, Subalterno 1, in virtù di Variazione del 08/06/2006 protocollo n. PV0099104, tale da Costituzione del 21/05/1979, n. 406.1/1979.
- Foglio 6, Mappale 812 deriva dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 775, Subalterno 1, in virtù di Variazione del 13/12/2006 protocollo n. PV0237763, a sua volta derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 160, Subalterno 1, in virtù di Variazione del 08/06/2006 protocollo n. PV0099104, tale da Costituzione del 21/05/1979, n. 406.1/1979.
- Foglio 6, Mappale 873, Subalterno 1, deriva dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 873, in virtù di Variazione del 02/10/2009, protocollo n. PV0253813, tale da Costituzione del 15/06/2009, protocollo n. PV0144943.
- Foglio 6, Mappale 882, Subalterno 1, deriva dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 882, in virtù di Variazione del 02/10/2009, protocollo n. PV0253813, tale da Costituzione del 15/06/2009, protocollo n. PV0144943.

Le aree di enti urbani e promiscui su cui sorgono gli edifici:

- Foglio 6, Mappale 811 (ente urbano di 10 are 86 centiare) deriva dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 811 (ente urbano di 9 are 31 centiare) in virtù di Tipo Mappale del 24/11/2015 protocollo n. PV0147159, derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 162 (ente urbano di 2 ha 10 are 47 centiare) in virtù di Frazionamento del 15/11/2006 protocollo n. PV0213866, derivante dalla soppressione dei precedenti identificativi:
  - Foglio 6, Mappale 162 (ente urbano di 4 are 60 centiare) tale da Impianto meccanografico del 31/12/1976
  - Foglio 6, Mappale 164 (seminativo arborato di 22 are 7 centiare) tale da Impianto meccanografico del 31/12/1976
  - Foglio 6, Mappale 167 (seminativo arborato di 26 are 2 centiare) tale da Impianto meccanografico del 31/12/1976
  - Foglio 6, Mappale 253 (seminativo arborato di 22 are 7 centiare) tale da Impianto meccanografico del 31/12/1976
  - Foglio 6, Mappale 775 (ente urbano di 1 ha 35 are 71 centiare)  
In virtù di Tabella di Variazione del 15/11/2006 protocollo n. PV0213866  
L'identificativo al Foglio 6, Mappale 775 (ente urbano di 1 ha 35 are 71 centiare) deriva dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 155 (ente urbano di 1 ha 35 are 71 centiare) in virtù di Variazione del 08/06/2006 protocollo n. PV0099103, derivante dalla soppressione dei precedenti identificativi:
    - Foglio 6, Mappale 155 (seminativo irriguo di 46 are 63 centiare) tale da Impianto meccanografico del 31/12/1976
    - Foglio 6, Mappale 156 (seminativo irriguo di 16 are 61 centiare) tale da Impianto meccanografico del 31/12/1976
    - Foglio 6, Mappale 159 (seminativo arborato di 16 are 66 centiare) tale da Impianto meccanografico del 31/12/1976
    - Foglio 6, Mappale 160 (seminativo arborato di 12 are 67 centiare) tale da Impianto meccanografico del 31/12/1976
    - Foglio 6, Mappale 161 (seminativo di 3 are 91 centiare) tale da Impianto meccanografico del 31/12/1976



- Foglio 6, Mappale 163 (seminativo arborato di 38 are 39 centiare) tale da Impianto meccanografico del 31/12/1976  
In virtù di Tipo Mappale del 19/09/1987, n. 67933.1/1987
- Foglio 6, Mappale 812 (ente urbano di 3 are 10 centiare), deriva dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 162 (ente urbano di 2 ha 10 are 47 centiare) in virtù di Frazionamento del 15/11/2006 protocollo n. PV0213866. Derivazione del fondo al Foglio 6, Mappale 162 come da descrizione precedente.
- Foglio 6, Mappali 871 e 873 derivano dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 810 in virtù di Frazionamento del 30/01/2009 protocollo n. PV0021769, derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 162 (ente urbano di 2 ha 10 are 47 centiare) in virtù di Frazionamento del 15/11/2006 protocollo n. PV0213866. Derivazione del fondo al Foglio 6, Mappale 162 come da descrizione precedente.
- Foglio 6, Mappale 882, deriva dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 871 in virtù di Frazionamento del 13/05/2009 protocollo n. PV0115436, derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 810 in virtù di Frazionamento del 30/01/2009 protocollo n. PV0021769, derivante dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 6, Mappale 162 (ente urbano di 2 ha 10 are 47 centiare) in virtù di Frazionamento del 15/11/2006 protocollo n. PV0213866. Derivazione del fondo al Foglio 6, Mappale 162 come da descrizione precedente.

