

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

**IMMOBILI SITI IN PAVIA**

**LOTTO 4**

Tecnico Incaricato: Arch. Alfredo Rumor

Pag. 1 di 6

## **1 – Conclusioni definitive**

### **1.1 – Identificazione del bene**

Si tratta di un terreno edificabile situato a Pavia, frazione Fossarmato, censito al Catasto Terreni ai seguenti estremi:

Foglio 3, Mappale 65 - Qualità seminativo irriguo - Classe 2 - Superficie 11 are 80 ca - Reddito Dominicale € 15,24 - Reddito Agrario € 8,84.

Coerenze, da nord in senso orario: Mappali 776, 777, 75, 76, e 77, Mappali 69, 649, 71 e 72, Mappale 603, pubblica strada.

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 3 gennaio 2022, il terreno risulta essere di piena proprietà della 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 del bene risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

#### *Iscrizioni*

- Ipoteca giudiziale iscritta a Pavia il 08/10/2014 ai nn. 12785/2083, a favore di CREDITO EMILIANO SPA, contro [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1, gravante sul terreno oggetto dell'esecuzione.

#### *Trascrizioni*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Pavia in data 03/11/2020 ai nn. 16598/10845, a favore di CREDITO EMILIANO SPA, contro [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1, gravante sul terreno oggetto dell'esecuzione.

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

Al momento del sopralluogo in data 01/10/2021 il terreno oggetto di pignoramento risulta giuridicamente libero.

### **1.5 – Note finali**

L'accesso al terreno avviene dal lato sud da una traversa di via Fossarmato.

Non risulta trascritto il trasferimento di sede della società [REDACTED] da Garlasco a Gambolò.

Non risulta trascritta la modifica di denominazione sociale da [REDACTED]

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

#### **1.6.1 – Criteri di stima**

Stima con **valutazione a corpo**, rapportata alla superficie del lotto, ottenuta assumendo come valore unitario il valore medio desunto da terreni analoghi nel raggio 5 km dal limite esterno del centro storico di Pavia.

Il valore così calcolato è pari a 115 €/mq.



#### *Precedenti Proprietari:*

- [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1, per acquisto da [REDACTED], in virtù di atto di compravendita del 12/11/1993, rep. 19859, a firma del notaio Roberto Borri, trascritto a Pavia il 01/12/1993 ai nn. 12913/9356.

La suddetta società [REDACTED] risultava essere proprietaria al ventennio dei terreni e degli immobili oggetto dell'esecuzione.

## **4 – Vincoli ed Oneri Giuridici**

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

- Nessuno

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

#### *4.2.1 – Iscrizioni*

- Ipoteca giudiziale iscritta a Pavia il 08/10/2014 ai nn. 12785/2083, per un importo di € 700.000,00 (capitale € 661.359,05), in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Reggio nell'Emilia del 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 Filippo Cossa 24 presso l'avvocato Radaelli, contro [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1, gravante sul terreno oggetto dell'esecuzione.

#### *4.2.2 – Trascrizioni*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Pavia in data 03/11/2020 ai nn. 16598/10845, 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 una quota di proprietà di 1/1, gravante sul terreno oggetto dell'esecuzione.

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

### **5.1 – Cause in corso**

Nessuna

## **6 – Pratiche Edilizie**

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

Con riferimento al PGT vigente del Comune di Pavia, il terreno in oggetto risulta inserito nell'ambito del "Tessuto urbano consolidato" in area denominata "Nucleo Storico", disciplinata dall'art. 17 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Gli interventi consentiti sono:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Nuova costruzione

La possibilità della nuova costruzione, fatta salva la verifica ai sensi del comma 1 dell'art. 7 del DM 1444/68, deve essere effettuata previa discussione con i tecnici del Comune di Pavia.

Per gli interventi di nuova costruzione, i parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti:

- Rapporto di copertura = 35% massimo

- Rapporto di permeabilità = 40% minimo, in deroga per la realizzazione di box sotterranei per i quali è previsto sul soprasuolo superficie a verde
- Distanza dai confini privati = 5 m o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Distanza dagli spazi pubblici = filo esistente o, in assenza, 5 m
- Distanza tra gli edifici: 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; 5 m tra pareti non finestrate
- Altezza massima degli edifici = 10 m

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq.

## **7 – Descrizione dei beni**

### **7.1 – Caratteristiche della zona**

Il terreno oggetto dell'esecuzione è situato a Fossarmato, frazione del comune di Pavia. La zona è caratterizzata da un'edificazione di carattere prevalentemente residenziale, composta da villette e palazzine, con la presenza di qualche azienda agricola e di alcuni insediamenti produttivi.

### **7.2 - Caratteristiche area urbana e collegamenti pubblici**

Fossarmato è una frazione del Comune di Pavia, di origine medievale (attestata nelle fonti scritte a partire dal XII secolo); conta circa 500 abitanti.

L'abitato si sviluppa ai lati della via Fossarmato, che si stacca dalla SP 235 a circa 1,5 km dall'uscita della Tangenziale Est di Pavia.

Dista circa 5 km dal centro storico, cui è collegata per mezzo della SP 235.

L'uscita autostradale più vicina è quella di Bereguardo, sull'autostrada A7 Milano - Genova, a circa 20 km.

La stazione ferroviaria di Pavia dista circa 7 km.

### **7.3 – Descrizione analitica dei beni**

Si tratta di un terreno edificabile, al momento incolto, circondato su tre lati da edifici. Il lato occidentale, costeggiato da un canale di irrigazione e da un sentiero, affaccia su campi coltivati.

L'accesso al terreno è posto sul lato meridionale da una strada secondaria, traversa di via Fossarmato.

#### **7.3.1 – Superfici**

<i>Descrizione</i>	<i>Destinazione catastale</i>	<i>Superficie</i>
<i>Terreno</i>	<i>Seminativo irriguo</i>	<i>1180 mq</i>

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- Copia Atto di Provenienza
- 5- Criteri di stima e quotazioni immobiliari
- 6- Quotazioni immobiliari
- 7- Estratti di Mappa
- 8- Visure N.C.E.U (attuale + storiche)
- 9- Stralcio P.G.T. con N.T.A.