

Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 0081/2022 R.G.E.
Intesa Sanpaolo S.r.L. nei confronti della Debitrice
-Lotto ventuno-

**TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE I CIVILE**

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

N. **0081/2022** R.G.E.

INTESA SANPAOLO S.p.A.

avverso

la Debitrice

Giudice delle Esecuzioni

Dott. Erminio Rizzi

data di nomina per l'incarico: 28/04/2022

data del giuramento: 10/06/2022

data prossima udienza: 29/11/2022

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- Relazione Lotto ventuno -

*Tecnico incaricato: Xxxx. Xxxxxxx Xxxxxx
iscritto all'Albo della Provincia di Xxxxx N. XXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - P.Iva XXXXXXXXXXXX
indirizzo: Xxxxxxxx Xxxxx Xxxxxxxx N° XX - Xxxxx
cellulare: XXXXXXXXXXX
email: xxxxxxxx@xxxxxx.xx*

Giudice Dott. Erminio Rizzi

Perito:

1 di 11



**Negozi per attività commerciale al piano terreno di fabbricato
condominiale in Comune di Santa Giuletta -Pv- Via Martiri della Libertà n. 1
- Lotto ventuno -**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO
IMMOBILIARE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:**

A.1 Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000, riferita al negozio per attività commerciale, al piano terreno, primo fuori terra, all'interno di un complesso condominiale, di quattro piani, di cui tre fuori terra ed uno interrato.

Nell'edificio condominiale ci sono al piano terreno tre abitazioni e quattro unità immobiliari ad uso negozio, di queste due in corso di costruzione, al piano interrato cantine e depositi, al piano primo sette abitazioni ed altrettante al piano secondo, dodici autorimesse al piano terreno, in due diversi corpi di fabbricato, otto posti auto scoperti oltre ad area urbana di mq. 450 destinata a parcheggio ed area di manovra, compresi nel complesso condominiale denominato "Condominio La Piazza", in Comune di Santa Giuletta -Pv- .

Sulla Via Martiri della Libertà si trova al civico n. 1 un portoncino per l'ingresso pedonale per accedere alle abitazioni del piano primo e secondo, uno per l'accesso carrabile che immette nella Piazza Sandro Pertini dove ci sono gli ingressi pedonali dei negozi del piano terreno, dal numero 1 al numero 5, quello per accedere alle abitazioni del piano terra al numero 6, al numero 7 e 10 ci sono gli ingressi per altri appartamenti al piano primo e secondo, in ultimo l'androne carrabile che è utilizzato per il transito di autovetture, dalla pubblica piazza alla corte condominiale, dove si trovano le autorimesse e i posti auto scoperti.

L'edificio condominiale è stato edificato all'interno di un lotto di terreno di mq. 2.200, in parte occupato dalla costruzione, in parte come area privata condominiale per la manovra delle autovetture, per l'accesso ed il recesso alle autorimesse ed ai posti auto scoperti, in parte per la formazione di una piazza con parcheggi di suo pubblico.

La proprietà immobiliare in esame ha porta d'ingresso posta al civico numero due dell'antistante Piazza Sandro Pertini: come indicato nell'atto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 14/03/2022 al Direzione Provinciale di Pavia - a Vigevano il 14/03/2022 al Reg. Gen. n. 1823 e Reg. Part. n. 1426, questa particella è iscritta all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Santa Giuletta -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 1179 sub. 45 cat. C/1 Via Martiri della Libertà snc (ora Piazza Pertini n. 1) PT R.C. €. 1554,54.

Coerenze dell'unità immobiliare ad uso commerciale al sub 45 piano terra:

a nord: altra proprietà al mapp. 280;

a est: altra proprietà al mapp. 258 e altra unità immobiliare al sub. 46 in corso di costruzione;

a sud: locale contatori e vano scala comune al sub. 35;

a ovest: Via Martiri della Libertà.

Presso l'Agenzia del Territorio di Pavia questi immobili sono correttamente intestati in capo alla proprietaria:

- XXXXXXXXXXXXXXXX X.x.X. con sede a XXXXXXXX x.x.: XXXXXXXXXXXXX,

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Perito:



titolare della piena, intera ed elusiva proprietà per quota di 1000/1000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare descritta al punto A.1 è formata da un'unica particella catastale che comprende un ampio locale predisposto per lo svolgimento di attività commerciale, con finestre che aprono ad ovest sulla strada Martiri della Libertà, ad est e a sud affacciano sulla corte comune due vetrine e la porta di accesso al civico numero uno di Piazza Sandro Pertini.