*Catasto terreni*

- Foglio 6, Mappale 131, 132, 149, 150, 151, 153, 157 e 266 sono tali da Impianto meccanografico del 31/12/1976.

### 3– Provenienza

Sulla base delle Visure Catastali Storiche degli immobili, l'elenco dei proprietari, in ordine cronologico dal più recente al più antico, risulta essere, per gli ultimi 20 anni:

*Proprietari attuali:*

- [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/2
- [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/2
- [REDACTED], per il diritto di superficie, per la quota di 1/1, per i soli beni censiti al Foglio 6, Mappale 873, Subalterno 1 e Mappale 882, Subalterno 1.

Il Signor [REDACTED] in virtù dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del 03/12/1971, trascritto a Vigevano il 30/12/1971 ai nn. 6858/5495, da [REDACTED]
- Atto di compravendita del 23/08/1972, trascritto a Vigevano il 19/09/1972 ai nn. 5065/4127, da [REDACTED]
- Atto di compravendita del 24/11/1973, trascritto a Vigevano il 21/12/1973 ai nn. 7382/5913, da [REDACTED]
- Atto di compravendita del 27/12/1977, trascritto a Vigevano il 24/01/1978 ai nn. 450/382, da [REDACTED]
- Atto di compravendita del 20/04/1982, trascritto a Vigevano il 03/05/1982 ai nn. 2770/2178, da [REDACTED]
- Atto di compravendita del 20/12/1983, trascritto a Vigevano il 18/01/1984 ai nn. 547/459, da [REDACTED]

- Scrittura privata autenticata del 09/07/2004, trascritta a Vigevano il 23/07/2004 ai nn. 7585/4854, da [REDACTED]
- Atto di compravendita del 03/10/2005, trascritto a Vigevano il 25/10/2005 ai nn. 13806/7575, da [REDACTED]
- Atto di compravendita del 16/01/2006, trascritto a Vigevano il 31/01/2006 ai nn. 855/492, da [REDACTED]

Il Signor [REDACTED] in virtù dei seguenti atti:

- Atto di donazione del 09/03/2012, trascritto a Vigevano il 21/03/2012 ai nn. 2502/1855, da [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà. La riunione di usufrutto è avvenuta il 15/09/2012
- Successione del 11/09/2013, a seguito della morte di [REDACTED] in data 15/09/2012, trascritta a Vigevano il 30/10/2013 ai nn. 8097/5729

La società [REDACTED], per il diritto di superficie in virtù dei seguenti atti:

- Atto di costituzione diritti reali a titolo oneroso del 01/07/2009, rep. 62988/13938, trascritto a Vigevano il 10/07/2009 ai nn. 7442/4670.

*Precedenti proprietari:*

- [REDACTED], nato a Garlasco (PV) [REDACTED] a quota di 1/2, in virtù dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del 03/12/1971, trascritto a Vigevano il 30/12/1971 ai nn. 6858/5495, da [REDACTED]
- Atto di compravendita del 23/08/1972, trascritto a Vigevano il 19/09/1972 ai nn. 5065/4127, da [REDACTED]
- Atto di compravendita del 24/11/1973, trascritto a Vigevano il 21/12/1973 ai nn. 7382/5913, da [REDACTED]
- Atto di compravendita del 27/12/1977, trascritto a Vigevano il 24/01/1978 ai nn. 450/382, da [REDACTED]
- Atto di compravendita del 20/04/1982, trascritto a Vigevano il 03/05/1982 ai nn. 2770/2178, da [REDACTED]
- Atto di compravendita del 20/12/1983, trascritto a Vigevano il 18/01/1984 ai nn. 547/459, da [REDACTED]
- Scrittura privata autenticata del 09/07/2004, trascritta a Vigevano il 23/07/2004 ai nn. 7585/4854, da [REDACTED]
- Atto di compravendita del 03/10/2005, trascritto a Vigevano il 25/10/2005 ai nn. 13806/7575, da [REDACTED]
- Atto di compravendita del 16/01/2006, trascritto a Vigevano il 31/01/2006 ai nn. 855/492, da [REDACTED]

