

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Procedura n° 48/2019 R.G.ES.

Esecuzione Immobiliare promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

(Avv. Paolo Calderaro)

contro

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Antonio Maria Gaetano CODEGA**

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Arch. Riccardo Genta
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pavia al n° 637
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 436
Studio in Pavia Viale Venezia n° 2F
Tel. 0382/1754376 – Fax. 0382/1755038
[E- mail: riccardo.genta@studiogenta.it](mailto:riccardo.genta@studiogenta.it)

Data udienza: 03/10/2019

Giudice: Dott. Antonio Maria Gaetano Codega
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



CONCLUSIONI DEFINITIVE

1.I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....

COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV) Località Braglia

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Locali accessori – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 3 Cat. C/7 Cl. U Cons. mq. 116 Sup. Cat. Tot. mq. 116 Rendita €. 47,93
Località Braglia snc – PT

B) Ristorante – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 5 Cat. D/8 Rendita €. 2.820,72 Località Braglia snc – PT-1

C) Appartamento di civile abitazione – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 6 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. vani 6 Sup. Cat. Tot. mq. 227
Sup. Cat. Tot. Escluse aree scoperte mq. 225 Rendita €. 241,70 Località Braglia snc – PT-1-2-S1

Unità Immobiliari - Catasto Terreni

D) Terreno

Fg. 13 Part. 501 Qualità Incolt. Prod. Cl. 2 Ha 00 are 11 ca 22 R.D. €. 0,17 R.A. €. 0,06

E) Terreno

Fg. 13 Part. 503 Qualità Semin. Arbor. Cl. 3 Ha 00 are 20 ca 50 R.D. €. 13,23 R.A. €. 10,59

F) Terreno

Fg. 13 Part. 505 Qualità Semin. Arbor. Cl. 3 Ha 00 are 28 ca 86 R.D. €. 18,63 R.A. €. 14,90

2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....

I beni oggetto di vendita si identificano in:

COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV) – Località Braglia n. 3

A) Locali accessori adibiti ad autorimesse al Piano Terra con locale deposito al Piano Primo, siti in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) – Località Braglia n. 3;

B) Ristorante sviluppatosi su due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), più locale deposito ubicato in corpo staccato al fabbricato commerciale ed adiacente ai locali accessori sopraccitati, il tutto sito in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) – Località Braglia n. 3;

C) Appartamento di civile abitazione sviluppatosi su tre piani fuori terra (Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo) più cantina al Piano Interrato, annesso al fabbricato ristorante, sito in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) – Località Braglia n. 3;

D) Terreno di cui al Fg. 13 Part. 501;

E) Terreno di cui al Fg. 13 Part. 503;

F) Terreno di cui al Fg. 13 Part. 505.

3.DATI CATASTALI ATTUALI

COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV) Località Braglia

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Locali accessori – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 3 Cat. C/7 Cl. U Cons. mq. 116 Sup. Cat. Tot. mq. 116 Rendita €. 47,93
Località Braglia snc – PT

B) Ristorante – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 5 Cat. D/8 Rendita €. 2.820,72 Località Braglia snc – PT-1

C) Appartamento di civile abitazione – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 6 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. vani 6 Sup. Cat. Tot. mq. 227
Sup. Cat. Tot. Escluse aree scoperte mq. 225 Rendita €. 241,70 Località Braglia snc – PT-1-2-S1



Unità Immobiliari - Catasto Terreni

D) Terreno

Fg. 13 Part. 501 Qualità Incolt. Prod. Cl. 2 Ha 00 are 11 ca 22 R.D. €. 0,17 R.A. €. 0,06

E) Terreno

Fg. 13 Part. 503 Qualità Semin. Arbor. Cl. 3 Ha 00 are 20 ca 50 R.D. €. 13,23 R.A. €. 10,59

F) Terreno

Fg. 13 Part. 505 Qualità Semin. Arbor. Cl. 3 Ha 00 are 28 ca 86 R.D. €. 18,63 R.A. €. 14,90

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.....

I beni oggetto di vendita si identificano in:

COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV) – Località Braglia n. 3

A) Locali accessori adibiti ad autorimesse al Piano Terra con locale deposito al Piano Primo, siti in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) – Località Braglia n. 3; si fa presente che in aderenza ai locali accessori è in essere una grande tettoia in legno (in pessime condizioni) edificata in assenza di autorizzazione edilizia.

I locali accessori sono composti da:

al Piano Terra: n. 3 autorimesse (è stato possibile accedere solo ad una).

al Piano Primo: locale deposito raggiungibile da scala a pioli attraverso ballatoio, il tutto edificato in assenza di autorizzazione edilizia.

Si specifica che i predetti accessori sono stati realizzati all'interno di un volume esistente precedentemente destinato a portico/deposito ed ai quali è stata cambiata destinazione funzionale e distribuzione planimetrica interna in assenza di autorizzazione edilizia, come già precedentemente indicato.

Altezza autorimessa PT

H = 2,46 ml

B) Ristorante sviluppatosi su due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), più locale deposito ubicato in corpo staccato al fabbricato commerciale ed adiacente ai locali accessori sopraccitati, il tutto sito in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) – Località Braglia n. 3;

Il ristorante è composto da:

al Piano Terra: ingresso/bar, n. 2 sale ristorante, cucina, dispensa, disimpegno, spogliatoio, servizi igienici, centrale termica e locale deposito posto in corpo staccato dal fabbricato principale ed adiacente alle autorimesse sopradescritte; all'esterno è in essere una veranda adibita a sala-ristorante esterna.

al Piano Primo: sala ristorante, cucina, disimpegni e servizi igienici.

Altezza sale ristorante PT

H = 3,20 ml

Altezza cucina PT

H = 2,70 ml

Altezza dispensa PT

H = 3,00 ml

Altezza servizi igienici PT

H = 3,10 ml

Altezza deposito PT

H = 4,36 ml

Altezza sala ristorante P1

H = 3,50 ml

Altezza servizi igienici P1

H = 2,84 ml

C) Appartamento di civile abitazione sviluppatosi su tre piani fuori terra (Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo) più cantina al Piano Interrato, annesso al fabbricato ristorante, sito in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) – Località Braglia n. 3;

L'abitazione è composta da:

al Piano Terra: locale accessorio con scala di accesso al piano primo;

al Piano Primo: n. 2 camere da letto, bagno con anti-bagno, n. 2 disimpegni, locale di sgombero, ripostiglio, terrazzo coperto e scala di accesso al piano secondo;

al Piano Secondo: camera e locale sottotetto;

al Piano Interrato: locale cantina al quale non si è potuto accedere.

Altezza locale accessorio PT

H = 2,45 ml

Altezza camera 1 P1

H = 2,72 ml

Altezza camera 2 P1

H = 2,56 ml



Altezza locale di sgombero P1 H = 2,50 ml
Altezza bagno P1 H = 2,72 ml
Altezza camera P2 H = 2,63 ml
Altezza locale sottotetto P2 Hmin = 2,20 ml - Hmax = 3,73 ml

- D) Terreno di cui al Fg. 13 Part. 501;
E) Terreno di cui al Fg. 13 Part. 503;
F) Terreno di cui al Fg. 13 Part. 505.

5.STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI

1. Stato di possesso

COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV) – Località Braglia

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Locali accessori – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 3 Cat. C/7 Cl. U Cons. mq. 116 Sup. Cat. Tot. mq. 116 Rendita €. 47,93 Località Braglia snc – PT

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

B) Ristorante – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 5 Cat. D/8 Rendita €. 2.820,72 Località Braglia snc – PT-1

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

C) Appartamento di civile abitazione – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 6 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. vani 6 Sup. Cat. Tot. mq. 227

Sup. Cat. Tot. Escluse aree scoperte mq. 225 Rendita €. 241,70 Località Braglia snc – PT-1-2-S1

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

Unità Immobiliari - Catasto Terreni

D) Terreno

Fg. 13 Part. 501 Qualità Incolt. Prod. Cl. 2 Ha 00 are 11 ca 22 R.D. €. 0,17 R.A. €. 0,06

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

E) Terreno

Fg. 13 Part. 503 Qualità Semin. Arbor. Cl. 3 Ha 00 are 20 ca 50 R.D. €. 13,23 R.A. €. 10,59

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

F) Terreno

Fg. 13 Part. 505 Qualità Semin. Arbor. Cl. 3 Ha 00 are 28 ca 86 R.D. €. 18,63 R.A. €. 14,90

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

N.B.: Si fa presente che i beni censiti a Catasto Terreni al Foglio 13 Part. 501 e 503 sono tutt'oggi erroneamente intestati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale -Territorio a ----- e ----- per la quota di ½ ciascuno pertanto si rende necessaria la voltura dei beni. Si precisa che, con Atto di divisione del 26/11/1999 a firma Dott. Maurizio De Blasi di Voghera, n. 34.776 di Rep. e n. 7.838 di Racc., registrato a Voghera il 03/12/1999 al n. 1.855 Serie 1V e trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 01/12/1999 ai nn. 8.367/6.035, i beni in esame, tra gli altri, pervennero alla signora ----- per divisione da se stessa e da -----, nata a ----- il -----.



2. Stato di occupazione

I beni interessati risultano oggi:

A) Locali accessori – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 3 al momento del sopralluogo erano occupati dall'esecutata signora -----.

B) Ristorante – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 5 al momento del sopralluogo era non utilizzato in quanto l'attività di ristorazione risulta cessata.

C) Appartamento di civile abitazione – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 6 al momento del sopralluogo era abitato dall'esecutata signora -----.

D) Terreno

Fg. 13 Part. 501 al momento del sopralluogo era piantumato a vigneto.