Il bene immobile di cui si tratta è compreso in un complesso edilizio di forma irregolare, edificato all'interno di un lotto di terreno di superficie mq. 2.200, utilizzato in parte l'edificazione dal fabbricato condominiale, in parte per la formazione di uno spazio pubblico denominato Piazza Sandro Pertini, dove sono stati ricavati posteggi di uso pubblico e su cui affacciano le vetrine delle unità immobiliari edificate per la formazione di locali commerciali. L'edificio condominiale è di quattro piani, di cui tre fuori terra ed uno interrato: al piano terreno ci sono locali per l'uso commerciale, tre abitazioni, quattro ingressi condominiali, uno al civico numero 1 della Via Martiri della Libertà, a servizio di sei abitazioni, tre al piano primo e tre al piano secondo, ed alle rispettive cantine al piano interrato, al civico numero 6 della Piazza Pertini c'è un ingresso condominiale per tre appartamenti al piano terra, al civico numero 7 si accede per raggiungere quattro appartamenti al piano primo e quattro al secondo oltre alle rispettive cantine al piano interrato, al civico n. 10 della medesima Piazza ci sono due appartamenti al piano primo e due al piano secondo.

La proprietà condominiale in esame, denominata "Residenza la Piazza", edificata nell'anno 1992 impiegando buoni materiali, senza particolari elementi architettonici, ma con opere di rifinitura accurate, oltre all'edificio principale comprende anche due bassi fabbricati in cui ci sono quattordici autorimesse, oltre a otto posti auto scoperti, di proprietà esclusiva: per accedere a queste unità immobiliari si passa dall'androne condominiale che collega il pubblico spazio denominato Piazza Pertini con la corte condominiale.

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in parola, posto nella zona del centro edificato del Comune di Santa Giuletta, è allacciato alle reti per le pubbliche utenze, asservito dalle le urbanizzazioni principali e dai servizi comunali, con presenza di attività commerciali di vendita al minuto nel circondario e di posteggi pubblici nelle vicinanze: questo tessuto edilizio è caratterizzato dall'esistenza di numerose costruzioni prevalentemente per l'uso residenziale, realizzate con modelli tipologici differenti per dimensione, numero di piani, caratteristiche costruttive e per la scelta di materiali per le finiture.

Per accedere all'abitazione del piano terreno che si descrive, si passa dal portoncino d'ingresso condominiale che apre sotto il porticato che dalla Piazza Sandro Pertini, al civico numero 6, si attraversa un pianerottolo d'ingresso comune, su cui affacciano i tre portoncini d'ingresso di altrettante abitazioni, mentre per accedere al locale cantina al piano interrato si utilizza l'ingresso condominiale al civico numero 7 e si scende dalla scala comune.

L'unità immobiliare ad uso commerciale, indicata al NCEU con il mapp 1179 sub. 45 che qui si descrive, comprende i seguenti locali un ampio locale di vendita, un locale deposito, due ripostigli, due bagni con relativi antibagni: il locale principale ha finestre che aprono sulla Via Martiri della Libertà, sul lato ovest del fabbricato condominiale, mentre sulla Piazza Sandro Pertini, sul lato est e



sud della costruzione ci sono le vetrine e la porta d'ingresso.

La particella indicata nel pignoramento e compresa nel Lotto in parola sono: il locale commerciale al piano terra, iscritto al N.C.E.U. al fg. 8 mapp 1179 sub 45.

Il negozio al piano terra, come sopra descritto ha una superficie lorda complessiva pari a mq. **137,00¹**, con locali che hanno le caratteristiche richieste dal Regolamento d'Igiene per l'ottenimento dell'agibilità, con altezza interna pari a mt. 2,70, superfici illuminanti adeguate a quelle minime prescritte e conformi a quelle necessarie per l'ottenimento dell'agibilità per i locali ad uso abitativo.

I locali all'interno dell'unità immobiliare ad uso negozio si trovano in buono stato di conservazione, con servizio igienico dotato di elementi sanitari necessari e funzionanti, impianto elettrico di tipo sottotraccia con interruttori e dispositivo salvavita, impianto di riscaldamento di tipo autonomo, con caldaia funzionante a gas metano, posizionata nel locale antibagno, termosifoni a piastra come elementi riscaldanti.