- [REDACTED], relativamente ai terreni censiti al Foglio 6, Mappali 149, 153, 154 e 157, in virtù dei seguenti atti:

- Successione trascritta a Vigevano il 16/06/1961 ai nn. 3118/2458, a seguito di morte del padre [REDACTED]
- Atto di compravendita del 17/12/1963, trascritto a Vigevano il 19/12/1963 ai nn. 7680/6399, da [REDACTED]
- Successione trascritta a Vigevano il 27/10/1966 ai nn. 5877/4431, a seguito di morte della madre [REDACTED]



- Successione trascritta a Vigevano il 20/03/1989 ai nn. 1967/1409, a seguito di morte del fratello [REDACTED]
- Successione trascritta a Vigevano il 20/03/1989 ai nn. 1959/1401, a seguito di morte della sorella [REDACTED]
- Successione trascritta a Vigevano il 02/07/2004 ai nn. 6549/4193, a seguito di morte del fratello [REDACTED]
- [REDACTED], in virtù di atti anteriori al ventennio
- [REDACTED], relativamente al terreno censito al Foglio 6, Mappale 266, in virtù dei seguenti atti:
  - Successione trascritta a Vigevano il 11/11/1991 ai nn. 8292/6001, a seguito di morte della madre [REDACTED]
  - Successione trascritta a Vigevano il 19/11/1992 ai nn. 8750/6357, a seguito di morte del padre [REDACTED]
  - Successione trascritta a Vigevano il 30/11/2004 ai nn. 12189/7341, a seguito di morte della sorella [REDACTED]
- [REDACTED], in virtù di atti anteriori al ventennio
- [REDACTED], in virtù dei seguenti atti:
  - Successione trascritta a Vigevano il 04/04/1981 al n. 1720 di R.P., a seguito di morte del padre [REDACTED]
  - Successione trascritta a Vigevano il 01/07/2002 ai nn. 5801/4342, a seguito di morte della madre [REDACTED]
- [REDACTED], in virtù di atti anteriori al ventennio

I suddetti Signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
risultavano proprietari al ventennio dei terreni, degli immobili e dei fondi su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente esecuzione.

#### **4 – Vincoli ed Oneri Giuridici**

##### **4.1 – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

###### *4.1.1. – Trascrizioni*

- Costituzione di servitù del 16/06/1994, rep. 18720 e del 07/09/1994, rep. 19225, trascritta a Vigevano il 06/10/1994 ai nn. 6802/4864, a favore di SNAM SPA, con sede in San Donato Milanese (MI), C.F. 00153220249, contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], gravante sui terreni censiti al Foglio 6, Mappali 149 e 154.
- Convenzione urbanistica stipulata il 07/07/2010, rep. 103816/29251, trascritta a Vigevano il 04/08/2010 ai nn. 8353/5225, a favore del COMUNE DI GAMBOLO', con sede in Gambolò, C.F. 85001890186, contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

Si evidenzia che la nota di trascrizione non nomina come soggetto la Società [REDACTED], citata invece nell'atto.

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

##### 4.2.1 – Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 11/02/2010 ai nn. 1275/316, per un importo di € 2.400.000,00 (capitale € 1.200.000,00), derivante da mutuo con atto a firma del notaio Cesare Padova del 04/02/2010 rep. 11282/6020, a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA, con sede a Desio (MB), C.F. 01181770155, con domicilio ipotecario eletto a Desio, Via Rovagnati 1 contro:

- [REDACTED], in qualità di debitore ipotecario, per il diritto di proprietà superficaria, per la quota di 1/1
- [REDACTED], in qualità di terzo datore di ipoteca, per il diritto di nuda proprietà superficaria, per la quota di 1/2
- [REDACTED], in qualità di terzo datore di ipoteca, per il diritto di nuda proprietà superficaria, per la quota di 1/2

della durata di anni 10, gravante sugli immobili censiti al Foglio 6, Mappali 873, Subalterno 1 e al Foglio 6, Mappale 882, Subalterno 1.