E) Terreno

Fg. 13 Part. 503 al momento del sopralluogo era piantumato a vigneto.

F) Terreno

Fg. 13 Part. 505 al momento del sopralluogo era piantumato a vigneto.

6. PROVENIENZA DEI BENI

Le unità immobiliari di cui al presente Rapporto di Stima pervennero alla esecutata signora -----, nata a ----- il ----- C.F. -----, in forza di:

1. Atto di divisione del 26/11/1999 a firma Dott. Maurizio De Blasi di Voghera, n. 34.776 di Rep. e n. 7.838 di Racc., registrato a Voghera il 03/12/1999 al n. 1.855 Serie 1V e trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 01/12/1999 ai nn. 8.367/6.035. I beni pervennero alla signora ----- per divisione da se stessa e da -----, nata a ----- il -----;
2. L'Atto di divisione sopracitato nasce dalla successione in morte di -----, nato a ----- il ----- e deceduto il -----, giusta denuncia n. 74 vol. 591 del 30/07/1998, trascritta presso la Conservatoria di Voghera il 16/05/2000 ai nn. 3486/2647 e relativo atto di accettazione tacita di eredità a firma Notaio Paolo Tonalini del 29/06/2006 rep. n.10396/2916, trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 03/07/2006 ai nn. 6060/4146;
3. Atto di compravendita del 29/04/1996 a firma Dott. Accolla Francesco Girolamo, n. 105.910 di Rep., trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 15/05/1996 ai nn. 2.978/2.323, atto con il quale la signora ----- acquistava da -----, nato a ----- il -----, la piena proprietà degli immobili di cui al Fg. 13 Part. 284 – 154 – 339 e 47 (particelle dalla cui soppressione e/o variazione sono originati parte degli immobili oggetto di esecuzione).

7. VINCOLI GIURIDICI.....

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa - Anno 2008

Ipoteca legale a favore di Equitalia Esatri Spa - Anno 2010

Ipoteca giudiziale a favore di Brambati Cristina - Anno 2012

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione a favore Equitalia Nord Spa – Anno 2016

Ipoteca giudiziale a favore di Unicredit Spa - Anno 2018

Atto pignoramento immobili a favore di Broni Stradella Gas e Luce Srl - Anno 2018

Atto pignoramento immobili a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa - Anno 2019

Accertamento conformità urbanistico - edilizia

Per quanto riguarda il fabbricato ristorante e l'abitazione, quanto rappresentato nella documentazione grafica di progetto allegata alle Licenze edilizie sopra riportate è conforme a quanto accertato in luogo durante l'accesso ai beni eseguiti ad eccezione dell'ampliamento della veranda esterna che è stato edificato in assenza di autorizzazione edilizia, ma che risulta essere un manufatto leggero di tipo temporaneo stagionale e di facile rimozione. Successivamente verrà indicato nella presente relazione il costo di rimozione.

Il locale deposito (capannone) annesso alla sala ristorante risulta essere stato ristrutturato internamente in forza di Concessione per la edificabilità dei suoli del 17/10/1988, P.E. n. 50/88, tuttavia non si ha notizia relativamente al provvedimento autorizzativo mediante il quale l'edificio deposito sia stato originariamente edificato. Lo stato attuale tuttavia ulteriori opere di tamponamento della porzione porticata e pertanto dovrà essere realizzata una pratica di sanatoria di tali aspetti.



Per quanto riguarda invece il fabbricato accessorio si fa presente che il locale deposito al piano primo è stato edificato senza qualsivoglia autorizzazione edilizia come pure l'adiacente tettoia in legno che dovrà essere demolita. Inoltre al piano terra i locali oggi destinati ad autorimesse erano originariamente locali destinati a "portici" comprensivi di n. 2 locali ripostigli e privi di avanportico (come si evince dalla planimetria catastale).

Si specifica che i predetti accessori sono stati realizzati all'interno di un volume esistente precedentemente destinato a portico/deposito ed ai quali è stata cambiata destinazione funzionale e distribuzione planimetrica interna in assenza di autorizzazione edilizia, come già precedentemente indicato.

Spese tecniche di regolazione edilizia:

Per quanto riguarda il capannone ed i portici annessi:

Permesso di Costruire in Sanatoria consistente in: diversa distribuzione interna, tamponamento in blocchi di cemento 20x40 delle prime due campate del portico e tamponamento delle ultime due campate del portico in laterizio e deposito al piano primo : €. 3.000,00 oltre la sanzione che non è al momento quantificabile.

Opere di demolizioni tettoia legno €. 5.000,00

Opere di demolizioni veranda €. 2.000,00

Accertamento conformità catastale

Le planimetrie catastali del ristorante e dell'abitazione rappresentano in modo conforme le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

La planimetria catastale del locale accessorio (autorimesse al PT e deposito al P1) non rappresenta in modo conforme l'unità immobiliare oggetto di esecuzione pertanto andrà predisposta una pratica catastale con procedura Docfa che si quantifica in €. 1.500,00.

8.DESTINAZIONE URBANISTICA.....

Le aree censite a Catasto Terreni del Comune di Borgoratto Mormorolo (PV), di seguito elencate, sono soggette alle seguenti prescrizioni urbanistiche del PGT vigente:

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	ZONA DI P.G.T.
13	501	00.11.22	In parte aree agricole produttive (art. 65 NTA), in parte aree agricole produttive (art. 65 NTA) all'interno della fascia di rispetto del reticolo idrografico principale, in parte ambiti prevalentemente residenziali (art. 47 NTA).
13	503	00.20.50	In parte aree agricole produttive (art. 65 NTA), in parte aree agricole produttive (art. 65 NTA) all'interno della fascia di rispetto del reticolo idrografico principale, in parte ambiti prevalentemente residenziali (art. 47 NTA).
13	505	00.28.86	In parte aree agricole produttive (art. 65 NTA), in parte aree agricole produttive (art. 65 NTA) all'interno della fascia di rispetto del reticolo idrografico principale, in parte ambiti prevalentemente residenziali (art. 47 NTA).

9.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A) Locali accessori – Località Braglia

L'unità immobiliare di cui al Fg. 13 Part. 368 sub. 3 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era occupata dall'esecutata signora -----.



- B) Ristorante – Località Braglia
L'unità immobiliare di cui al Fg. 13 Part. 368 sub. 5 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era non utilizzata in quanto l'attività di ristorazione risulta cessata..
- C) Appartamento di civile abitazione – Località Braglia
L'unità immobiliare di cui al Fg. 13 Part. 368 sub. 6 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era abitata dall'esecutata signora -----.
- D) Terreno
Il terreno di cui al Fg. 13 Part. 501 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era piantumato a vigneto.
- E) Terreno
Il terreno di cui al Fg. 13 Part. 503 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era piantumato a vigneto.
- F) Terreno
Il terreno di cui al Fg. 13 Part. 505 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era piantumato a vigneto.

Il paese di Borgoratto Mormorolo (PV) è collegato con la città di Pavia (capoluogo di provincia) attraverso autolinee extraurbane.

Il paese di Borgoratto Mormorolo (PV) è servito da: ufficio postale.

Il Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) conta 431 abitanti ed il suo territorio ha una superficie di 16,03 Km².

10. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

11. STATO DELL'IMMOBILE (stato giuridico).....

- A) Locali accessori – Località Braglia
L'unità immobiliare di cui al Fg. 13 Part. 368 sub. 3 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era occupata dall'esecutata e pertanto è "giuridicamente libera alla vendita".
- B) Ristorante – Località Braglia
L'unità immobiliare di cui al Fg. 13 Part. 368 sub. 5 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era non utilizzata in quanto l'attività di ristorazione risulta cessata e pertanto è "giuridicamente libera alla vendita".
- C) Appartamento di civile abitazione – Località Braglia
L'unità immobiliare di cui al Fg. 13 Part. 368 sub. 6 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era abitata dall'esecutata e pertanto è "giuridicamente libera alla vendita".
- D) Terreno
Il terreno di cui al Fg. 13 Part. 501 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era piantumato a vigneto e pertanto è "giuridicamente libero alla vendita".
- E) Terreno
Il terreno di cui al Fg. 13 Part. 503 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era piantumato a vigneto e pertanto è "giuridicamente libero alla vendita".
- F) Terreno
Il terreno di cui al Fg. 13 Part. 505 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era piantumato a vigneto e pertanto è "giuridicamente libero alla vendita".



12.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed al Nuovo Catasto Terreni del COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV) Località Braglia come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Locali accessori – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 3 Cat. C/7 Cl. U Cons. mq. 116 Sup. Cat. Tot. mq. 116 Rendita €. 47,93

Località Braglia snc – PT

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

B) Ristorante – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 5 Cat. D/8 Rendita €. 2.820,72 Località Braglia snc – PT-1

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

C) Appartamento di civile abitazione – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 6 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. vani 6 Sup. Cat. Tot. mq. 227

Sup. Cat. Tot. Escluse aree scoperte mq. 225 Rendita €. 241,70 Località Braglia snc – PT-1-2-S1

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

Unità Immobiliari - Catasto Terreni

D) Terreno

Fg. 13 Part. 501 Qualità Incolt. Prod. Cl. 2 Ha 00 are 11 ca 22 R.D. €. 0,17 R.A. €. 0,06

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

E) Terreno

Fg. 13 Part. 503 Qualità Semin. Arbor. Cl. 3 Ha 00 are 20 ca 50 R.D. €. 13,23 R.A. €. 10,59

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

F) Terreno

Fg. 13 Part. 505 Qualità Semin. Arbor. Cl. 3 Ha 00 are 28 ca 86 R.D. €. 18,63 R.A. €. 14,90

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

N.B.: Si fa presente che i beni censiti a Catasto Terreni al Foglio 13 Part. 501 e 503 sono tutt'oggi erroneamente intestati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale -Territorio a ----- e ----- per la quota di 1/2 ciascuno. Si precisa che, con Atto di divisione del 26/11/1999 a firma Dott. Maurizio De Blasi di Voghera, n. 34.776 di Rep. e n. 7.838 di Racc., registrato a Voghera il 03/12/1999 al n. 1.855 Serie 1V e trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 01/12/1999 ai nn. 8.367/6.035, i beni in esame, tra gli altri, pervennero alla signora ----- per divisione da se stessa e da -----, nata a ----- il -----.