La consistenza dei locali e la disposizione interna di questa particella catastale è graficamente riprodotta nella scheda catastale unita alla Denuncia di Variazione presentata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia in data 09/05/2016 e registrata al Prot. n. PV0065576.

L'unità immobiliare sopra indicata e compresa in questo Lotto ventuno, è meglio rappresentata nell'allegato elaborato planimetrico, che più dettagliatamente descrive la consistenza e l'ubicazione all'interno del complesso condominio.

All'unità immobiliare menzionata sono assegnate proporzionali quote di comproprietà, su enti e spazi comuni del fabbricato condominiale in cui si trova, al momento attuale l'immobile è gestito da un amministratore condominiale.

Complessivamente l'edificio condominiale presenta un sufficiente stato di conservazione, senza particolari architettoniche di pregio con le linee tipologiche che evidenziano la natura originaria del fabbricato, edificato per la realizzazione di civili abitazioni, anche se è necessario procedere alla sistemazione di alcune persiane di finestre e porte finestre, di alcune unità immobiliari inutilizzate da tempo.

Il traffico veicolare presente sul Via Martiri della Libertà, strada comunale di comunicazione per i numerosi edifici affacciati su questa strada, con la Via Emilia che collega questo Comune a quello di Broni e di Casteggio, è generato prevalentemente dal passaggio di veicoli dei residenti, oltre a quello a carattere commerciale a servizio delle attività commerciali presenti nella zona: nelle immediate vicinanze ci sono sufficienti spazi pubblici per il parcheggio di veicoli.

Caratteristiche della zona: all'interno del centro edificato del Comune di Santa Giuletta, in zona prevalentemente residenziale, con presenza di alcune attività commerciali, asservita dalla rete fognaria comunale, dalla rete elettrica, telefonica, idrica e del gas metano.

Caratteristiche del territorio: il Comune di Santa Giuletta si trova nella zona denominata Oltrepò, in parte in zona collinare ed in parte nella pianura sottostante, punto d'inizio dell'Appennino Ligure, alla fine della pianura padana, inserito in un territorio a vocazione agricola, prevalentemente con colture per la produzione del vino, oltre ad attività nel settore dell'allevamento e del commercio, con alcune attività a carattere produttivo.

In questo Comune si trova la stazione delle FF.SS. sulla linea Alessandria-Piacenza ed è attraversato

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



dalla SP 10 (ex strada statale n. 10 già indicata come Padana Inferiore) denominata Via Emilia, che collega ad est Piacenza ed a ovest Alessandria: principali distanze dai centri urbani: circa 47 km da Milano, 16 km da Pavia, 39 km da Piacenza, 46 km da Alessandria.

Distanze dai principali servizi e collegamenti pubblici: stazione ferroviaria (Km. 1); autostrada A26 To-Pc-Bs, autostrada A7 Mi-Ge (Km. 18), Aeroporto Milano Linate (Km 50), Aeroporto Milano Malpensa (Km. 80).

Servizi offerti dalla zona: scuola d'infanzia (buono), scuola primaria (buona), scuola secondaria di primo grado (buono), scuola secondaria di secondo grado (sufficiente); farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (Km. 0,5), negozi della grande distribuzione al dettaglio (Km. 3,5), ospedali (sufficiente), parchi e giardini (sufficiente).

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni
Negozi al piano terra al mapp. 1179 sub. 45					
Salone	88,00	1	88,00	Est Sud	Buone
Locale deposito	9,50	1	9,50	Ovest	Buone
Ripostiglio 1	5,20	1	5,20	Interno	Buone
Ripostiglio 2	9,30	1	9,30	Interno	Buone
Antibagno 1	5,88	1	5,88	Interno	Buone
Bagno 1	4,10	1	4,10	Interno	Buone
Antibagno 2	2,97	1	2,97	Interno	Buone
Bagno 2	1,50	1	1,50	Interno	Buone
Totale	126,45		126,45		

Caratteristiche descrittive:

Edificio condominiale

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: in c.a. non accertata.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante in c.a. e muratura perimetrale di tamponamento , condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: con travetti in c.a. ed elementi in cotto, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde in pendenza, materiale: struttura portante in legno. condizioni: buone.
<i>Gronda (struttura):</i>	tipologia: in c.a. rifinita con tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole; condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura rifinita con intonaco tinteggiato, condizioni: da sistemare.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente con vetri, materiale: legno, condizioni: da sistemare.
<i>Chiusura degli infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: persiane a battente; materiale: legno; condizioni: da sistemare.
<i>Protezione infissi esterni (componente edilizia):</i>	nessuna.
<i>Portoncino d'ingresso condominiale (componente edilizia):</i>	tipologia: porta di sicurezza ad un anta a battente; materiale: telaio metallico con pannello in legno; condizioni: buone.
<i>Pavimentazione atrio e vano scala (componente edilizia):</i>	tipologia: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.
<i>Rifinitura pareti atrio e vano scala (componente edilizia):</i>	tipologia: intonaco tinteggiato; condizioni: buone.

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Perito:



edilizia):

Negozi al piano terra al sub. 45.

Porta d'ingresso de negozio (componente edilizia):	tipologia: porta ad un'anta a battente; materiale: telaio metallico con vetro; condizioni: buone.
Pavimentazioni interne (componente edilizia):	tipologia: pavimentazioni con piastrelle in ceramica in tutte le stanze; condizioni: buone.
Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia):	tipologia: intonaco di tipo civile tintecciato; condizioni: buone.
Soffitto (componente edilizia):	tipologia: in c.a., con soletta orizzontale, rifinito con intonaco; condizioni: buone.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: con ante a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
Impianto sanitario (componente edilizia):	tipologia: ad incasso con dotazioni sanitarie necessarie; condizioni: buone.
Impianto elettrico (componente edilizia):	tipologia: sottotraccia con interruttori incassati nella muratura, condizioni: buone.
Impianto di riscaldamento (componente edilizia):	tipologia: di tipo autonomo, funzionante con caldaia a gas metano, elementi riscaldanti: termosifoni in ghisa, condizioni: buone.
Impianto di scarico delle acque (componente edilizia):	tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: fognatura comunale, condizioni: buone.

3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente alla presenza dell'affittuaria Xxx.xx XXXXXXXXXXXXXXX, titolare del contratto di locazione sottoscritto con la società proprietaria in data 15/10/2015 registrato all'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Voghera in data 21/10/2015 al n. 002890 Serie 3T, tutti i locali erano completamente arredati ed utilizzati dalla locataria stessa che qui esercita la propria attività artigianale e commerciale.

Il negozio presentava un buono stato di conservazione, con impianto elettrico e di riscaldamento e dotazioni sanitarie in buone condizioni: il corretto funzionamento degli impianti e la loro rispondenza alle disposizioni normative esistenti, saranno accertate direttamente dall'aggiudicatario.

I locali al piano terra, all'interno dell'unità commerciale in parola, sono dotate di finestre di dimensioni adeguate per garantire un'illuminazione naturale sufficiente ed anche le dimensioni dei locali sono quelle richieste dalle prescrizioni del locale Regolamento d'Igiene.

Il contratto di locazione, che ha come oggetto il negozio per attività di servizio alla persona per acconciature ed estetica, ha durata di anni dodici con decorrenza dal 01/01/2016 fino al 31/12/2027, con rinnovazione tacita per altri sei anni, registrato in data anteriore a quella del pignoramento, quindi opponibile alla presente procedura.

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: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Santa Gioletta con a rogito del Dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Notaio in XXXXXXXXXXXXXXX, in data 04/05/1990 al Rep. n. 58443 e Racc. n. 4462, registrato presso l'Ufficio del Registro di Voghera in data 22/05/1990 al n.

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Perito:



549 Serie I, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Staccata di Voghera in data 02/06/1990 al Reg. Gen. n. 2996 e Reg. Part. n. 2572, con cui si trasferiva gratuitamente al comune di Santa Giuletta, una superficie complessiva di mq. 450 da destinare a parcheggio pubblico. Tale iscrizione grava sugli immobili iscritti al N.C.E.U. del Comune di Santa Giuletta -Pv- con i seguenti numeri:

- fg. 8 mapp. 208 sub 4,
- fg. 8 mapp. 208 sub 5,
- fg. 8 mapp. 208 sub 6.