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 04/08/2011 ai nn. 8189/1520, per un importo di € 1.200.000,00 (capitale € 600.000,00), derivante da mutuo con atto a firma del notaio Gherardo Flaviano Stimolo del 29/07/2011, rep. 1314/964, a favore di CREDITO EMILIANO SPA, con sede a Reggio nell'Emilia, C.F. 01806740153, contro:

- [REDACTED], in qualità di terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/2
- [REDACTED], in qualità di terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/2
- [REDACTED], in qualità di debitore non datore

della durata di anni 10, gravante sull'immobile censito al Foglio 6, Mappale 871, Subalterno 7.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il 09/06/2014 ai nn. 4237/468, per un importo di € 285.000,00 (capitale € 189.765,38), in forza di provvedimento emesso dal Tribunale di Monza il 15/04/2014 rep. 2962, a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA, con sede a Desio (MB), C.F. 01181770155, contro:

- [REDACTED], per il diritto di proprietà superficaria, per la quota di 1/1
- [REDACTED], per il diritto di nuda proprietà superficaria, per la quota di 1/2
- [REDACTED], per il diritto di nuda proprietà superficaria, per la quota di 1/2

gravante sugli immobili censiti al Foglio 6, Mappali 873, Subalterno 1 e al Foglio 6, Mappale 882, Subalterno 1.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il 08/10/2014 ai nn. 7071/893, per un importo di € 700.000,00 (capitale € 661.359,05), in forza di provvedimento emesso dal Tribunale di Reggio nell'Emilia il 04/10/2014 rep. 2970/2014, a favore di CREDITO EMILIANO SPA, con sede a Reggio nell'Emilia, C.F. 01806740153, con domicilio ipotecario eletto a Pavia, Via F. Cossa 24, presso lo studio dell'avvocato Radaelli, contro:



- [REDACTED], per il diritto di proprietà superficiaria, per la quota di 1/1, limitatamente agli immobili censiti al Foglio 6, Mappale 873, Subalterno 1 e Mappale 882, Subalterno 1

gravante sui seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati:

- Foglio 6, Mappale 873, Subalterno 1
- Foglio 6, Mappale 882, Subalterno 1  
per il diritto di superficie, per la quota di 1/2 ciascuno
- Foglio 6, Mappale 811
- Foglio 6, Mappale 873
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterni 4, 5, 6  
per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno

e sui seguenti immobili censiti al Catasto Terreni:

- Foglio 6, Mappale 131
- Foglio 6, Mappale 132
- Foglio 6, Mappale 149
- Foglio 6, Mappale 150
- Foglio 6, Mappale 151
- Foglio 6, Mappale 153
- Foglio 6, Mappale 157
- Foglio 6, Mappale 266  
per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno

oltre ad ulteriori immobili specificati negli altri lotti della presente esecuzione e su immobili non attinenti al presente procedimento.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il 13/07/2015 ai nn. 5206/678, per un importo di € 100.000,00 (capitale € 334.111,77), in forza di provvedimento emesso dal Tribunale di Pavia il 25/05/2015 rep. 1380, a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Verona, C.F. 03700430238, con domicilio ipotecario eletto a Pavia, Corso Cavour 40, presso lo studio dell'avvocato Fabio Pedrazzini, contro:

- [REDACTED], per il diritto di proprietà superficiaria, per la quota di 1/1, limitatamente agli immobili censiti al Foglio 6, Mappale 873, Subalterno 1 e Mappale 882, Subalterno 1

gravante sui seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati:

- Foglio 6, Mappale 873, Subalterno 1
- Foglio 6, Mappale 882, Subalterno 1  
per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1
- Foglio 6, Mappale 811
- Foglio 6, Mappale 812
- Foglio 6, Mappale 871, Subalterni 4, 5, 6, 7  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

e sui seguenti immobili censiti al Catasto Terreni:

- Foglio 6, Mappale 131
- Foglio 6, Mappale 132
- Foglio 6, Mappale 149
- Foglio 6, Mappale 150
- Foglio 6, Mappale 151

- Foglio 6, Mappale 153
  - Foglio 6, Mappale 157
  - Foglio 6, Mappale 266
- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

oltre ad ulteriori immobili specificati negli altri lotti della presente esecuzione e su immobili non attinenti al presente procedimento.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il 23/03/2018 ai nn. 2630/306, per un importo di € 180.000,00 (capitale € 150.000,00), in forza di provvedimento emesso dal Tribunale di Pavia il 23/05/2014, rep. 3556/2014, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, con sede a Torino, C.F. 00799960158, con domicilio ipotecario eletto a Voghera (PV), via Cairoli 9, presso lo studio dell'avvocato L. Sambartolomeo, contro [REDACTED], per la quota di 1/2, gravante sugli immobili descritti al punto 1.1 della presente relazione, su immobili specificati negli altri lotti della presente esecuzione e su altri immobili non attinenti al presente procedimento.