PREMESSO CHE:

I beni di cui al Catasto Fabbricati alle part. 368 subb. 3-5-6 del Foglio 13 derivano dalla soppressione e/o variazione delle particelle 139 sub. 3, 337, 44 subb. 1-2 del Foglio 13.

Il bene di cui al Catasto Terreni alla part. 501 del Foglio 13 deriva dal frazionamento della particella 272 del Foglio 13.

Il bene di cui al Catasto Terreni alla part. 503 del Foglio 13 deriva dal frazionamento della particella 367 del Foglio 13.

Il bene di cui al Catasto Terreni alla part. 505 del Foglio 13 deriva dal frazionamento della particella 154 del Foglio 13.

1. DI SEGUITO SI ELENCAO GLI ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DEI SEGUENTI BENI:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Locali accessori – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 3

B) Ristorante – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 5

C) Appartamento di civile abitazione – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 6



Unità Immobiliari - Catasto Terreni

- D) Terreno
Fg. 13 Part. 501
- E) Terreno
Fg. 13 Part. 503

Attuali proprietari dal 26/11/1999

----- nata a ----- il -----

Proprietà per 1000/1000

in forza di Atto di divisione del 26/11/1999 a firma Dott. Maurizio De Blasi di Voghera, n. 34.776 di Rep. e n. 7.838 di Racc., registrato a Voghera il 03/12/1999 al n. 1.855 Serie 1V e trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 01/12/1999 ai nn. 8.367/6.035. I beni pervennero alla signora ----- per divisione da se stessa e da -----, nata a ----- il -----.

Precedenti proprietari dal 31/01/1998 al 26/11/1999

----- nata a ----- il -----

Proprietà per 1/2

----- nata a ----- il -----

Proprietà per 1/2

in forza di Denuncia di successione in morte di -----, nato a ----- il ----- e deceduto il -----, giusta denuncia n. 74 vol. 591 del 30/07/1998, trascritta presso la Conservatoria di Voghera il 16/05/2000 ai nn. 3486/2647 e relativo atto di accettazione tacita di eredità a firma Notaio Paolo Tonalini del 29/06/2006 rep. n.10396/2916, trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 03/07/2006 ai nn. 6060/4146.

2. DI SEGUITO SI ELENCAO GLI ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DEI SEGUENTI BENI:

Unità Immobiliari - Catasto Terreni

- F) Terreno
Fg. 13 Part. 505

Attuali proprietari dal 29/04/1996

----- nata a ----- il -----

Proprietà per 1000/1000

in forza di Atto di compravendita del 29/04/1996 a firma Dott. Accolla Francesco Girolamo, n. 105.910 di Rep., trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 15/05/1996 ai nn. 2.978/2.323, atto con il quale la signora ----- acquistava da -----, nato a ----- il -----, la piena proprietà degli immobili di cui al Fg. 13 Part. 284 – 154 – 339 e 47 (particelle dalla cui soppressione e/o variazione sono originati parte degli immobili oggetto di esecuzione).

13.DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

14.SUPERFICI.....

15.SUPERFICI COMMERCIALI

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Locali accessori Fg. 13 Part. 368 sub. 3	Mq. 138,05
Ristorante Fg. 13 Part. 368 sub. 5	Mq. 650,50
Appartamento Fg. 13 Part. 368 sub. 6	Mq. 244,64
Terreno Fg. 13 Part. 501	Mq. 1.122,00
Terreno Fg. 13 Part. 503	Mq. 2.050,00
Terreno Fg. 13 Part. 505	Mq. 2.886,00



16.CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA.....

17.VALUTAZIONE DEI BENI – UNICO LOTTO.....

LOTTO UNICO

BENI IN COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV) Località Braglia

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Locali accessori – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 3 Cat. C/7 Cl. U Cons. mq. 116 Sup. Cat. Tot. mq. 116 Rendita €. 47,93
Località Braglia snc – PT

B) Ristorante – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 5 Cat. D/8 Rendita €. 2.820,72 Località Braglia snc – PT-1

C) Appartamento di civile abitazione – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 6 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. vani 6 Sup. Cat. Tot. mq. 227
Sup. Cat. Tot. Escluse aree scoperte mq. 225 Rendita €. 241,70 Località Braglia snc – PT-1-2-S1

Unità Immobiliari - Catasto Terreni

D) Terreno

Fg. 13 Part. 501 Qualità Incolt. Prod. Cl. 2 Ha 00 are 11 ca 22 R.D. €. 0,17 R.A. €. 0,06

E) Terreno

Fg. 13 Part. 503 Qualità Semin. Arbor. Cl. 3 Ha 00 are 20 ca 50 R.D. €. 13,23 R.A. €. 10,59

F) Terreno

Fg. 13 Part. 505 Qualità Semin. Arbor. Cl. 3 Ha 00 are 28 ca 86 R.D. €. 18,63 R.A. €. 14,90

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 611.029,60 – €. 103.154,44 = Euro 507.875,16

arrotondamento per la vendita **€. 508.000,00**

diconsieuro **Cinquecentottomila/00**



BENI IN COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV)

Descrizione degli immobili oggetto di vendita

1. I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. [...omissis...] e per essa, quale mandataria con rappresentanza, "BUSINESS PARTNER ITALIA SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI" [...omissis...]
Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzioni presso il Tribunale di Pavia [...omissis...]

ho sottoposto a pignoramento

i seguenti beni immobili di proprietà della signora -----, oggetto dell'Ipoteca, con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, con i rispettivi accessori e frutti ex art. 2912 cod. civ., dei quali la Banca fornisce e sottoscrive la seguente descrizione:

In Comune di Borgoratto Mormorolo (PV):

- tettoia chiusa o aperta, sita in Località Braglia, Cat. C/7, Foglio 13, Particella 368, sub. 3, consistenza: 116 mq, piano T;
- fabbricato commerciale, sito in Località Braglia, Cat. D/8, Foglio 13, Particella 368, sub. 5, piano T-1;
- abitazione di tipo popolare, sita in Località Braglia, Cat. A/4, Foglio 13, Particella 368, sub. 6, consistenza: vani 6, piano T-1-2-S1;
- Terreno, Cat. T, Foglio 13, Particella 501, consistenza 11 are 22 centiare;
- Terreno, Cat. T, Foglio 13, Particella 503, consistenza 20 are 50 centiare;
- Terreno, Cat. T, Foglio 13, Particella 505, consistenza 28 are 86 centiare.

[...] Omissis..."

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita si identificano in:

COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV) – Località Braglia n. 3

- A) Locali accessori** adibiti ad autorimesse al Piano Terra con locale deposito al Piano Primo, siti in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) – Località Braglia n. 3;
- B) Ristorante** sviluppatosi su due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), più locale deposito ubicato in corpo staccato al fabbricato commerciale ed adiacente ai locali accessori sopraccitati, il tutto sito in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) – Località Braglia n. 3;



- C) Appartamento di civile abitazione** sviluppatosi su tre piani fuori terra (Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo) più cantina al Piano Interrato, annesso al fabbricato ristorante, sito in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) – Località Braglia n. 3;
- D) Terreno** di cui al Fg. 13 Part. 501;
- E) Terreno** di cui al Fg. 13 Part. 503;
- F) Terreno** di cui al Fg. 13 Part. 505.

3. DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed al Nuovo Catasto Terreni del COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV) Località Braglia come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Locali accessori – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 3 Cat. C/7 Cl. U Cons. mq. 116 Sup. Cat. Tot. mq. 116 Rendita €. 47,93
Località Braglia snc – PT

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

B) Ristorante – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 5 Cat. D/8 Rendita €. 2.820,72 Località Braglia snc – PT-1

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

C) Appartamento di civile abitazione – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 6 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. vani 6 Sup. Cat. Tot. mq. 227

Sup. Cat. Tot. Escluse aree scoperte mq. 225 Rendita €. 241,70 Località Braglia snc – PT-1-2-S1

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

Unità Immobiliari - Catasto Terreni

D) Terreno

Fg. 13 Part. 501 Qualità Incolt. Prod. Cl. 2 Ha 00 are 11 ca 22 R.D. €. 0,17 R.A. €. 0,06

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2



E) Terreno

Fg. 13 Part. 503 Qualità Semin. Arbor. Cl. 3 Ha 00 are 20 ca 50 R.D. €. 13,23 R.A. €. 10,59

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2
----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

F) Terreno

Fg. 13 Part. 505 Qualità Semin. Arbor. Cl. 3 Ha 00 are 28 ca 86 R.D. €. 18,63 R.A. €. 14,90

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

N.B.: Si fa presente che i beni censiti a Catasto Terreni al Foglio 13 Part. 501 e 503 sono tutt'oggi erroneamente intestati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale -Territorio a ----- e ----- per la quota di 1/2 ciascuno pertanto si rende necessaria la voltura dei beni. Si precisa che, con Atto di divisione del 26/11/1999 a firma Dott. Maurizio De Blasi di Voghera, n. 34.776 di Rep. e n. 7.838 di Racc., registrato a Voghera il 03/12/1999 al n. 1.855 Serie 1V e trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 01/12/1999 ai nn. 8.367/6.035, i beni in esame, tra gli altri, pervennero alla signora ----- per divisione da se stessa e da -----, nata a ----- il -----.