In seguito alle edificazioni realizzate ed alle Variazioni catastali succedute sono derivate le unità immobiliari oggetto della presente relazione valutazione:

- fg. 8 mapp. 1179 sub. 45 cat. C/1 Via Martiri della Libertà snc (ora Piazza Pertini n. 1) PT R.C. €. 1554,54.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

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

4.2.1 *Iscrizioni:* **Nessuna**

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

4.3.1 *Iscrizioni*

4.3.1.1 Iscrizione d'ipoteca volontaria derivante da contratto di Concessione a garanzia di apertura di credito con atto notarile pubblico redatto dal Dott. Francesco Rizzi, Notaio in Vigevano -Pv- in data 29/09/2016 a suo Rep. n. 17245 e Racc. n. 11903 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino -To-, cod. fisc. 00799960158, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Staccata di Voghera in data 03/10/2016 al Reg. Gen. n. 6292 e Reg. Part. n. 770 per un valore di € 3.200.000,00 (Euro tremilioniduecentomila/00) a garanzia di un capitale versato per € 1.600.000,00 (Euro unmilionesecentomila/00), oltre interessi e spese.

L'ipoteca è trascritta sull'intera e piena quota di proprietà, intestata per 1000/1000 alla Soc. XXXXXXXXXXXXXXXX X.x.X. con sede a XXXXXXXX x.x.: XXXXXXXXXXXXX ed interessa, tra gli altri, anche gli immobili descritti nel presente Lotto ventuno, in Comune di Santa Giuletta -Pv-, Piazza Sandro Pertini snc, iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 1179 sub. 45 cat. C/1 Via Martiri della Libertà snc (ora Piazza Pertini n. 1) PT R.C. €. 1554,54.

4.3.2. *Trascrizioni*

4.3.2.1. Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario -Verbale di pignoramento immobili- in data 14/02/2022 Rep. n. 930 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia -Pv-, a favore di Intesa Sanpaolo, con sede in Torino -To- cod. fisc. 00799960158, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Vigevano in data 14/03/2022 al Reg. Gen. n. 1823 e Reg. Part. n. 1406.

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Perito:



Il pignoramento è trascritto contro la Soc. XXXXXXXXXXXXXXXX X.x.X. con sede a XXXXXXXX x.x.: XXXXXXXXXXXXXXXX e si riferisce all'intera e piena quota di proprietà, a lei intestata per 1000/1000, interessando, tra gli altri, anche gli immobili descritti nel presente Lotto ventuno, in Comune di Santa Giuletta -Pv-, Piazza Sandro Pertini n. 6, iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 1179 sub. 45 cat. C/1 Via Martiri della Libertà snc (ora Piazza Pertini n. 1) PT R.C. €. 1554,54.

4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. Conformità edilizia: **nessuna difformità.**

In seguito al sopralluogo effettuato in località, eseguito l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giuletta per visionare la documentazione allegata alle Pratiche Edilizie depositate per la costruzione dell'edificio di cui si tratta, rilevata in località la consistenza e la disposizione dei locali all'interno dell'edificio, esaminati l'elaborato grafico contenuto nella scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia ed unite alla Variazione registrata in data 09/05/2016 al Prot. n. PV0065576, che raffigura il negozio al piano terreno, indicato come mapp. 1179 sub 45, lo scrivente afferma che il grafico contenuto nel documento indicato riproduce esattamente la consistenza e la disposizione dell'unità immobiliare esaminata.

Inoltre, riferendosi all'immobile in esame, il sottoscritto afferma che presso lo stesso Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giuletta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, in capo all'attuale o dei precedenti proprietari

4.4.2. Conformità urbanistico: **nessuna difformità.**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Santa Giuletta, in base alle disposizioni contenute nella Variante del Piano di Governo del Territorio vigente, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 22/10/2012, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 22/04/2013, la zona in cui si trova l'immobile in parola è compresa all'interno dei "Tessuti urbani consolidati", definita come "Tessuto storico (Ts)", con le prescrizioni contenute nella Parte Terza – Capo IV - all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

La funzione residenziale e quella commerciale, delle unità immobiliari presenti nell'edificio di cui si tratta, sono tra quelle ammesse dalle norme urbanistiche per questa zona.

In questo ambito sono ammessi gli interventi diretti con diverse possibilità di applicazione degli indici urbanistici.

4.4.3. Conformità catastale: **nessuna difformità.**

La scheda catastale allegata alla presente relazione, che raffigura il negozio al piano terra, individuata con il mapp. 1179 sub 45, unite alla denuncia di variazione depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia in data 09/05/2016 registrata al Prot. n. PV0065576, non richiede aggiornamenti o modifiche in quanto non risultano difformità tra l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare esaminata e quanto

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Perito:



graficamente rappresentato.