#### 4.2.2 – Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 03/09/2015 ai nn. 6528/4557, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 25/06/2015 rep. 5817, a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA, con sede a Desio (MB), C.F. 01181770155, contro [REDACTED], per il diritto di proprietà superficaria, gravante sugli immobili censiti al Foglio 6, Mappale 873, Subalterno 1 e Mappale 882, Subalterno 1.
- Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano il 30/10/2020 ai nn. 7828/5485, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 09/10/2020, rep. 3865, a favore di CREDITO EMILIANO SPA, con sede a Reggio nell'Emilia, C.F. 01806740153, contro:
  - [REDACTED], per il diritto di proprietà superficaria, per la quota di 1/1, limitatamente agli immobili censiti al Foglio 6, Mappale 873, Subalterno 1 e Mappale 882, Subalterno 1

gravante sui seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati:

- Foglio 6, Mappale 873, Subalterno 1
  - Foglio 6, Mappale 882, Subalterno 1
- per il diritto di superficie, per la quota di 1/2 ciascuno
- Foglio 6, Mappale 811
  - Foglio 6, Mappale 873
  - Foglio 6, Mappale 871, Subalterni 4, 5, 6
- per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno

e sui seguenti immobili censiti al Catasto Terreni:

- Foglio 6, Mappale 131
  - Foglio 6, Mappale 132
  - Foglio 6, Mappale 149
  - Foglio 6, Mappale 150
  - Foglio 6, Mappale 151
  - Foglio 6, Mappale 153
  - Foglio 6, Mappale 157
  - Foglio 6, Mappale 266
- per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno

Il pignoramento grava inoltre su ulteriori immobili specificati agli altri lotti della presente relazione.



- Non risulta trascritto il trasferimento di sede della società [REDACTED] da Garlasco a Gambolò.
- Non risulta trascritta la modifica di denominazione sociale da [REDACTED]

## **5 – Altre informazioni per l'acquirente**

### **5.1 – Spese**

Gli immobili sono, al momento della redazione della presente perizia, inutilizzati, per cui non è possibile stabilire l'ammontare delle spese; si ritiene comunque che non si discosteranno dalle normali spese di gestione per questo tipo di immobili.

### **5.2 – Cause in corso**

Nessuna

## **6 – Pratiche Edilizie**

### **6.1 – Accertamento di destinazione urbanistica**

Con riferimento al PGT vigente del Comune di Gambolò, gli immobili risultano essere localizzati in area denominata "Ambito di espansione polifunzionale" all'interno degli "Ambiti di trasformazione", disciplinata dall'Art. 66 delle N.A. del Piano delle Regole.

### **6.2 – Pratiche edilizie e amministrative**

La costruzione dei fabbricati è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

Le opere eseguite successivamente a tale data sono state legittimate in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 112/98 del 14/12/1998
- Concessione Edilizia n. 113/98 del 27/11/1998
- Concessione Edilizia n. 31/00 del 30/05/2000
- Concessione Edilizia Il. 120/03 del 05/04/2003

In data 07/07/2010 è stata stipulata una Convenzione Urbanistica per piano attuativo, trascritta a Vigevano il 04/08/2010 ai nn. 8353/5225, tra il Comune di Gambolò ed i proprietari esecutati.

A seguito della stipula della Convenzione sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività presentata il 01/02/2008, protocollo n. 0001848 (pratica edilizia n. 12/2008), e successivo rinnovo:
  - Denuncia Inizio Attività presentata il 27/05/2011, protocollo n. 0009483 (pratica edilizia n. 73/2011)

La convenzione prevede la realizzazione ed il collaudo delle opere relative a viabilità e servizi entro il termine di due anni dalla stipula. Le opere in questione sono state realizzate solo parzialmente e non risulta essere stata presentata dichiarazione di fine lavori e rilasciato il relativo certificato di collaudo.

Non risulta inoltre che sia stata presentata la dichiarazione di fine lavori relativa ai fabbricati costruiti a seguito della Convenzione Urbanistica, come non risulta sia stato effettuato il collaudo e rilasciato il certificato di agibilità.

## 7 – Descrizione dei beni

### 7.1 – Caratteristiche della zona

Il complesso è situato in un'area ai margini settentrionali dell'abitato di Gambolò, lungo la strada di collegamento con Vigevano.

L'area presenta una edificazione di tipo prevalentemente commerciale/produttivo, costituita da capannoni di diverse dimensioni e da immobili commerciali, tra cui un supermercato. Sono presenti altresì in zona diversi edifici residenziali, in particolare villette mono/bifamiliari e piccole palazzine.

### 7.2 - Caratteristiche area urbana e collegamenti pubblici

Il comune di Gambolò conta circa 10.000 abitanti ed è situato al margine settentrionale della provincia di Pavia, da cui dista circa 30 km. Confina a nord con il comune di Vigevano, cui è collegato per mezzo della SP 183; gli altri comuni confinanti sono Mortara, Borgo San Siro e Tromello.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Vigevano, che dista circa 6 km.

Il comune è collegato all'autostrada A7 (uscita Gropello Cairoli, a circa 20 km di distanza) per mezzo delle strade provinciali SP 193 e SP 596.

### 7.3 – Descrizione analitica dei beni

Si tratta di un comparto produttivo/commerciale destinato a magazzino e vendita di materiali edili.

Il complesso comprende una serie di fabbricati costruiti in cemento armato prefabbricato, di diverse altezze, adibiti a magazzini, oltre ad un edificio utilizzato come ufficio/showroom.

I fabbricati sono completati a diversi livelli di finitura, alcuni al rustico, altri solo per la parte strutturale e per la copertura.

L'edificio destinato ad ufficio/showroom, censito al Mappale 871, Subalterni 4 e 14 è invece completo di finiture esterne ed interne. Alcuni locali risultano interessati da lavori edili.

I terreni, siti nella parte settentrionale del complesso, sono parzialmente pavimentati con lastre di cemento ed occupati da materiali edili.

Si segnala la presenza di alcune tettoie con struttura metallica e lignea, che non risultano dalle planimetrie catastali.

#### 7.3.1 – Superfici – Fabbricati (LOTTO 1)

Piano	Mappale	Sub.	Destinazione	Superficie	Altezza	Condizioni
	811	1	Area urbana	1086 mq	-	-
	812		Area urbana	310 mq	-	-
T, 1	871	4	Residenziale A/3	298 mq		discrete
T		6	Commerciale D/8	1788 mq		struttura
T		7	Commerciale D/8	2095 mq		struttura
T		8	Commerciale D/8	452 mq		struttura
T		9	Commerciale D/8	353 mq		struttura
T, 1		10	Commerciale D/8	505 mq		struttura
T		11	Commerciale D/8	605 mq		struttura
T, 1		12	Commerciale D/8	255 mq		struttura
T		13	Commerciale D/8	395 mq		struttura
T, 1		14	Commerciale D/8	541 mq		struttura
T	873		Commerciale D/8	2720 mq	10 m	struttura
T	882	1	Commerciale D/8	480 mq	10 m	struttura

- Superficie totale residenziale: 298 mq

- Superficie totale commerciale: 11.883 mq



### 7.3.2 – Superfici – Terreni (LOTTO 1)

Mappale	Destinazione	Superficie
131	Seminativo irriguo	1371mq
132	Seminativo irriguo	3264 mq
149	Risaia stabile	2633 mq
150	Risaia stabile	1633 mq
151	Risaia stabile	1549 mq
153	Seminativo irriguo	700 mq
157	Seminativo irriguo	709 mq

### 7.3.3 – Superfici – Terreni (LOTTO 2)

Mappale	Destinazione	Superficie
266	Seminativo irriguo	2873 mq

Nota: La superficie commerciale è calcolata come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle norme UNI 10750:2005 e D.P.R. 138/98, allegato C.

Le percentuali indicate nelle normative citate possono variare in funzione di elementi attentamente valutati dal perito, tra cui la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e altri fattori che possono influire sul livello di qualità dell'immobile oggetto di stima.

Con quanto contenuto nella presente relazione il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Milano, 17 gennaio 2022

Il C.T.U.  
Arch. Alfredo Rumor

#### Allegati:

- 1- Copia della Perizia in formato privacy
- 2- Documentazione fotografica
- 3- Visure Conservatoria RR.II.
- 4- Copie atti amministrativi
- 5- Copia Conforme Atto di Provenienza
- 6- Agenzia del Territorio – Banca dati quotazioni immobiliari
- 7- Estratto di Mappa
- 8- Visure N.C.E.U (attuale + storiche)
- 9- Scheda catastale
- 10- Stralcio P.G.T. con N.T.A.