Coerenze dei beni di cui alla part. 368 in corpo alla mappa di CT

A nord unità immobiliare di altra proprietà di cui alla part. 345 del foglio 13

Ad est Strada Provinciale 203

A sud unità immobiliare di altra proprietà su altro foglio

Ad ovest terreni di cui alle particelle 501, 503 e 505

Coerenze del terreno di cui alla part. 501

A nord terreno di cui alla part. 503

Ad est unità immobiliare di cui alla part. 368

A sud unità immobiliare di altra proprietà su altro foglio

Ad ovest Strada Vicinale di San Rocco

Coerenze del terreno di cui alla part. 503

A nord terreno di cui alla part. 505

Ad est unità immobiliare di cui alla part. 368

A sud terreno di cui alla part. 501

Ad ovest Strada Vicinale di San Rocco



Coerenze del terreno di cui alla part. 505
A nord terreno di altra proprietà di cui alla part. 345
Ad est unità immobiliare di cui alla part. 368
A sud terreno di cui alla part. 503
Ad ovest Strada Vicinale di San Rocco

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni oggetto di vendita si identificano in:

COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV) – Località Braglia n. 3

A) Locali accessori adibiti ad autorimesse al Piano Terra con locale deposito al Piano Primo, siti in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) – Località Braglia n. 3; si fa presente che in aderenza ai locali accessori è in essere una grande tettoia in legno (in pessime condizioni) edificata in assenza di autorizzazione edilizia.

I locali accessori sono composti da: al Piano Terra: n. 3 autorimesse (è stato possibile accedere solo ad una).

al Piano Primo: locale deposito raggiungibile da scala a pioli attraverso ballatoio, il tutto edificato in assenza di autorizzazione edilizia.

Si specifica che i predetti accessori sono stati realizzati all'interno di un volume esistente precedentemente destinato a portico/deposito ed ai quali è stata cambiata destinazione funzionale e distribuzione planimetrica interna in assenza di autorizzazione edilizia, come già precedentemente indicato.

Altezza autorimessa PT H = 2,46 ml

B) Ristorante sviluppatosi su due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), più locale deposito ubicato in corpo staccato al fabbricato commerciale ed adiacente ai locali accessori sopraccitati, il tutto sito in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) – Località Braglia n. 3;

Il ristorante è composto da: al Piano Terra: ingresso/bar, n. 2 sale ristorante, cucina, dispensa, disimpegno, spogliatoio, servizi igienici, centrale termica e locale deposito posto in corpo staccato dal fabbricato principale ed adiacente alle autorimesse sopradescritte; all'esterno è in essere una veranda adibita a sala-ristorante esterna.

al Piano Primo: sala ristorante, cucina, disimpegni e servizi igienici.

Altezza sale ristorante PT H = 3,20 ml

Altezza cucina PT H = 2,70 ml

Altezza dispensa PT H = 3,00 ml

Altezza servizi igienici PT H = 3,10 ml



Altezza deposito PT	H = 4,36 ml
Altezza sala ristorante P1	H = 3,50 ml
Altezza servizi igienici P1	H = 2,84 ml

C) Appartamento di civile abitazione sviluppantesi su tre piani fuori terra (Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo) più cantina al Piano Interrato, annesso al fabbricato ristorante, sito in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) – Località Braglia n. 3;

L'abitazione è composta da:

- al Piano Terra: locale accessorio con scala di accesso al piano primo;
- al Piano Primo: n. 2 camere da letto, bagno con anti-bagno, n. 2 disimpegni, locale di sgombero, ripostiglio, terrazzo coperto e scala di accesso al piano secondo;
- al Piano Secondo: camera e locale sottotetto;
- al Piano Interrato: locale cantina al quale non si è potuto accedere.

Altezza locale accessorio PT	H = 2,45 ml
Altezza camera 1 P1	H = 2,72 ml
Altezza camera 2 P1	H = 2,56 ml
Altezza locale di sgombero P1	H = 2,50 ml
Altezza bagno P1	H = 2,72 ml
Altezza camera P2	H = 2,63 ml
Altezza locale sottotetto P2	Hmin = 2,20 ml - Hmax = 3,73 ml

D) Terreno di cui al Fg. 13 Part. 501;

E) Terreno di cui al Fg. 13 Part. 503;

F) Terreno di cui al Fg. 13 Part. 505.

5. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI

1. Stato di possesso

COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV) – Località Braglia

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Locali accessori – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 3 Cat. C/7 Cl. U Cons. mq. 116 Sup. Cat. Tot. mq. 116 Rendita €. 47,93

Località Braglia snc – PT



Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

B) Ristorante – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 5 Cat. D/8 Rendita €. 2.820,72 Località Braglia snc – PT-1

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

C) Appartamento di civile abitazione – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 6 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. vani 6 Sup. Cat. Tot. mq. 227

Sup. Cat. Tot. Escluse aree scoperte mq. 225 Rendita €. 241,70 Località Braglia snc – PT-1-2-S1

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

Unità Immobiliari - Catasto Terreni

D) Terreno

Fg. 13 Part. 501 Qualità Incolt. Prod. Cl. 2 Ha 00 are 11 ca 22 R.D. €. 0,17 R.A. €. 0,06

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

E) Terreno

Fg. 13 Part. 503 Qualità Semin. Arbor. Cl. 3 Ha 00 are 20 ca 50 R.D. €. 13,23 R.A. €. 10,59

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

F) Terreno

Fg. 13 Part. 505 Qualità Semin. Arbor. Cl. 3 Ha 00 are 28 ca 86 R.D. €. 18,63 R.A. €. 14,90

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

N.B.: Si fa presente che i beni censiti a Catasto Terreni al Foglio 13 Part. 501 e 503 sono tutt'oggi erroneamente intestati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale -Territorio a ----- e ----- per la quota di 1/2 ciascuno pertanto si rende necessaria la voltura dei beni. Si precisa



che, con Atto di divisione del 26/11/1999 a firma Dott. Maurizio De Blasi di Voghera, n. 34.776 di Rep. e n. 7.838 di Racc., registrato a Voghera il 03/12/1999 al n. 1.855 Serie 1V e trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 01/12/1999 ai nn. 8.367/6.035, i beni in esame, tra gli altri, pervennero alla signora ----- per divisione da se stessa e da -----, nata a ----- il -----.

2. Stato di occupazione

I beni interessati risultano oggi:

A) Locali accessori – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 3 al momento del sopralluogo erano occupati dall'esecutata signora -----.

B) Ristorante – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 5 al momento del sopralluogo era non utilizzato in quanto l'attività di ristorazione risulta cessata.

C) Appartamento di civile abitazione – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 6 al momento del sopralluogo era abitato dall'esecutata signora -----.

D) Terreno

Fg. 13 Part. 501 al momento del sopralluogo era piantumato a vigneto.

E) Terreno

Fg. 13 Part. 503 al momento del sopralluogo era piantumato a vigneto.

F) Terreno

Fg. 13 Part. 505 al momento del sopralluogo era piantumato a vigneto.

6. PROVENIENZA DEI BENI

Le unità immobiliari di cui al presente Rapporto di Stima pervennero alla esecutata signora -----, nata a ----- il -----, C.F. -----, in forza di:

1. Atto di divisione del 26/11/1999 a firma Dott. Maurizio De Blasi di Voghera, n. 34.776 di Rep. e n. 7.838 di Racc., registrato a Voghera il 03/12/1999 al n. 1.855 Serie 1V e trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 01/12/1999 ai nn. 8.367/6.035. I beni pervennero alla



- signora ----- per divisione da se stessa e da -----, nata a ----- il -----;
2. l'Atto di divisione sopracitato nasce dalla successione in morte di -----, nato a ----- il ----- e deceduto il -----, giusta denuncia n. 74 vol. 591 del 30/07/1998, trascritta presso la Conservatoria di Voghera il 16/05/2000 ai nn. 3486/2647 e relativo atto di accettazione tacita di eredità a firma Notaio Paolo Tonalini del 29/06/2006 rep. n.10396/2916, trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 03/07/2006 ai nn. 6060/4146;
 3. Atto di compravendita del 29/04/1996 a firma Dott. Accolla Francesco Girolamo, n. 105.910 di Rep., trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 15/05/1996 ai nn. 2.978/2.323, atto con il quale la signora ----- acquistava da -----, nato a ----- il -----, la piena proprietà degli immobili di cui al Fg. 13 Part. 284 – 154 – 339 e 47 (particelle dalla cui soppressione e/o variazione sono originati parte degli immobili oggetto di esecuzione).

7. VINCOLI GIURIDICI

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:	nessuna
7.1.2	Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura:	nessuna
7.1.3	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge:	nessuna
7.1.4	Servitù:	nessuna

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

7.2.1 Iscrizioni contro

7.2.1 A Nota del 14/07/2008 Reg. Gen. 5963 Reg. Part. 1050

Atto Notarile Pubblico

Notaio Tonalini Paolo di Stradella (PV)

Repertorio 13079/4957 del 10/07/2008

Ipoteca volontaria derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato

Immobili siti in Borgoratto Mormorolo (PV):

Unità negoziale n. 1

C.F. Fg. 13 P.IIIa 368 sub. 3

Locali accessori



C.F. Fg. 13 P.IIa 368 sub. 5	Ristorante
C.F. Fg. 13 P.IIa 368 sub. 6	Abitazione
C.T. Fg. 13 P.IIa 501	Terreno
C.T. Fg. 13 P.IIa 503	Terreno
C.T. Fg. 13 P.IIa 505	Terreno

A favore
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro

Proprietà per 1/1

Debitori non datori di ipoteca

7.2.1 B Nota del 28/12/2010 Reg. Gen. 9643 Reg. Part. 1977

Atto Amministrativo

Pubblico Ufficiale: Equitalia Esatri Spa di Milano (MI)

Repertorio 19279/79 del 20/12/2010

Ipoteca legale derivante da: 0300 a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602

Immobili siti in Borgoratto Mormorolo (PV):

Unità negoziale n. 1

C.T. Fg. 13 P.IIa 368 sub. 5

Ristorante

A favore
EQUITALIA ESATRI S.P.A.

Contro

Proprietà per 1/1

7.2.1 C Nota del 03/08/2012 Reg. Gen. 5272 Reg. Part. 596

Atto Giudiziario

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Voghera (PV)

Repertorio 628/2012 del 27/07/2012

Ipoteca giudiziale derivante da: decreto ingiuntivo

Immobili siti in Borgoratto Mormorolo (PV):

Unità negoziale n. 1

C.F. Fg. 13 P.IIa 368 sub. 3

Locali accessori

C.F. Fg. 13 P.IIa 368 sub. 5

Ristorante

C.F. Fg. 13 P.IIa 368 sub. 6

Abitazione

C.T. Fg. 13 P.IIa 505

Terreno



A favore
BRAMBATI Cristina

Contro

Proprietà per 1/1

7.2.1 D Nota del 25/05/2016 Reg. Gen. 3455 Reg. Part. 401

Altro Atto

Pubblico Ufficiale: Equitalia Nord Spa di Milano (MI)

Repertorio 1609/7916 del 19/05/2016

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da: 0420 ruolo e avviso di addebito esecutivo

Immobili siti in Borgoratto Mormorolo (PV):

Unità negoziale n. 1

C.F. Fg. 13 P.IIa 368 sub. 3

Locali accessori

C.F. Fg. 13 P.IIa 368 sub. 5

Ristorante

C.F. Fg. 13 P.IIa 368 sub. 6

Abitazione

C.T. Fg. 13 P.IIa 505

Terreno

A favore
EQUITALIA NORD S.p.a.

Contro

Proprietà per 1/1

7.2.1 E Nota del 21/09/2018 Reg. Gen. 6506 Reg. Part. 767

Atto Giudiziario

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano (MI)

Repertorio 22669 del 28/06/2014

Ipoteca giudiziale derivante da: decreto ingiuntivo

Immobili siti in Borgoratto Mormorolo (PV):

Unità negoziale n. 1

C.F. Fg. 13 P.IIa 368 sub. 3

Locali accessori

C.F. Fg. 13 P.IIa 368 sub. 5

Ristorante

C.F. Fg. 13 P.IIa 368 sub. 6

Abitazione

Unità negoziale n. 2

C.T. Fg. 13 P.IIa 505

Terreno

A favore
UNICREDIT S.p.a.

Contro

Proprietà per 1/1



7.2.2 Trascrizioni contro

7.2.2 A Nota del 21/11/2018 Reg. Gen. 7947 Reg. Part. 5686

Atto Giudiziario

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pavia

Repertorio 7498 del 28/09/2018

Atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili

Immobili siti in Borgoratto Mormorolo (PV):

Unità negoziale n. 1

C.F. Fg. 13 P.IIa 368 sub. 3	Locali accessori
C.F. Fg. 13 P.IIa 368 sub. 5	Ristorante
C.F. Fg. 13 P.IIa 368 sub. 6	Abitazione
C.T. Fg. 13 P.IIa 505	Terreno

A favore

BRONI STRADELLA GAS E LUCE S.R.L.

Contro

Proprietà per 1/1

7.2.2 B Nota del 27/02/2019 Reg. Gen. 1287 Reg. Part. 980

Atto Giudiziario

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pavia - UNEP

Repertorio 353 del 14/01/2019

Atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili

Immobili siti in Borgoratto Mormorolo (PV):

Unità negoziale n. 1

C.F. Fg. 13 P.IIa 368 sub. 3	Locali accessori
C.F. Fg. 13 P.IIa 368 sub. 5	Ristorante
C.F. Fg. 13 P.IIa 368 sub. 6	Abitazione
C.T. Fg. 13 P.IIa 501	Terreno
C.T. Fg. 13 P.IIa 503	Terreno
C.T. Fg. 13 P.IIa 505	Terreno

A favore

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro

Proprietà per 1/1



7.3 Accertamento conformità urbanistico-edilizia e/o catastale

7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia

I beni immobili oggetto del presente Rapporto di Stima, siti in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) – Località Braglia, sono stati oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Richiesta di Concessione edilizia e denuncia delle opere da attuarsi del 11/12/1986, Pratica n. 10/87 per opere consistenti in "Costruzione di modifiche interne in un fabbricato rustico esistente (capannone)";
- Concessione per la edificabilità dei suoli del 17/10/1988, P.E. n. 50/88 per opere consistenti in "Adeguamento cantina in base alle normative USSL";
- Concessione per la edificabilità dei suoli del 28/04/1997, P.E. n. 9/97, Prot. 865 per opere consistenti in "Ampliamento edificio da destinarsi ad attività produttiva al piano terra ed abitazione al piano primo";
- Denuncia di Inizio Attività del 16/04/2005 Prot. n. 1162 e successiva richiesta di annullamento del 07/06/2005;
- Permesso di Costruire del 21/01/2009 Prot. 1711/05 per opere consistenti in "Ristrutturazione edilizia di parti di fabbricato esistente e costruzione di nuovi locali per ampliamento attività di ristorazione";
- Denuncia di Inizio Attività del 02/07/2010 Prot. 1450 per opere consistenti in "Costruzione di portico in struttura lignea, apertura di portafinestra di comunicazione con l'interno ed installazione di degrassatore per scarico acque reflue di cucina"

Per quanto riguarda il fabbricato ristorante e l'abitazione, quanto rappresentato nella documentazione grafica di progetto allegata alle Licenze edilizie sopra riportate è conforme a quanto accertato in luogo durante l'accesso ai beni eseguiti ad eccezione dell'ampliamento della veranda esterna che è stato edificato in assenza di autorizzazione edilizia, ma che risulta essere un manufatto leggero di tipo temporaneo stagionale e di facile rimozione. Successivamente verrà indicato nella presente relazione il costo di rimozione.

Il locale deposito (capannone) annesso alla sala ristorante risulta essere stato ristrutturato internamente in forza di Concessione per la edificabilità dei suoli del 17/10/1988, P.E. n. 50/88, tuttavia non si ha notizia relativamente al provvedimento autorizzativo mediante il quale l'edificio deposito sia stato originariamente edificato. Lo stato attuale tuttavia ulteriori opere di tamponamento della porzione porticata e pertanto dovrà essere realizzata una pratica di sanatoria di tali aspetti.



Per quanto riguarda invece il fabbricato accessorio si fa presente che il locale deposito al piano primo è stato edificato senza qualsivoglia autorizzazione edilizia come pure l'adiacente tettoia in legno che dovrà essere demolita. Inoltre al piano terra i locali oggi destinati ad autorimesse erano originariamente locali destinati a "portici" comprensivi di n. 2 locali ripostigli e privi di avanportico (come si evince dalla planimetria catastale).

Si specifica che i predetti accessori sono stati realizzati all'interno di un volume esistente precedentemente destinato a portico/deposito ed ai quali è stata cambiata destinazione funzionale e distribuzione planimetrica interna in assenza di autorizzazione edilizia, come già precedentemente indicato.

Spese tecniche di regolazione edilizia:

Per quanto riguarda il capannone ed i portici annessi:

Permesso di Costruire in Sanatoria consistente in: diversa distribuzione interna, tamponamento in blocchi di cemento 20x40 delle prime due campate del portico e tamponamento delle ultime due campate del portico in laterizio e deposito al piano primo : €. 3.000,00 oltre la sanzione che non è al momento quantificabile.

Opere di demolizioni tettoia legno €. 5.000,00

Opere di demolizioni veranda €. 2.000,00

7.3.2 Accertamento conformità catastale

Le planimetrie catastali del ristorante e dell'abitazione rappresentano in modo conforme le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

La planimetria catastale del locale accessorio (autorimesse al PT e deposito al P1) non rappresenta in modo conforme l'unità immobiliare oggetto di esecuzione pertanto andrà predisposta una pratica catastale con procedura Docfa che si quantifica in €. 1.500,00.



8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Le aree censite a Catasto Terreni del Comune di Borgoratto Mormorolo (PV), di seguito elencate, sono soggette alle seguenti prescrizioni urbanistiche del PGT vigente:

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	ZONA DI P.G.T.
13	501	00.11.22	In parte aree agricole produttive (art. 65 NTA), in parte aree agricole produttive (art. 65 NTA) all'interno della fascia di rispetto del reticolo idrografico principale, in parte ambiti prevalentemente residenziali (art. 47 NTA).
13	503	00.20.50	In parte aree agricole produttive (art. 65 NTA), in parte aree agricole produttive (art. 65 NTA) all'interno della fascia di rispetto del reticolo idrografico principale, in parte ambiti prevalentemente residenziali (art. 47 NTA).
13	505	00.28.86	In parte aree agricole produttive (art. 65 NTA), in parte aree agricole produttive (art. 65 NTA) all'interno della fascia di rispetto del reticolo idrografico principale, in parte ambiti prevalentemente residenziali (art. 47 NTA).

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A) Locali accessori – Località Braglia

L'unità immobiliare di cui al Fg. 13 Part. 368 sub. 3 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era occupata dall'esecutata signora -----.

B) Ristorante – Località Braglia

L'unità immobiliare di cui al Fg. 13 Part. 368 sub. 5 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era non utilizzata in quanto l'attività di ristorazione risulta cessata.

C) Appartamento di civile abitazione – Località Braglia

L'unità immobiliare di cui al Fg. 13 Part. 368 sub. 6 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era abitata dall'esecutata signora -----.

D) Terreno

Il terreno di cui al Fg. 13 Part. 501 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era piantumato a vigneto.



E) Terreno

Il terreno di cui al Fg. 13 Part. 503 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era piantumato a vigneto.

F) Terreno

Il terreno di cui al Fg. 13 Part. 505 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era piantumato a vigneto.

Il paese di Borgoratto Mormorolo (PV) è collegato con la città di Pavia (capoluogo di provincia) attraverso autolinee extraurbane.

Il paese di Borgoratto Mormorolo (PV) è servito da: ufficio postale.

Il Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) conta 431 abitanti ed il suo territorio ha una superficie di 16,03 Kmq.

10. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

11. STATO DELL'IMMOBILE (stato giuridico)

A) Locali accessori – Località Braglia

L'unità immobiliare di cui al Fg. 13 Part. 368 sub. 3 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era occupata dall'esecutata e pertanto è "giuridicamente libera alla vendita".

B) Ristorante – Località Braglia

L'unità immobiliare di cui al Fg. 13 Part. 368 sub. 5 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era non utilizzata in quanto l'attività di ristorazione risulta cessata e pertanto è "giuridicamente libera alla vendita".

C) Appartamento di civile abitazione – Località Braglia

L'unità immobiliare di cui al Fg. 13 Part. 368 sub. 6 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era abitata dall'esecutata e pertanto è "giuridicamente libera alla vendita".



D) Terreno

Il terreno di cui al Fg. 13 Part. 501 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era piantumato a vigneto e pertanto è "giuridicamente libero alla vendita".

E) Terreno

Il terreno di cui al Fg. 13 Part. 503 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era piantumato a vigneto e pertanto è "giuridicamente libero alla vendita".

F) Terreno

Il terreno di cui al Fg. 13 Part. 505 al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2019, era piantumato a vigneto e pertanto è "giuridicamente libero alla vendita".

12. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed al Nuovo Catasto Terreni del COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV) Località Braglia come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Locali accessori – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 3 Cat. C/7 Cl. U Cons. mq. 116 Sup. Cat. Tot. mq. 116 Rendita €. 47,93
Località Braglia snc – PT

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

B) Ristorante – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 5 Cat. D/8 Rendita €. 2.820,72 Località Braglia snc – PT-1

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

C) Appartamento di civile abitazione – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 6 Cat. A/4 Cl. 2 Cons. vani 6 Sup. Cat. Tot. mq. 227

Sup. Cat. Tot. Escluse aree scoperte mq. 225 Rendita €. 241,70 Località Braglia snc – PT-1-2-S1

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000



Unità Immobiliari - Catasto Terreni

D) Terreno

Fg. 13 Part. 501 Qualità Incolt. Prod. Cl. 2 Ha 00 are 11 ca 22 R.D. €. 0,17 R.A. €. 0,06

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

E) Terreno

Fg. 13 Part. 503 Qualità Semin. Arbor. Cl. 3 Ha 00 are 20 ca 50 R.D. €. 13,23 R.A. €. 10,59

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

F) Terreno

Fg. 13 Part. 505 Qualità Semin. Arbor. Cl. 3 Ha 00 are 28 ca 86 R.D. €. 18,63 R.A. €. 14,90

Intestati

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

N.B.: Si fa presente che i beni censiti a Catasto Terreni al Foglio 13 Part. 501 e 503 sono tutt'oggi erroneamente intestati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale -Territorio a ----- e ----- per la quota di 1/2 ciascuno pertanto si rende necessaria la voltura dei beni. Si precisa che, con Atto di divisione del 26/11/1999 a firma Dott. Maurizio De Blasi di Voghera, n. 34.776 di Rep. e n. 7.838 di Racc., registrato a Voghera il 03/12/199 al n. 1.855 Serie 1V e trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 01/12/1999 ai nn. 8.367/6.035, i beni in esame, tra gli altri, pervennero alla signora ----- per divisione da se stessa e da -----, nata a ----- il -----.

PREMESSO CHE:

I beni di cui al Catasto Fabbricati alle part. 368 subb. 3-5-6 del Foglio 13 derivano dalla soppressione e/o variazione delle particelle 139 sub. 3, 337, 44 subb. 1-2 del Foglio 13.

Il bene di cui al Catasto Terreni alla part. 501 del Foglio 13 deriva dal frazionamento della particella 272 del Foglio 13.

Il bene di cui al Catasto Terreni alla part. 503 del Foglio 13 deriva dal frazionamento della particella 367 del Foglio 13.



Il bene di cui al Catasto Terreni alla part. 505 del Foglio 13 deriva dal frazionamento della particella 154 del Foglio 13.

3. DI SEGUITO SI ELENCAO GLI ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DEI SEGUENTI BENI:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Locali accessori – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 3

B) Ristorante – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 5

C) Appartamento di civile abitazione – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 6

Unità Immobiliari - Catasto Terreni

D) Terreno

Fg. 13 Part. 501

E) Terreno

Fg. 13 Part. 503

Attuali proprietari dal 26/11/1999

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1000/1000

in forza di Atto di divisione del 26/11/1999 a firma Dott. Maurizio De Blasi di Voghera, n. 34.776 di Rep. e n. 7.838 di Racc., registrato a Voghera il 03/12/1999 al n. 1.855 Serie 1V e trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 01/12/1999 ai nn. 8.367/6.035. I beni pervennero alla signora ----- per divisione da se stessa e da -----, nata a ----- il -----.

Precedenti proprietari dal 31/01/1998 al 26/11/1999

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

----- nata a ----- il ----- Proprietà per 1/2

in forza di Denuncia di successione in morte di -----, nato a ----- il ----- e deceduto il -----, giusta denuncia n. 74 vol. 591 del 30/07/1998, trascritta presso la Conservatoria di Voghera il 16/05/2000 ai nn. 3486/2647 e relativo atto di accettazione tacita di eredità a firma Notaio Paolo Tonalini del 29/06/2006 rep. n.10396/2916, trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 03/07/2006 ai nn. 6060/4146.

4. DI SEGUITO SI ELENCAO GLI ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DEI SEGUENTI BENI:

Unità Immobiliari - Catasto Terreni

F) Terreno

Fg. 13 Part. 505



Attuali proprietari dal 29/04/1996

----- nata a ----- il -----

Proprietà per 1000/1000

in forza di Atto di compravendita del 29/04/1996 a firma Dott. Accolla Francesco Girolamo, n. 105.910 di Rep., trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 15/05/1996 ai nn. 2.978/2.323, atto con il quale la signora ----- acquistava da -----, nato a ----- il -----, la piena proprietà degli immobili di cui al Fg. 13 Part. 284 – 154 – 339 e 47 (particelle dalla cui soppressione e/o variazione sono originati parte degli immobili oggetto di esecuzione).

13. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di vendita si identificano in:

COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV) – Località Braglia n. 3

A) Locali accessori adibiti ad autorimesse al Piano Terra con locale deposito al Piano Primo, siti in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) – Località Braglia n. 3; si fa presente che in aderenza ai locali accessori è in essere una grande tettoia in legno (in pessime condizioni) edificata in assenza di autorizzazione edilizia.

I locali accessori sono composti da: al Piano Terra: n. 3 autorimesse (è stato possibile accedere solo ad una).

al Piano Primo: locale deposito raggiungibile da scala a pioli attraverso ballatoio, il tutto edificato in assenza di autorizzazione edilizia.

Si specifica che i predetti accessori sono stati realizzati all'interno di un volume esistente precedentemente destinato a portico/deposito ed ai quali è stata cambiata destinazione funzionale e distribuzione planimetrica interna in assenza di autorizzazione edilizia, come già precedentemente indicato.

Altezza autorimessa PT H = 2,46 ml

Caratteristiche edilizie visibili esterne del fabbricato accessorio

Si premette che tutto il manufatto si presenta "al rustico".

Tetto: Struttura portante in ferro e legno con manto di copertura in lastre di fibrocemento.

Canali di gronda: in acciaio.

Strutture portanti verticali: struttura mista in c.a. e putrelle di ferro a sostegno del solaio, con muri di tamponamento in laterizio.

Avanportico: in tavelloni di laterizio con soprastante struttura in putrelle di ferro e c.a.



Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare

Pavimenti: battuto di cemento.

Serramenti esterni: del tipo basculanti in lamiera zincata.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia (non finito).

B) Ristorante sviluppatosi su due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), più locale deposito ubicato in corpo staccato al fabbricato commerciale ed adiacente ai locali accessori sopraccitati, il tutto sito in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) – Località Braglia n. 3;

Il ristorante è composto da: al Piano Terra: ingresso/bar, n. 2 sale ristorante, cucina, dispensa, disimpegno, spogliatoio, servizi igienici, centrale termica e locale deposito posto in corpo staccato dal fabbricato principale ed adiacente alle autorimesse sopradescritte; all'esterno è in essere una veranda adibita a sala-ristorante esterna.

al Piano Primo: sala ristorante, cucina, disimpegni e servizi igienici.

Altezza sale ristorante PT H = 3,20 ml

Altezza cucina PT H = 2,70 ml

Altezza dispensa PT H = 3,00 ml

Altezza servizi igienici PT H = 3,10 ml

Altezza deposito PT H = 4,36 ml

Altezza sala ristorante P1 H = 3,50 ml

Altezza servizi igienici P1 H = 2,84 ml

Caratteristiche edilizie visibili esterne del fabbricato ristorante

Tetto: Struttura portante in legno con manto di copertura in tegole di laterizio (coppi).

Fondazioni: non visibili, probabilmente in cemento armato.

Facciate esterne: in parte intonacate al civile e tinteggiate ed in parte in mattoni di laterizio faccia a vista.

Cortile: in parte inghiaiato, in parte in cemento, in parte a giardino ed in parte piastrellato con piastrelle di gres antigelive.



RISTORANTE - Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare

- Pavimenti: Piano Terra: sale ristorante con pavimento in gres porcellanato tipo cotto delle dimensioni di cm 30x30; bagni con pavimento in piastrelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm 25x12,5; cucina con pavimento in piastrelle di gres porcellanato.
- Piano Primo: sala ristorante con pavimento in gres porcellanato tipo cotto delle dimensioni di cm 30x30; bagni con pavimento in piastrelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm 30x30; cucina con pavimento in piastrelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm 30x30.
- Pareti e soffitti: tutte le pareti, ove non rivestite, ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati.
- Rivestimenti: Piano Terra: sale ristorante con rivestimento in parte in mattoni faccia a vista ed in parte in geopietra; bagni con rivestimento in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 20x25 sino ad un'altezza di cm 220; cucina con rivestimento in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 20x20 sino ad un'altezza di cm 240.
- Piano Primo: sala ristorante con rivestimento in mattoni faccia a vista; bagni con rivestimento in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 20x25 sino ad un'altezza di cm 180.
- Serramenti interni: in parte portine cieche in legno tamburato impiallacciato, in parte in alluminio tipo saloon (cucina).
- Serramenti esterni: finestre e portefinestre in parte in legno di pino mordenzato, in parte in alluminio di colore bianco con zanzariere ed in parte in ferro e legno di vecchia fattura.
- Zoccolino: in gres tipo cotto.
- Davanzali e soglie: in serizzo spess. cm 3.
- Portico esterno: in parte in legno con manto di copertura in coppi ed in parte (veranda) in legno e alluminio.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto del tipo sottotraccia con tubi di PVC, apparecchi di comando da incasso con placche e frutti in PVC.

Stato di manutenzione buono.

Conformità non verificata.

Impianto idrosanitario: del tipo sottotraccia, alimentazione diretta dalla rete idrica comunale, rete di distribuzione non visibile, presumibilmente in tubi di polietilene termosaldato.

Stato di manutenzione buono.

Conformità non verificata.

Apparecchi idrosanitari



Nei bagni al Piano Terra sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica dura di colore bianco completi di reti di distribuzione, di rubinetteria in ottone cromato e scarichi:

n. 2 vasi a sedile e n. 1 lavabo a colonna.

Nei bagni clienti al Piano Primo sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica dura di colore bianco completi di reti di distribuzione, di rubinetteria in ottone cromato e scarichi:

n. 2 vasi a sedile e n. 1 lavabo a colonna.

Nel bagno del personale al Piano Primo sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica dura di colore bianco completi di reti di distribuzione, di rubinetteria in ottone cromato e scarichi:

n. 1 vaso a sedile e n. 1 lavabo a colonna.

Stato di manutenzione buono.

Impianto di riscaldamento: Impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con caldaia a gas metano con produzione di acqua calda. Corpi scaldanti (radiatori) in parte in alluminio ed in parte a termoconvettori.

Stato di manutenzione buono.

Impianto di condizionamento: Impianto di condizionamento collegato ai termoconvettori.

Stato di manutenzione buono.

È presente impianto di aspirazione e ricircolo.

In cucina sono in essere un forno a legna ed un montavivande.

C) Appartamento di civile abitazione sviluppatosi su tre piani fuori terra (Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo) più Piano Interrato, annesso al fabbricato ristorante, sito in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) – Località Braglia n. 3;

L'abitazione è composta da:

- al Piano Terra: locale accessorio con scala di accesso al piano primo;
- al Piano Primo: n. 2 camere da letto, bagno con anti-bagno, n. 2 disimpegni, locale di sgombero, ripostiglio, terrazzo coperto e scala di accesso al piano secondo;
- al Piano Secondo: camera e locale sottotetto;
- al Piano Interrato: locale cantina al quale non si è potuto accedere.

Altezza locale accessorio PT H = 2,45 ml

Altezza camera 1 P1 H = 2,72 ml



Altezza camera 2 P1	H = 2,56 ml
Altezza locale di sgombero P1	H = 2,50 ml
Altezza bagno P1	H = 2,72 ml
Altezza camera P2	H = 2,63 ml
Altezza locale sottotetto P2	Hmin = 2,20 ml - Hmax = 3,73 ml

Caratteristiche edilizie visibili esterne del fabbricato residenziale

<u>Tetto:</u>	Struttura portante in legno con manto di copertura in tegole di laterizio (coppi).
<u>Fondazioni:</u>	non visibili, probabilmente in cemento armato.
<u>Facciate esterne:</u>	in parte intonacate al civile e tinteggiate ed in parte in mattoni di laterizio faccia a vista.
<u>Cortile:</u>	in parte inghiaiato, in parte in cemento, in parte a giardino ed in parte piastrellato con piastrelle di gres antigelive.

APPARTAMENTO - Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare

<u>Pavimenti:</u>	in parte in piastrelle di gres di varia tipologia, delle dimensioni di cm 33x33 ed in parte in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 30x30; la camera al Piano Secondo ha pavimento in listelli di linoleum tipo parquet, mentre il locale sottotetto al Piano Secondo ha pavimento in cemento.
<u>Pareti e soffitti:</u>	intonacati al civile e tinteggiati.
<u>Rivestimenti:</u>	bagno al Piano Primo con rivestimento in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 20x25 sino ad un'altezza di cm 200.
<u>Zoccolino:</u>	in legno, ove presente.
<u>Serramenti interni:</u>	portine cieche in legno tamburato.
<u>Serramenti esterni:</u>	finestre e portefinestre in legno di recente fattura complete di vetri termoisolanti.
<u>Davanzali e soglie:</u>	in serizzo.
<u>Balcone:</u>	soletta in c.a.; pavimento in piastrelle di gres antigelive delle dimensioni di cm 15x15; ringhiera in ferro.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: in parte impianto del tipo sottotraccia con tubi di PVC, apparecchi di comando da incasso con placche e frutti in PVC ed in parte con canaline esterne.

Stato di manutenzione mediocre.

Conformità non verificata.

Impianto idrosanitario: del tipo sottotraccia, alimentazione diretta dalla rete idrica comunale, rete di distribuzione non visibile, presumibilmente in tubi di polietilene termosaldato.



Stato di manutenzione mediocre.

Conformità non verificata.

Apparecchi idrosanitari

Nel bagno al Piano Primo sono in essere i seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica dura di colore bianco completi di reti di distribuzione, di rubinetteria in ottone cromato e scarichi:

vaso a sedile, bidet, lavabo a colonna, vasca idromassaggio e piatto doccia (dim. cm 90x90) completo di box doccia in metallo e vetro.

Stato di manutenzione mediocre.

Impianto di riscaldamento: Impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con caldaia a gas metano con produzione di acqua calda. Corpi scaldanti (radiatori) in alluminio.

Stato di manutenzione mediocre.

Impianto di condizionamento: Impianto di condizionamento a split Marca Daikin.

Stato di manutenzione mediocre.

D) Terreno di cui al Fg. 13 Part. 501;

E) Terreno di cui al Fg. 13 Part. 503;

F) Terreno di cui al Fg. 13 Part. 505.

14. SUPERFICI

Beni in COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV) Località Braglia

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Locali accessori – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 3

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Esposizione	Condizione
PT	Autorimessa	22,15	26,26	Sud-ovest-nord	discreto
PT	Autorimessa	27,20	31,23	nord-sud	discreto
PT	Autorimessa	55,00	61,38	nord-sud	discreto
PT	Portico	13,90	14,93	Sud-est	discreto
P1	Deposito	50,75	58,11	Nord-sud-est-ovest	discreto
P1	Ballatoio	15,00	15,00	Ovest-sud-est	discreto
		184,00	206,91		



B) Ristorante – Località Braglia

Fig. 13 Part. 368 sub. 5

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Esposizione	Condizione
PT	Ingr./bar/sala ristorante 1	86,63	99,77	nord-sud-est	buono
PT	sala ristorante 2	106,00	118,08	sud-est	buono
PT	cucina	27,21	40,84	est-sud	buono
PT	cucina	23,12	27,73	Nord-ovest	buono
PT	dispensa	11,70	17,40	Nord-est	buono
PT	spogliatoio	2,92	4,42	nord	buono
PT	wc	1,62	2,83	nord-ovest	buono
PT	disimpegno	6,45	10,98	cieco	buono
PT	Anti-bagno	4,44	6,12	ovest	buono
PT	Bagno 1	2,77	4,07	ovest	buono
PT	Bagno 2	1,44	2,39	ovest	buono
PT	Bagno 3	4,03	6,00	ovest	buono
PT	Centrale termica	3,00	4,80	Ovest-nord-est	buono
PT	Scala ristorante	15,60	22,30	Ovest-sud	buono
PT	Veranda 1	95,00	96,00	Nord-ovest-sud	buono
PT	Veranda 2	63,00	65,76	Nord-ovest-sud	buono
PT	deposito	37,30	42,93	Nord-est-sud	buono
P1	sala ristorante	161,86	178,33	Nord-sud-est-ovest	buono
P1	cucina	37,61	48,26	Est-sud	buono
P1	Anti-bagno 1	5,09	7,77	ovest	buono
P1	Bagno 1	3,23	5,26	Ovest-nord-est	buono
P1	Anti-bagno 2	1,98	2,36	cieco	buono
P1	Bagno 2	2,93	4,43	ovest	buono
P1	Bagno 3	3,60	4,95	ovest	buono
		708,53	823,78		



C) Appartamento di civile abitazione – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 6

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Esposizione	Condizione
PT	Locale accessorio	27,45	36,83	nord-ovest	mediocre
P1	Camera 1	19,60	27,23	nord-est	mediocre
P1	Disimpegno 1	3,24	4,64	ovest	mediocre
P1	Anti-bagno e bagno	13,07	16,04	Nord-ovest	mediocre
P1	Locale sgombero	21,52	27,93	Sud-est	mediocre
P1	Disimpegno 2	5,40	8,21	cieco	mediocre
P1	Camera 2	22,40	30,32		mediocre
P1	Disimpegno 3	1,30	3,04	cieco	mediocre
P1	Disimpegno 4	1,02	1,86	nord	mediocre
P1	ripostiglio	1,00	1,89	cieco	mediocre
P1	scala	4,94	7,60	cieco	mediocre
P1	terrazzo	5,47	5,83	Nord-ovest	mediocre
P2	camera	27,21	41,12	Nord-est-sud	mediocre
P2	sottotetto	27,45	40,05	Nord-ovest-sud	mediocre
P2	disimpegno	1,70	3,83	nord	mediocre
PS1	cantina	37,25	54,44	cieco	mediocre
		220,02	310,86		

Unità Immobiliari - Catasto Terreni

D) Terreno

Fg. 13 Part. 501 Mq. 1.122,00

E) Terreno

Fg. 13 Part. 503 Mq. 2.050,00

F) Terreno

Fg. 13 Part. 505 Mq. 2.886,00



15.SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

1. la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;
2. il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);
3. il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
4. il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza;
5. dal 30% al 50% della superficie delle terrazze (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

Beni in COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV) Località Braglia

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

A) Locali accessori – Località Braglia

Fig. 13 Part. 368 sub. 3

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizion e
PT	Autorimessa	22,15	26,26	1,00	26,26	Sud-ovest- nord	discreto
PT	Autorimessa	27,20	31,23	1,00	31,23	nord-sud	discreto
PT	Autorimessa	55,00	61,38	1,00	61,38	nord-sud	discreto
PT	Portico	13,90	14,93	---	0,00	Sud-est	discreto
P1	Deposito	50,75	58,11	0,33	19,18	Nord-sud- est-ovest	discreto
P1	Ballatoio	15,00	15,00	---	0,00	Ovest-sud- est	discreto
					138,05		



B) Ristorante – Località Braglia

Fig. 13 Part. 368 sub. 5

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
PT	Ingr./bar/sala ristorante 1	86,63	99,77	1,00	99,77	nord-sud-est	buono
PT	sala ristorante 2	106,00	118,08	1,00	118,08	sud-est	buono
PT	cucina	27,21	40,84	1,00	40,84	est-sud	buono
PT	cucina	23,12	27,73	1,00	27,73	Nord-ovest	buono
PT	dispensa	11,70	17,40	1,00	17,40	Nord-est	buono
PT	spogliatoio	2,92	4,42	1,00	4,42	nord	buono
PT	wc	1,62	2,83	1,00	2,83	nord-ovest	buono
PT	disimpegno	6,45	10,98	1,00	10,98	cieco	buono
PT	Anti-bagno	4,44	6,12	1,00	6,12	ovest	buono
PT	Bagno 1	2,77	4,07	1,00	4,07	ovest	buono
PT	Bagno 2	1,44	2,39	1,00	2,39	ovest	buono
PT	Bagno 3	4,03	6,00	1,00	6,00	ovest	buono
PT	Centrale termica	3,00	4,80	0,33	1,58	Ovest-nord-est	buono
PT	Scala ristorante	15,60	22,30	1,00	22,30	Ovest-sud	buono
PT	Veranda	95,00	96,00	0,25	24,00	Nord-ovest-sud	buono
PT	deposito	37,30	42,93	0,25	10,73	Nord-est-sud	buono
P1	sala ristorante	161,86	178,33	1,00	178,33	Nord-sud-est-ovest	buono
P1	cucina	37,61	48,26	1,00	48,26	Est-sud	buono
P1	Anti-bagno 1	5,09	7,77	1,00	7,77	ovest	buono
P1	Bagno 1	3,23	5,26	1,00	5,26	Ovest-nord-est	buono
P1	Anti-bagno 2	1,98	2,36	1,00	2,36	cieco	buono
P1	Bagno 2	2,93	4,43	1,00	4,43	ovest	buono
P1	Bagno 3	3,60	4,95	1,00	4,95	ovest	buono
					650,60		



C) Appartamento di civile abitazione – Località Braglia

Fg. 13 Part. 368 sub. 6

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
PT	Locale accessorio	27,45	36,83	1,00	36,83	nord-ovest	mediocre
P1	Camera 1	19,60	27,23	1,00	27,23	nord-est	mediocre
P1	Disimpegno 1	3,24	4,64	1,00	4,64	ovest	mediocre
P1	Anti-bagno e bagno	13,07	16,04	1,00	16,04	Nord-ovest	mediocre
P1	Locale sgombero	21,52	27,93	1,00	27,93	Sud-est	mediocre
P1	Disimpegno 2	5,40	8,21	1,00	8,21	cieco	mediocre
P1	Camera 2	22,40	30,32	1,00	30,32		mediocre
P1	Disimpegno 3	1,30	3,04	1,00	3,04	cieco	mediocre
P1	Disimpegno 4	1,02	1,86	1,00	1,86	nord	mediocre
P1	ripostiglio	1,00	1,89	1,00	1,89	cieco	mediocre
P1	scala	4,94	7,60	1,00	7,60	cieco	mediocre
P1	terrazzo	5,47	5,83	0,50	2,91	Nord-ovest	mediocre
P2	camera	27,21	41,12	1,00	41,12	Nord-est-sud	mediocre
P2	sottotetto	27,45	40,05	0,33	13,22	Nord-ovest-sud	mediocre
P2	disimpegno	1,70	3,83	1,00	3,83	nord	mediocre
PS1	cantina	37,25	54,44	0,33	17,97	cieco	mediocre
					244,64		

Unità Immobiliari - Catasto Terreni

D) Terreno

Fg. 13 Part. 501

Mq. 1.122,00

E) Terreno

Fg. 13 Part. 503

Mq. 2.050,00

F) Terreno

Fg. 13 Part. 505

Mq. 2.886,00



16. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA

Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia-Territorio, Agenzie Immobiliari e Scenario Immobiliare (F.I.M.A.A.).

Non è stato possibile reperire un dato parametrico oggettivo ed univoco che possa essere applicato per valutare la porzione dell'edificio destinata a ristorante stante la particolarità e la rarità della destinazione funzionale del fabbricato per il quale è comprensibile non ci possa essere una rilevazione statistica relativa ai valori di compravendita e pertanto che il valore venga determinato di volta in volta dalla contrattazione tra parte acquirente e parte venditrice in una condizione di applicazione del principio della libera contrattazione. Tuttavia, ai fini della stima dell'immobile esecutato, lo scrivente CTU ha verificato che, nei casi ove vi sia una differenziazione tra destinazione residenziale e destinazione commerciale nell'area geografica circostante l'immobile da peritare, non esiste sostanziale differenziazione tra il valore medio al metro quadro per gli immobili residenziali ed il valore medio per gli immobili commerciali. Pertanto, essendo disponibile il valore parametrico rilevato dall'OMI per la residenza ed individuato tra €. 750,00/mq ed €. 850,00 €/mq, lo scrivente CTU ritiene di dover applicare anche per il ristorante un valore di stima pari ad €. 750,00/mq.

Per quanto riguarda l'appartamento si stima di applicare un valore di €. 400,00/mq. in relazione al mediocre stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.



17. VALUTAZIONE DEI BENI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati possano essere alienati in un **UNICO LOTTO**.

BENI IN COMUNE DI VIGEVANO (PV) – Corso Genova n. 197

IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA PROPR.
Locali accessori Fg. 13 Part. 368 sub. 3	A corpo	€. 15.000,00	€. 15.000,00	1/1
Ristorante Fg. 13 Part. 368 sub. 5	Mq. 650,50	€. 487.875,00	€. 487.875,00	1/1
Appartamento Fg. 13 Part. 368 sub. 6	Mq. 244,64	€. 97.856,00	€. 97.856,00	1/1
Terreno Fg. 13 Part. 501	Mq. 1.122,00	€. 1.907,40	€. 1.907,40	1/1
Terreno Fg. 13 Part. 503	Mq. 2.050,00	€. 3.485,00	€. 3.485,00	1/1
Terreno Fg. 13 Part. 505	Mq. 2.886,00	€. 4.906,20	€. 4.906,20	1/1
		TOTALE	€. 611.029,60	

Adeguamenti e correzioni di stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

TOT. €. 611.029,60 X 15% € 91.654,44

Decurtazioni per lo stato di possesso nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti nessuna

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente nessuna

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente nessuna

Spese tecniche di regolazione edilizia € 10.000,00

Spese tecniche di regolazione catastale € 1.500,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari nessuna

Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia nessuna

TOT. €. 103.154,44

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 611.029,60 – €. 103.154,44 = Euro 507.875,16

arrotondamento per la vendita **€. 508.000,00**

diconsieuro **Cinquecentottomila/00**



Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 27/09/2019

L'Ausiliario del Giudice

Arch. Riccardo Genta

Allegati:

Visura per soggetto

Visure storiche per immobile

Estratto di mappa di CT

Planimetrie catastali

Elaborato planimetrico

Ufficio Provinciale di Pavia-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera

Atti di proprietà

Autorizzazioni edilizie

Certificato di destinazione urbanistica

Documentazione fotografica

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

Planimetria dei beni