Presso l'Agenzia del Territorio di Pavia al N.C.E.U. del Comune Castello d'Agogna -Pv- i beni in esame corrispondono ai seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 1179 sub. 45 cat. C/1 Via Martiri della Libertà snc (ora Piazza Pertini n. 1) PT R.C. €. 1554,54.

Presso l'Agenzia del Territorio di Pavia questi beni immobili sono correttamente intestati in capo alla società proprietaria:

- XXXXXXXXXXXXXXXX X.x.X. con sede a XXXXXXXX x.x.: XXXXXXXXXXXXX, titolare della piena, intera ed esclusiva proprietà per quota di 1000/1000.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue per la gestione del negozio, compresa quella per il riscaldamento gestito in modo autonomo:	€	1.600,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, da precisare con l'amministrazione condominiale:	€	2.000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€	0,00
Atti ablativi della P.A.:		nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 XXXXXXXXXXXXXXXX X.x.X. con sede a XXXXXXXX x.x.: XXXXXXXXXXXXX, titolare della piena ed intera quota di proprietà, pari a 1000/1000 dal 29/01/2003 alla data odierna.

Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Voghera il 29/01/2003, rep. 107/2003, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Voghera in data 14/02/2003 ai Reg. Gen. n. 1412 e Reg. Part. n. 1089, con il quale alla società XXXXXXXXXXXXXXXX X.x.X. con sede a XXXXXXXX x.x.: XXXXXXXXXXXXX, iscritta alla CCIAA di XXXXX al numero XXXXXX, si assegnano gli immobili compresi nel fabbricato condominiale in Comune di Santa Giuletta -Pv- iscritti al fg. 8 mapp. 208 sub. 4, sub. 5 e sub 6 dalla XXXXX dei XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX X.x.X. con sede in XXXXXXX -Xx- x.x.: XXXXXXXXXXXXX.

In seguito alle variazioni catastali presentate, dalle particelle sopra indicate deriva la proprietà immobiliare oggetto della presente relazione, lotto ventuno, che risulta iscritta presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Santa Giuletta -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 1179 sub. 45 cat. C/1 Via Martiri della Libertà snc (ora Piazza Pertini n. 1) PT R.C. €. 1554,54.

6.2 Precedenti proprietari

6.2.1 Xxx. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX X.x.X. con sede in XXXXXXX -Xx- x.x.: XXXXXXXXXXXXX, proprietaria dell'intera quota di pari a 1000/1000 dal 03/05/1990 al 29/01/2003.

Per titoli anteriori al 01/01/2002.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giuletta -Pv-, riferita all'immobile in esame, sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione Edilizia n. 21 rilasciata in data 20 novembre 1990 in seguito all'approvazione della Delibera del C.C. in data 15/01/1988 n. 155
- Concessione Edilizia n. 16 rilasciata in data 24/03/1992 per l'esecuzione di opere in Variante alla Concessione n. 21/90.

Successivamente non sono state eseguite opere che hanno modificato la superficie i volumi o la destinazione ad uso dell'edificio.

All'Ufficio Tecnico dello stesso Comune, riferite allo stesso immobile, non risultano provvedimenti amministrativi in corso o sanzionatori riferiti all'edificio in esame.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile qui descritto, lo scrivente determina quante segue.

Il bene immobile di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le qualità presenti all'esterno dell'edificio ed all'interno dei locali. La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono l'unità immobiliare qui descritta, a cui sono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla destinazione ammessa nei locali ed alle proprietà degli stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giuletta, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Pavia.

8.3. Valutazioni delle superfici Immobile

	Superf. Lorda ragguagliata	Valore €/mq.	Valore complessivo
A.1 Negozio al piano terra.	137,00	800,00	€ 109.600,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo.	€	16.440,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		Nessuno
Spese condominiali insolute	€	2.000,00
Riduzione del valore del 15% per presenza di contratto di locazione opponibile alla procedura.	€	16.440,00
Opere straordinarie già deliberate dall'assemblea condominiale, non		Nessuna

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Perito:



ancora eseguite

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova: € 76.720,00

Vigevano, 30 settembre 2022

Il Perito

Allegati del Lotto ventuno:

- Visura catastale del negozio al mapp 1179 sub. 45.
- Planimetria catastale del negozio al sub 45.
- Fotografie.

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Perito:

