

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare n° 187/2023 R.G.E.

**Penelope S.P.V. S.r.l., con sede in Conegliano
quale mandataria di INTESA SANPAOLO S.p.A.
contro
XXXXXXXX XXXXX**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa CLARIS APPIANI

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta*

Premessa

Oggetto della presente stima è un complesso di beni immobili, tutti di proprietà del Soggetto Debitore, siti in Pavia. I beni sono costituiti da tre negozi ed un' autorimessa

Sono stati costituiti quattro lotti:

Lotto 1: Negozio Via Ferrini n° 40	pag. 06
Lotto 2: Negozio Via Ferrini n° 42	pag. 16
Lotto 3: Negozio Via Ferrini n° 36-38	pag. 27
Lotto 4: Autorimessa Via Brusaioli n° 1	pag. 37

Beni in PAVIA (PV)

Lotto 1, quota di 1/1 indivisa, Foglio 17 Mappale 1781 sub. 3 e sub. 1

0. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;

Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto: il Sig. XXXXXXX XXXXX dichiarava di essere di stato civile Coniugato in regime di separazione dei beni.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Giudiziale iscritta il 22.12.2016 ai n.ri 20483/3842,

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia il 31.05.2023 ai n.ri 10205/6990.

- Stato di possesso del bene: Al momento del sopralluogo in data 10.02.2024 l'immobile mappale 1781/3, oggetto di pignoramento, risultava affittato ai Sig.ri XXXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXX con Contratto di Locazione Commerciale registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia il 16.04.2013 al n° 2239. Nel contratto non vi è menzione del mappale 1781/1 anche se si parla di ufficio arredato e servizi e i servizi sono costituiti dal mappale 1781/1. Parimenti non si fa riferimento alla cantina che è però di pertinenza del mappale 1781/2 (all'interno della cantina erano presenti solo alcuni arredi). Il contratto di locazione, registrato prima del pignoramento deve ritenersi OPPONIBILE.

L'immobile è apparso in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, salvo la cantina che è in condizioni estremamente modeste.

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 - Stima € 40.000,00
 - 15% (arrotondato) riduzione forfettaria € 6.000,00
 - Canone di locazione opponibile: riduzione 15% € 6.000,00
 - Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 3.000,00
 - PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1 € **25.000,00**
- Criticità varie:
 - Necessità di aggiornamento urbanistico catastale a seguito di difformità riscontrate.

Lotto 2, quota di 1/1 indivisa, Foglio 17 Mappale 1781 sub. 2

0. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;

Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto: il Sig. XXXXXXXX XXXXX dichiarava di essere di stato civile Coniugato in regime di separazione dei beni.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Ipoteca Giudiziale iscritta il 22.12.2016 ai n.ri 20483/3842,
 - Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia il 31.05.2023 ai n.ri 10205/6990.
- Stato di possesso del bene: Al momento del sopralluogo in data 18.07.2023 l'immobile oggetto di pignoramento, risultava concesso in locazione alla Sig.ra Wwwwwww, con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 21.01.2021 ai n° 512 serie 3T. Nel contratto non si fa menzione della cantina che però è un accessorio diretto dell'unità immobiliare e al cui interno era presente materiale vario. Il contratto di locazione, registrato prima del pignoramento deve ritenersi OPPONIBILE.

L'immobile è apparso in normali condizioni di manutenzione e conservazione

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 - Stima € 45.000,00
 - 15% (arrotondato) riduzione forfettaria € 6.750,00
 - Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: € 6.750,00
 - Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 2.000,00
 - PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1 € **29.500,00**
- Criticità varie:
 - Necessità di aggiornamento urbanistico a seguito di difformità riscontrate.

Lotto 3, quota di 1/1 indivisa, Foglio 17 Mappale 1781 sub. 4

0. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;

Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto: il Sig. XXXXXXXX XXXXX dichiarava di essere di stato civile Coniugato in regime di separazione dei beni.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Giudiziale iscritta il 22.12.2016 ai n.ri 20483/3842,
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia il 31.05.2023 ai n.ri 10205/6990.

- Stato di possesso del bene: Al momento del sopralluogo in data 10.02.2024 gl'immobili oggetto di pignoramento, risultavano affittati alla società Wwwwwww con Contratto di Locazione Commerciale registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia il 28.03.2018 al n° 2466 serie 3T. In cantina erano presenti scaffali con documenti contabili. Il contratto di locazione, registrato prima del pignoramento deve ritenersi OPPONIBILE.

L'immobile è apparso in generali discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 - Stima € 55.000,00
 - 15% (arrotondato) riduzione forfettaria € 8.250,00

- Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: € 8.250,00
- Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 3.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1 € **35.500,00**

- Criticità varie:

- Necessità di minimo aggiornamento urbanistico catastale a seguito di difformità riscontrate.

Lotto 4, quota di 1/1 indivisa, Foglio 17 Mappale 1781 sub. 34

0. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;

Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto: il Sig. XXXXXXX XXXXX dichiarava di essere di stato civile Coniugato in regime di separazione dei beni.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Giudiziale iscritta il 22.12.2016 ai n.ri 20483/3842,
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia il 31.05.2023 ai n.ri 10205/6990.

- Stato di possesso del bene: Al momento del sopralluogo in data 10.02.2024 l'immobile oggetto di pignoramento, risultava utilizzato dalla proprietà.

L'immobile è apparso in generali discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima € 12.000,00
- 15% (arrotondato) riduzione forfettaria € 1.800,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1 € **10.200,00**

- Criticità varie:

- Nessuna.

Beni in Pavia (PV)

Lotto 1, quota di 1/1 indivisa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Locale ad uso negozio posto a piano terra con annessa cantina posta a piano seminterrato e due locali annessi ad uso disimpegno e bagno posti a piano terra di pertinenza, il tutto inserito all'interno di un complesso residenziale (quota di proprietà di 1/1) sito in Comune di Pavia (PV), Via Contardo Ferrini n° 40.

Gli immobili risultano così internamente suddivisi:

- ▲ piano terra: locale ad uso negozio e due locali annessi ad uso disimpegno e bagno,
- ▲ piano seminterrato: cantina.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Pavia (PV):

- ▲ Foglio 17, mappale 1781 sub. 3, categoria: C/1, classe: 8, consistenza: 21 mq, superficie catastale totale: 29 mq, Via Contardo Ferrini n° 40, piano: T – S1, rendita: € 601,93.
(Precedentemente identificato come foglio 17 mappale 974 sub. 31)
- ▲ Foglio 17, mappale 1781 sub. 1, categoria: C/2, classe: 2, consistenza: 5 mq, superficie catastale totale: 9 mq, Via Luigi Brusaioli n° 1, piano: T, rendita: € 5,68.
(Precedentemente identificato come foglio 17 mappale 974 sub. 29)

Intestati a:

- ▲ XXXXXXX XXXXX nato a Wwwwwww il XXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX,
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze in corpo della particella 1781, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappali 1782 e 1790, Ovest: mappale 1792, Sud: Via Ferrini, Est: mappale 1791.

Coerenze in corpo dei mappali 1781/3 e 1781/1 a PT: N: mappale 1781/2, O: spazi comuni, S: spazi comuni e mappale 1781/4, , E: Via Ferrini.

Coerenze del mappale 1781/3 a PS1: N: mappale 1781/20, O: spazi comuni e mappale

1781/18, S: Via Brusaioli, E: Via Ferrini.

Nell'atto di compravendita Notaio Antonio Trotta n° 120905/40444 di rep. del 29.05.2007, il Sig. XXXXXXX XXXXX dichiarava di essere di stato civile Coniugato in regime di separazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un locale ad uso negozio con annessa cantina e due locali annessi ad uso disimpegno e bagno di pertinenza, il tutto inserito all'interno di un complesso residenziale sito in Pavia (PV), Via Contardo Ferrini n° 40.

Gli immobili risultano così internamente suddivisi:

- ▲ piano terra: locale ad uso negozio e due locali ad uso disimpegno e bagno,
- ▲ piano seminterrato: cantina.

L'accesso all'edificio principale si pratica per un vano scala direttamente dalla Via Luigi Brusaioli, attraverso cancello pedonale posto in fregio alla pubblica via, quindi attraverso marciapiede comune e portone, per un altro vano scala dalla Via Contardo Ferrini, mentre l'accesso al negozio si pratica direttamente dalla Via C. Ferrini attraverso la vetrina posta in fregio alla via.

L'immobile condominiale risulta essere stato edificato con Autorizzazione Edilizia n° 22699 del 21.12.1954 e successiva variante n° 2784 del 03.02.1955 (la planimetria catastale è datata 21.10.2003).

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito semi centrale del comune di Pavia. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da edifici residenziali con fabbricati di varia tipologia, condomini, villette a due piani ed edifici a schiera.

Principali collegamenti pubblici: Pavia è dotata di stazione ferroviaria e collegata alle reti stradali da caselli sulla A7 (Milano – Serravalle) presso Gropello Cairoli e Bereguardo.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 10.02.2024 l'immobile mappale 1781/3, oggetto di pignoramento, risultava affittato ai Sig.ri XXXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXX con Contratto di Locazione Commerciale registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia il 16.04.2013 al n° 2239. Nel contratto non vi è menzione del mappale 1781/1 anche se si parla di ufficio arredato e servizi e i servizi sono costituiti dal mappale 1781/1. Parimenti non si fa riferimento alla cantina che è però di pertinenza del mappale 1781/2 (all'interno della cantina erano presenti solo alcuni arredi). Il contratto di locazione, registrato prima del pignoramento deve ritenersi OPPONIBILE.

L'immobile è apparso in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, salvo la cantina che è in condizioni estremamente modeste.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 18.06.2024 con i Repertori aggiornati al 17.06.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Francesco Casarini di Bologna in atti, si relaziona quanto segue:

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale iscritta il 22.12.2016 ai n.ri 20483/3842 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., contro XXXXXXX XXXXX, per complessivi € 220.324,01 (capitale € 220.324,01), per

la quota di 1/1, a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia il 04.10.2016 ai n.ri 3309/2016.

4.2.2. *Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 31.05.2023 ai n.ri 10205/6990, n° 2358/2023 di rep. del 26.04.2023 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di Penelope SPV s.r.l. e contro XXXXXXX XXXXX, per la quota di 1/1. Beni pignorati: mappale 1781 sub.1 – 2 – 3 – 4 – 34.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali

4.3.1 *Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:*

L'edificio ove sono siti gli immobili è stato edificato negli anni 1954-1955, e le due unità pignorate risultano essere stata oggetto di interventi edilizi successivi, verosimilmente negli anni 2000. La distribuzione interna non corrisponde infatti alle evidenze progettuali. Nulla si può affermare per il piano interrato, poiché la pratica edilizia del 1954-1955 non contiene alcuna tavola, pur rappresentando in sezione tale piano. Da rilevare che in data 07.11.1955 il fabbricato viene dichiarato abitabile.

Le ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale, all'atto della stesura della presente relazione, non hanno dato alcun esito, causa ritardi dell'Amministrazione per l'evasione delle domande di accesso agli atti. Lo scrivente dubita della esistenza di pratiche edilizie che, se presenti, sarebbero state riportate in atti. Trattandosi comunque di modifiche interne, si ritiene possibile regolarizzarle, ricorrendo ad una sanatoria onerosa, i cui costi saranno inseriti nel capitolo di stima. La sanatoria dovrà coinvolgere anche il Lotto 2, di cui i locali mappale 1781/1 erano in origine pertinenza. In caso di nuove comunicazioni da parte dell'UTC, si procederà ad integrare la CTU.

4.3.2 *Accertamento di conformità Catastale:*

L'immobile come visionato è risultato difforme dalle evidenze catastali, mancando l'apertura di

connessione tra le due unità, nonché per altri particolari. Una volta attuata la sanatoria, si dovrà procedere con una variante catastale con procedura DOCFA. I costi di tale attività saranno inseriti nel capitolo di stima.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: da quanto trasmesso dall'Amministratore, si deducono spese annue per circa € **420,00**.

Le spese condominiali insolute corrispondono, da comunicazione dell'Amministratore datata 19.06.2024, ad € **422,29** pari alla quota esercizio 2024/2025 che si chiuderà il 31.03.2025 a cui vanno aggiunti circa € **30,00** per l'esercizio 2023/2024. L'immobile, individuato come **Condominio Albatros**, risulta, all'atto della perizia, amministrato dallo **Studio San Siro Immobiliare** di Pavia.

In base alla comunicazione dell'Amministratore al bene competono **39,92 %** di proprietà e 1/30 di quota per la raccolta differenziata e quota pari a 4,26/270,94 per manutenzione scala.

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 18.06.2024 con i Repertori aggiornati al 17.06.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Francesco Casarini di Bologna in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di

proprietà.

Dal 29.05.2007: XXXXXXXX XXXXXnato a Wwwwwww il XXXXXX, per la piena proprietà in separazione dei beni, a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Trotta n° 120905/40444 di rep. del 29.05.2007 e trascritto a Pavia il 25.06.2007 ai n.ri 15267/8587, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà in separazione dei beni e XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà.

Dal 26.01.1982 al 25.06.2007: XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà e XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà, a seguito di Successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della piena proprietà, deceduto il 26.01.1982, registrata a Pavia al n° 79 vol. 160 e trascritta a Pavia il 09.04.1983 ai n.ri 3046/2321. Il Notaio Casarini, nel certificato, non menziona la presenza o l'assenza di accettazione dell'eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile principale risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- ✓ Autorizzazione Edilizia n° 22699 P.G. del 21.12.1954 richiesta dai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX per “costruzione casa di abitazione con negozi”,
- ✓ Autorizzazione Edilizia n° 2784 P.G. del 03.02.1955 richiesta dai Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX per “sopralzo fabbricato precedentemente autorizzato (Licenza 22699 del 21.12.1954)”,
- ✓ Certificato di Abitabilità datato 07-09.11.1955.

Le planimetrie catastali risultano essere state depositate in data 21.10.2003.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Pavia, l'immobile di Via Luigi Brusaioli angolo Via Contardo Ferrini è inserito nella zona “Tessuti Urbani Consolidati” ed in particolare nel “Tessuto a media densità”, regolamentata dall'art. 22 dalle N.A. del Piano delle Regole.

DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto A

A. Locale ad uso negozio posto a piano terra con annessa cantina posta a piano seminterrato e due locali annessi ad uso disimpegno e bagno posti a piano terra di pertinenza, il tutto inserito all'interno di un complesso residenziale (quota di proprietà di 1/1) sito in Comune di Pavia (PV), Via Contardo Ferrini n° 40.

Gli immobili risultano così internamente suddivisi:

- ▲ piano terra: locale ad uso negozio e due locali annessi ad uso disimpegno e bagno,
- ▲ piano seminterrato: cantina.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Pavia (PV):

- ▲ Foglio 17, mappale 1781 sub. 3, categoria: C/1, classe: 8, consistenza: 21 mq, superficie catastale totale: 29 mq, Via Contardo Ferrini n° 40, piano: T – S1, rendita: € 601,93.
(Precedentemente identificato come foglio 17 mappale 974 sub. 31)
- ▲ Foglio 17, mappale 1781 sub. 1, categoria: C/2, classe: 2, consistenza: 5 mq, superficie catastale totale: 9 mq, Via Luigi Brusaioli n° 1, piano: T, rendita: € 5,68.
(Precedentemente identificato come foglio 17 mappale 974 sub. 29)

Intestati a:

- ▲ XXXXXXX XXXXX nato a WXXXXXXXXXX il XXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX,
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze in corpo della particella 1781, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappali 1782 e 1790, Ovest: mappale 1792, Sud: Via Ferrini, Est: mappale 1791.

Coerenze in corpo dei mappali 1781/3 e 1781/1 a PT: N: mappale 1781/2, O: spazi comuni, S: spazi comuni e mappale 1781/4, , E: Via Ferrini.

Coerenze del mappale 1781/3 a PS1: N: mappale 1781/20, O: spazi comuni e mappale 1781/18, S: Via Brusaioli, E: Via Ferrini.

Nell'atto di compravendita Notaio Antonio Trotta n° 120905/40444 di rep. del 29.05.2007, il

Sig. XXXXXXX XXXXX dichiarava di essere di stato civile Coniugato in regime di separazione dei beni.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			
Negozio	22,60		Buone
Disimpegno	3,95		Normali
Bagno	2,15		Normali
PIANO SEMINTERRATO			
Cantina	14,35		Estr. modeste

Altezza interna negozio e depositi piano terra: h 2,90 m, altezza interna cantina piano seminterrato h 1,75 m.

Superficie Lorda complessiva negozio: **mq 34,55**

Superficie Lorda complessiva cantina: **mq 17,95**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 28,75**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 39,00**

(cantina al 25%)

ACCESSORI (catastalmente distinti)

Nessuno.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Porzione di fabbricato ad uso Negozio

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde, con struttura mista e copertura in tegole di laterizio, canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni.

Fondazioni: non visibili.

Scale: esterna di accesso al negozio in pietra, interna di collegamento con gradini rivestiti in serizzo e parapetti in metallo, in buone condizioni.

Solai: solai con struttura mista, in normali condizioni, per quanto visibile.

Strutture verticali: struttura mista in laterizio con elementi in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: vetrina in alluminio con vetro di sicurezza, finestra in legno con ante a battente e vetro camera, con tapparelle in pvc e grata, in normali condizioni.

Infissi interni: porta d'ingresso interna al fabbricato principale blindata e pannellata in legno e porte interne in alluminio stoppe, in normali condizioni.

Pareti esterne: pareti intonacate, tinteggiate e zoccolo in serizzo, in normali condizioni.

Pavim. interna: il pavimento del negozio è rivestito in parquet prefinito mentre i pavimenti del bagno e del disimpegno sono in ceramica, in buone condizioni.

Rivestimenti interni: piastrelle in ceramica nel bagno, in normali condizioni.

Plafoni e pareti: intonaco a civile, tinteggiato, in normali condizioni.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

Cantina: pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti non intonacati, plafoni intonacati, portina in metallo, impianto elettrico con canalizzazioni a vista, in modeste condizioni, per presenza di umidità con sfarinamenti sulle pareti perimetrali controterra. Presenti tubazioni di scarico condominiali a vista.

Caratteristiche Impianti

- Citofonico:* non presente per il negozio.
- Elettrico:* negozio: sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V - in normale stato, impianto di recente realizzazione, funzionante ma non attestabile se a norma e certificabile.
- Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari costituiti da lavello e vaso, in normali condizioni, funzionante ma non attestabile se a norma e certificabile.
- Termico:* presente solo un radiatore nel negozio, non funzionante secondo dichiarazione degli occupanti.
- Condizionamento:* una unità nel negozio.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Pavia. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Negozi e Locali	39,00 mq			€ 40.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 40.000,00** (euro quarantamila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 40.000,00** (euro quarantamila/00).

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 6.000,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: **€ 6.000,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni: **€ 3.000,00**

Totale spese e decurtazioni: **€ 15.000,00**

8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 25.000,00** (euro venticinquemila/00).

Lotto 2, quota di 1/1 indivisa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Locale ad uso negozio (con disimpegno e bagno) e con annessa cantina, posti

rispettivamente a piano terra e seminterrato di un complesso residenziale (quota di proprietà di 1/1) siti in Comune di Pavia (PV), Via Via Contardo Ferrini n° 42.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: negozio, disimpegno e bagno,
- ▲ piano seminterrato: cantina.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Pavia (PV):

- ▲ Foglio 17, mappale 1781 sub. 2, categoria: C/1, classe: 8, consistenza: 28 mq, superficie catastale totale: 36 mq, Via Contardo Ferrini n° 42, piano: T – S1, rendita: € 802,57.

(Precedentemente identificato come foglio 17 mappale 974 sub. 30)

Intestato a:

- ▲ XXXXXXX XXXXX nato a Wwwwwww il XXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX,
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze in corpo della particella 1781, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappali 1782 e 1790, Ovest: mappale 1792, Sud: Via Ferrini, Est: mappale 1791.

Coerenze in corpo del mappali 1781/2 a PT: N: mappale 1781/38, O: spazi comuni, S: mappali 1781/1 e 1781/3, E: Via Ferrini.

Coerenze del mappale 1781/2 a PS1: N: mappale 1781/38, O: spazi comuni e mappale 1781/21, S: mappale 1781/4, E: Via Ferrini.

Nell'atto di compravendita Notaio Antonio Trotta n° 120905/40444 di rep. del 29.05.2007, il Sig. XXXXXXX XXXXX dichiarava di essere di stato civile Coniugato in regime di separazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un negozio (con disimpegno e bagno) con annessa cantina posti a piano terra e interrato di un complesso residenziale, sito in Pavia (PV), Via Contardo Ferrini n° 42.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

^ piano terra: negozio, disimpegno e bagno,

^ piano interrato: cantina.

L'accesso all'edificio principale si pratica per un vano scala direttamente dalla Via Luigi Brusaioli, attraverso cancello pedonale posto in fregio alla pubblica via, quindi attraverso marciapiede comune e portone, per un altro vano scala dalla Via Contardo Ferrini, mentre l'accesso al negozio si pratica direttamente dalla Via C. Ferrini attraverso la vetrina posta in fregio alla via.

L'immobile condominiale risulta essere stato edificato con Autorizzazione Edilizia n° 22699 del 21.12.1954 e successiva variante n° 2784 del 03.02.1955 (la planimetria catastale è datata 21.10.2003).

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito semi centrale del comune di Pavia. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da edifici residenziali con fabbricati di varia tipologia, condomini, villette a due piani ed edifici a schiera.

Principali collegamenti pubblici: Pavia è dotata di stazione ferroviaria e collegata alle reti stradali da caselli sulla A7 (Milano – Serravalle) presso Gropello Cairoli e Bereguardo.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 18.07.2023 l'immobile oggetto di pignoramento, risultava concesso in locazione alla Sig.ra Wwwwwww, con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 21.01.2021 ai n° 512 serie 3T. Nel contratto non si fa menzione della cantina che però è un accessorio diretto dell'unità immobiliare e al cui interno era presente materiale vario. Il contratto di locazione, registrato prima del pignoramento deve ritenersi OPPONIBILE.

L'immobile è apparso in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità

Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 18.06.2024 con i Repertori aggiornati al 17.06.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Francesco Casarini di Bologna in atti, si relaziona quanto segue:

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale iscritta il 22.12.2016 ai n.ri 20483/3842 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., contro XXXXXXX XXXXX, per complessivi € 220.324,01 (capitale € 220.324,01), per la quota di 1/1, a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia il 04.10.2016 ai n.ri 3309/2016.

4.2.3. Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 31.05.2023 ai n.ri 10205/6990, n° 2358/2023 di rep. del 26.04.2023 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di Penelope SPV s.r.l. e contro XXXXXXX XXXXX, per la quota di 1/1. Beni pignorati: mappale 1781 sub.1 – 2 – 3 – 4 – 34.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

L'edificio ove sono siti gli immobili è stato edificato negli anni 1954-1955, e l'unità pignorata risultano essere stata oggetto di interventi edilizi successivi, verosimilmente negli anni 2000. La distribuzione interna non corrisponde infatti alle evidenze progettuali. Nulla si può affermare per il piano interrato, poiché la pratica edilizia del 1954-1955 non contiene alcuna

tavola, pur rappresentando in sezione tale piano. Da rilevare che in data 07.11.1955 il fabbricato viene dichiarato abitabile.

Le ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale, all'atto della stesura della presente relazione, non hanno dato alcun esito, causa ritardi dell'Amministrazione per l'evasione delle domande di accesso agli atti. Lo scrivente dubita della esistenza di pratiche edilizie che, se presenti, sarebbero state riportate in atti. Trattandosi comunque di modifiche interne, si ritiene possibile regolarizzarle, ricorrendo ad una sanatoria onerosa, i cui costi saranno inseriti nel capitolo di stima. La sanatoria dovrà coinvolgere anche il Lotto 1, cui sono divenuti di pertinenza i locali mappale 1781/1. In caso di nuove comunicazioni da parte dell'UTC, si procederà ad integrare la CTU.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

L'immobile come visionato è risultato conforme alle evidenze catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: da quanto trasmesso dall'Amministratore, si deducono spese annue per circa € **300,00**.

Le spese condominiali insolute corrispondono, da comunicazione dell'Amministratore datata 19.06.2024, ad € **290,96** pari alla quota esercizio 2024/2025 che si chiuderà il 31.03.2025 a cui vanno aggiunti circa € **20,00** per l'esercizio 2023/2024. L'immobile, individuato come **Condominio Albatros**, risulta, all'atto della perizia, amministrato dallo **Studio San Siro Immobiliare** di Pavia.

In base alla comunicazione dell'Amministratore al bene competono **34,43 %** di proprietà e 1/30 di quota per la raccolta differenziata.

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 18.06.2024 con i Repertori aggiornati al 17.06.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Francesco Casarini di Bologna in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 29.05.2007: XXXXXXXX XXXXX nato a Wwwwwww il XXXXXX, per la piena proprietà in separazione dei beni, a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Trotta n° 120905/40444 di rep. del 29.05.2007 e trascritto a Pavia il 25.06.2007 ai n.ri 15267/8587, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà in separazione dei beni e XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà.

Dal 26.01.1982 al 25.06.2007: XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà e XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà, a seguito di Successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della piena proprietà, deceduto il 26.01.1982, registrata a Pavia al n° 79 vol. 160 e trascritta a Pavia il 09.04.1983 ai n.ri 3046/2321. Il Notaio Casarini, nel certificato, non menziona la presenza o l'assenza di accettazione dell'eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile principale risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- ✓ Autorizzazione Edilizia n° 22699 P.G. del 21.12.1954 richiesta dai Sig.ri
XXXXXXXXXXXXXXXX per “costruzione casa di abitazione con negozi”,

- ✓ Autorizzazione Edilizia n° 2784 P.G. del 03.02.1955 richiesta dai Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX per “sopralzo fabbricato precedentemente autorizzato (Licenza 22699 del 21.12.1954)”,
- ✓ Certificato di Abitabilità datato 09.11.1955.

La planimetria catastale risulta essere stata depositata in data 21.10.2003.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Pavia, l'immobile di Via Luigi Brusaioli n° 1 angolo Via Contardo Ferrini n° 40 è inserito nella zona “Tessuti Urbani Consolidati” ed in particolare nel “Tessuto a media densità”, regolamentata dall'art. 22 dalle N.A. del Piano delle Regole.

DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto **B**

Locale ad uso negozio (con disimpegno e bagno) e con annessa cantina, posti rispettivamente a piano terra e seminterrato di un complesso residenziale (quota di proprietà di 1/1) siti in Comune di Pavia (PV), Via Via Contardo Ferrini n° 42.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- △ piano terra: negozio, disimpegno e bagno,
- △ piano seminterrato: cantina.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Pavia (PV):

- △ Foglio 17, mappale 1781 sub. 2, categoria: C/1, classe: 8, consistenza: 28 mq, superficie catastale totale: 36 mq, Via Contardo Ferrini n° 42, piano: T – S1, rendita: € 802,57.
(Precedentemente identificato come foglio 17 mappale 974 sub. 30)

Intestato a:

- △ XXXXXXX XXXXX nato a WXXXXXXXXXX il XXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX,
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze in corpo della particella 1781, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappali 1782 e 1790, Ovest: mappale 1792, Sud: Via Ferrini, Est: mappale 1791.

Coerenze in corpo del mappali 1781/2 a PT: N: mappale 1781/38, O: spazi comuni, S: mappali 1781/1 e 1781/3, E: Via Ferrini.

Coerenze del mappale 1781/2 a PS1: N: mappale 1781/38, O: spazi comuni e mappale 1781/21, S: mappale 1781/4, E: Via Ferrini.

Nell'atto di compravendita Notaio Antonio Trotta n° 120905/40444 di rep. del 29.05.2007, il Sig. XXXXXXX XXXXX dichiarava di essere di stato civile Coniugato in regime di separazione dei beni.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			
Negozio	28,75	Nord – sud	Normali
Ripostiglio – disimpegno	2,20		Normali
Bagno	1,50	Nord	Normali
PIANO SEMINTERRATO			
Cantina	8,10		Normali

Altezza interna locali piano terra: h 3,50 m, altezza interna cantina piano seminterrato h 1,78 m.

Superficie Lorda complessiva negozio: **mq 39,50**

Superficie Lorda complessiva cantina: **mq 10,50**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 32,45**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 42,50**

(cantina al 25%)

ACCESSORI (catastalmente distinti)

Nessuno.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Porzione di fabbricato ad uso Negozio

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	a falde, con struttura mista e copertura in tegole di laterizio, canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni.
<i>Fondazioni:</i>	non visibili.
<i>Scale:</i>	esterna di accesso al negozio in pietra, interna di collegamento con gradini rivestiti in serizzo e parapetti in metallo, in buone condizioni.
<i>Solai:</i>	solai con struttura mista, in normali condizioni, per quanto visibile.
<i>Strutture verticali:</i>	struttura mista in laterizio con elementi in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

Componenti Edilizie

<i>Infissi esterni:</i>	vetrina in alluminio con vetro di sicurezza, finestra in legno con ante a battente e vetro camera, con tapparelle in pvc e grata, in normali condizioni.
<i>Infissi interni:</i>	porte interne in legno stoppe, in normali condizioni.
<i>Pareti esterne:</i>	pareti intonacate, tinteggiate e zoccolo in serizzo, in normali condizioni.
<i>Pavim. interna:</i>	tutti i pavimenti sono in ceramica, in buone condizioni.
<i>Rivestimenti interni:</i>	piastrelle in ceramica nel bagno, in normali condizioni.
<i>Plafoni e pareti:</i>	intonaco a civile, tinteggiato, in normali condizioni.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.
<i>Cantina:</i>	pavimento in gres, pareti in blocchetti non intonacati, plafoni intonacati, portina in metallo, impianto elettrico con canalizzazioni a vista, in normali condizioni.

Caratteristiche Impianti

<i>Citofonico:</i>	campanello di fianco alla vetrina.
<i>Elettrico:</i>	negozio: sottotraccia - <i>tensione di rete:</i> 220 V - in normale stato, impianto di recente realizzazione, <u>funzionante ma non attestabile se a norma e certificabile.</u>
<i>Idrico:</i>	sottotraccia - <i>rete di distribuzione:</i> tubi di adduzione e scarico - <i>apparecchi alimentati:</i> elementi idrosanitari costituiti da lavello, posto nel disimpegno, e vaso, in normali condizioni, <u>funzionante ma non attestabile se a norma e certificabile.</u>
<i>Termico:</i>	autonomo, con caldaietta murale e radiatori in alluminio e termoarredo - <i>alimentazione:</i> metano - <i>rete di distribuzione gas:</i> tubazioni in acciaio - <i>apparecchi diffusori:</i> radiatori in alluminio e termoarredo, in normale stato, <u>funzionante ma non attestabile se a norma e certificabile.</u>
<i>Condizionamento:</i>	una unità split nel negozio.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Pavia. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Negozio	42,50 mq			€ 45.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 45.000,00** (euro quarantacinquemila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 45.000,00** (euro quarantacinquemila/00).

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 6.750,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: **€ 6.750,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

e sanzioni: **€ 2.000,00**

Totale spese e decurtazioni: **€ 15.500,00**

8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 29.500,00 (euro ventinovemilacinquecento/00)**.

Lotto 3, quota di 1/1 indivisa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

C. Locali ad uso negozio (articolato in due locali, con disimpegno e bagno) posti a piano terra con annessa cantina posta a piano seminterrato, il tutto inserito all'interno di un complesso residenziale (quota di proprietà di 1/1) sito in Comune di Pavia (PV), Via Contardo Ferrini n° 36 - 38.

Gli immobili risultano così internamente suddivisi:

- ▲ piano terra: due locali ad uso negozio, disimpegno e bagno,
- ▲ piano seminterrato: cantina.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Pavia (PV):

- ▲ Foglio 17, mappale 1781 sub. 4, categoria: C/1, classe: 8, consistenza: 43 mq, superficie catastale totale: 48 mq, Via Contardo Ferrini n° 36, piano: T – S1, rendita: € 1.232,52.

Intestati a:

- ▲ XXXXXXX XXXXX nato a Wwwwwww il XXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX,
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze in corpo della particella 1781, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappali 1782 e 1790, Ovest: mappale 1792, Sud: Via Ferrini, Est: mappale 1791.

Coerenze in corpo del mappale 1781/4 a PT: N: mappale 1781/3, O: spazi comuni, S: Via Brusaioli, E: Via Ferrini.

Coerenze del mappale 1781/4 a PS1: N: mappale 1781/2, O: spazi comuni, S: spazi comuni e mappale 1781/10, E: Via Ferrini.

Nell'atto di compravendita Notaio Antonio Trotta n° 120905/40444 di rep. del 29.05.2007, il Sig. XXXXXXX XXXXX dichiarava di essere di stato civile Coniugato in regime di separazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di locali ad uso negozio (articolato in due locali, con disimpegno e bagno) con annessa cantina, il tutto inserito all'interno di un complesso residenziale sito in Pavia (PV), Via Contardo Ferrini n° 36 - 38.

Gli immobili risultano così internamente suddivisi:

- ▲ piano terra: due locali ad uso negozio, disimpegno e bagno,
- ▲ piano seminterrato: cantina.

L'accesso all'edificio principale si pratica direttamente dalla Via Luigi Brusaioli, attraverso cancello pedonale posto in fregio alla pubblica via, quindi attraverso marciapiede comune e portone, per un altro vano scala dalla Via Contardo Ferrini, mentre l'accesso al negozio si pratica dalla Via Contardo Ferrini attraverso la vetrina posta in fregio alla pubblica via.

L'immobile principale risulta essere stato edificato con Autorizzazione Edilizia n° 22699 del 21.12.1954 e successiva variante n° 2784 del 03.02.1955 (la planimetria catastale è datata 22.01.2014).

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito semi centrale del comune di Pavia. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da edifici residenziali con fabbricati di varia tipologia, condomini, villette a due piani ed edifici a schiera.

Principali collegamenti pubblici: Pavia è dotata di stazione ferroviaria e collegata alle reti stradali da caselli sulla A7 (Milano – Serravalle) presso Gropello Cairoli e Bereguardo.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 10.02.2024 gl'immobili oggetto di pignoramento, risultavano affittati alla società Wwwwwww con Contratto di Locazione Commerciale registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia il 28.03.2018 al n° 2466 serie 3T. In cantina erano presenti scaffali con documenti contabili. Il contratto di locazione, registrato prima del pignoramento deve ritenersi OPPONIBILE.

L'immobile è apparso in generali discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 18.06.2024 con i Repertori aggiornati al 17.06.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Francesco Casarini di Bologna in atti, si relaziona quanto segue:

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale iscritta il 22.12.2016 ai n.ri 20483/3842 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., contro XXXXXXX XXXXX, per complessivi € 220.324,01 (capitale € 220.324,01), per la quota di 1/1, a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia il 04.10.2016 ai n.ri 3309/2016.

4.2.4. Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 31.05.2023 ai n.ri 10205/6990, n° 2358/2023 di rep. del 26.04.2023 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di Penelope SPV s.r.l. e contro XXXXXXX XXXXX, per la quota di 1/1. Beni pignorati: mappale 1781 sub.1 – 2 – 3 – 4 – 34.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

L'edificio ove sono siti gli immobili è stato edificato negli anni 1954-1955, e le due unità

pignorate risultano essere stata oggetto di interventi edilizi successivi, verosimilmente negli anni 2000. La distribuzione interna non corrisponde infatti alle evidenze progettuali. Nulla si può affermare per il piano interrato, poiché la pratica edilizia del 1954-1955 non contiene alcuna tavola, pur rappresentando in sezione tale piano. Da rilevare che in data 07.11.1955 il fabbricato viene dichiarato abitabile.

Le ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale, all'atto della stesura della presente relazione, non hanno dato alcun esito, causa ritardi dell'Amministrazione per l'evasione delle domande di accesso agli atti. Lo scrivente dubita della esistenza di pratiche edilizie che, se presenti, sarebbero state riportate in atti. Trattandosi comunque di modifiche interne, si ritiene possibile regolarizzarle, ricorrendo ad una sanatoria onerosa, i cui costi saranno inseriti nel capitolo di stima. In caso di nuove comunicazioni da parte dell'UTC, si procederà ad integrare la CTU.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

L'immobile come visionato è risultato difforme dalle evidenze catastali, per la presenza di aperture e tramezze in posizioni difformi. Una volta attuata la sanatoria, si dovrà procedere con una variante catastale con procedura DOCFA. I costi di tale attività saranno inseriti nel capitolo di stima.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: da quanto trasmesso dall'Amministratore, si deducono spese annue per circa € **450,00**.

Le spese condominiali insolute corrispondono, da comunicazione dell'Amministratore datata 19.06.2024, ad € **450,45** pari alla quota esercizio 2024/2025 che si chiuderà il 31.03.2025 a cui vanno aggiunti circa € **30,00** per l'esercizio 2023/2024. L'immobile, individuato come

Condominio Albatros, risulta, all'atto della perizia, amministrato dallo **Studio San Siro Immobiliare** di Pavia.

In base alla comunicazione dell'Amministratore al bene competono **57,54 %** di proprietà e 1/30 di quota per la raccolta differenziata.

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 18.06.2024 con i Repertori aggiornati al 17.06.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Francesco Casarini di Bologna in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 29.05.2007: XXXXXXXX XXXXX nato a Wwwwwww il XXXXXX, per la piena proprietà in separazione dei beni, a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Trotta n° 120905/40444 di rep. del 29.05.2007 e trascritto a Pavia il 25.06.2007 ai n.ri 15267/8587, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà in separazione dei beni e XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà.

Dal 26.01.1982 al 25.06.2007: XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà e XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà, a seguito di Successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della piena proprietà, deceduto il 26.01.1982, registrata a Pavia al n° 79 vol. 160 e trascritta a Pavia il 09.04.1983 ai n.ri 3046/2321. Il Notaio Casarini, nel certificato, non menziona la presenza o l'assenza di accettazione dell'eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile principale risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- ✓ Autorizzazione Edilizia n° 22699 P.G. del 21.12.1954 richiesta dai Sig.ri
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per "costruzione casa di abitazione con negozi",
- ✓ Autorizzazione Edilizia n° 2784 P.G. del 03.02.1955 richiesta dai Sig.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per "sopralzo fabbricato precedentemente autorizzato
(Licenza 22699 del 21.12.1954)",
- ✓ Certificato di Abitabilità datato 09.11.1955.

La planimetria catastale risulta essere stata depositata in data 22.01.2014.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Pavia, l'immobile di Via Luigi Brusaioli n° 1 angolo Via Contardo Ferrini n° 40 è inserito nella zona "Tessuti Urbani Consolidati" ed in particolare nel "Tessuto a media densità", regolamentata dall'art. 22 dalle N.A. del Piano delle Regole.

DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto C

Locali ad uso negozio (articolato in due locali, con disimpegno e bagno) posti a piano terra con annessa cantina posta a piano seminterrato, il tutto inserito all'interno di un complesso residenziale (quota di proprietà di 1/1) sito in Comune di Pavia (PV), Via Contardo Ferrini n° 36 - 38.

Gli immobili risultano così internamente suddivisi:

- △ piano terra: due locali ad uso negozio, disimpegno e bagno,
- △ piano seminterrato: cantina.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Pavia (PV):

- △ Foglio 17, mappale 1781 sub. 4, categoria: C/1, classe: 8, consistenza: 43 mq, superficie catastale totale: 48 mq, Via Contardo Ferrini n° 36, piano: T – S1, rendita: € 1.232,52.

Intestati a:

^ XXXXXXX XXXXX nato a Wwwwwww il XXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX,

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze in corpo della particella 1781, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappali 1782 e 1790, Ovest: mappale 1792, Sud: Via Ferrini, Est: mappale 1791.

Coerenze in corpo del mappale 1781/4 a PT: N: mappale 1781/3, O: spazi comuni, S: Via Brusaioli, E: Via Ferrini.

Coerenze del mappale 1781/4 a PS1: N: mappale 1781/2, O: spazi comuni, S: spazi comuni e mappale 1781/10, E: Via Ferrini.

Nell'atto di compravendita Notaio Antonio Trotta n° 120905/40444 di rep. del 29.05.2007, il Sig. XXXXXXX XXXXXdichiarava di essere di stato civile Coniugato in regime di separazione dei beni.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			
Locale A	15,85	Sud	Normali
Locale B	16,75	Sud	Normali
Disimpegno	9,50	Nord	Normali
Bagno	1,85	Ovest	Normali
PIANO SEMINTERRATO			
Cantina	10,10		Normali

Altezza interna negozio piano terra: h 3,00 m al controsoffitto, altezza interna cantina piano seminterrato h 1,75 m.

Superficie Lorda complessiva negozio: **mq 52,40**

Superficie Lorda complessiva cantina: **mq 12,00**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 43,90**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 55,50**

(cantina al 25%)

ACCESSORI (catastalmente distinti)

Nessuno.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Porzione di fabbricato ad uso Negozio

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde, con struttura mista e copertura in tegole di laterizio, canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni.

Fondazioni: non visibili.

Scale: esterna di accesso al negozio in pietra, interna di collegamento con gradini rivestiti in serizzo e parapetti in metallo, in buone condizioni.

Solai: solai con struttura mista, in normali condizioni, per quanto visibile.

Strutture verticali: struttura mista in laterizio con elementi in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: vetrine in alluminio con vetro di sicurezza prive di serranda, finestra in legno con ante a battente e vetro camera, con tapparelle in pvc e grata, in normali condizioni.

Infissi interni: porta d'ingresso interna al fabbricato principale blindata con rivestimento in legno e porte interne in legno o alluminio stoppe, in normali condizioni.

Pareti esterne: pareti intonacate, tinteggiate e zoccolo in serizzo, in normali condizioni.

Pavim. interna: il pavimento del negozio è rivestito in lamparquet mentre i pavimenti

	del bagno e del disimpegno sono in ceramica, in buone condizioni.
<i>Rivestimenti interni:</i>	piastrelle in ceramica nel bagno, in normali condizioni.
<i>Plafoni e pareti:</i>	intonaco a civile, tinteggiato, in normali condizioni.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.
<i>Cantina:</i>	pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti non intonacati, plafoni intonacati, portina in metallo, impianto elettrico con canalizzazioni a vista, in normali condizioni.

Caratteristiche Impianti

<i>Citofonico:</i>	campanello di fianco alla vetrina.
<i>Elettrico:</i>	negozio: sottotraccia - <i>tensione di rete:</i> 220 V - in normale stato, impianto di recente realizzazione, <u>funzionante ma non attestabile se a norma e certificabile.</u>
<i>Idrico:</i>	sottotraccia - <i>rete di distribuzione:</i> tubi di adduzione e scarico - <i>apparecchi alimentati:</i> elementi idrosanitari costituiti da lavello e vaso, in normali condizioni, <u>funzionante ma non attestabile se a norma e certificabile.</u>
<i>Termico:</i>	autonomo, con radiatori in ghisa e caldaietta murale - <i>alimentazione:</i> metano - <i>rete di distribuzione gas:</i> tubazioni in acciaio - <i>apparecchi diffusori:</i> radiatori in ghisa, in normale stato, <u>funzionante ma non attestabile se a norma e certificabile.</u>
<i>Condizionamento:</i>	aerotermini collocati nel controsoffitto.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini

descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Pavia. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Negozio	55,50 mq			€ 55.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 55.000,00** (euro cinquantacinquemila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 55.000,00** (euro cinquantacinquemila/00).

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 8.250,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: **€ 8.250,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

e sanzioni: € **3.000,00**

Totale spese e decurtazioni: € **19.500,00**

8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € **35.500,00 (euro trentacinquemilacinquecento/00)**.

Lotto 4, quota di 1/1 indivisa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

D. Locale ad uso autorimessa posta a piano interrato, inserita all'interno di un complesso residenziale (quota di proprietà di 1/1) sito in Comune di Pavia (PV), Via Luigi Brusaioli n°

1.

Gli immobili risultano così internamente suddivisi:

▲ piano interrato: autorimessa.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Pavia (PV):

▲ Foglio 17, mappale 1781 sub. 34, categoria: C/6, classe: 3, consistenza: 14 mq, superficie catastale totale: 14 mq, Via Luigi Brusaioli n° 1, piano: S1, rendita: € 80,26.

Intestati a:

▲ XXXXXXX XXXXX nato a Wwwwwww il XXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX,

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze in corpo della particella 1781, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappali 1782 e 1790,

Ovest: mappale 1792, Sud: Via Ferrini, Est: mappale 1791.

Coerenze in corpo della particella 1781/34: N: mappali 1781/38 e 1781/39, O: spazi comuni, S: spazi comuni, E: mappale 1781/38.

Nell'atto di compravendita Notaio Antonio Trotta n° 120905/40444 di rep. del 29.05.2007, il

Sig. XXXXXXX XXXXX dichiarava di essere di stato civile Coniugato in regime di separazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un locale ad uso autorimessa inserito all'interno di un complesso residenziale sito in Pavia (PV), Via Luigi Brusaioli n° 1.

Gli immobili risultano così internamente suddivisi:

- ^ piano terra: autorimessa.

L'accesso all'edificio principale si pratica direttamente dalla Via Luigi Brusaioli, attraverso cancello pedonale posto in fregio alla pubblica via, quindi attraverso marciapiede comune e portone, per un altro vano scala dalla Via Contardo Ferrini, mentre l'accesso all'autorimessa si pratica dalla Via Brusaioli, attraverso corte comune.

L'immobile principale nel quale è inserito il presente lotto risulta essere stato edificato antecedentemente all'anno 1967 (la planimetria catastale è datata 07.01.1964).

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito semi centrale del comune di Pavia. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da edifici residenziali con fabbricati di varia tipologia, condomini, villette a due piani ed edifici a schiera.

Principali collegamenti pubblici: Pavia è dotata di stazione ferroviaria e collegata alle reti stradali da caselli sulla A7 (Milano – Serravalle) presso Gropello Cairoli e Bereguardo.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 10.02.2024 l'immobile oggetto di pignoramento, risultava utilizzato dalla proprietà.

L'immobile è apparso in generali discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità

Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 18.06.2024 con i Repertori aggiornati al 17.06.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Francesco Casarini di Bologna in atti, si relaziona quanto segue:

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale iscritta il 22.12.2016 ai n.ri 20483/3842 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., contro XXXXXXX XXXXX, per complessivi € 220.324,01 (capitale € 220.324,01), per la quota di 1/1, a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia il 04.10.2016 ai n.ri 3309/2016.

4.2.5. Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 31.05.2023 ai n.ri 10205/6990, n° 2358/2023 di rep. del 26.04.2023 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di Penelope SPV s.r.l. e contro XXXXXXX XXXXX, per la quota di 1/1. Beni pignorati: mappale 1781 sub.1 – 2 – 3 – 4 – 34.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

L'edificio ove sono siti gli immobili è stato edificato sicuramente prima del 1967 (la scheda è del 1964), ma le ricerche presso l'archivio storico del Comune di Pavia non hanno condotto al reperimento di alcuna pratica originaria. Si è reperita una pratica (PG 17936/80) in cui l'immobile condominiale era già presente poiché si richiedeva il ripristino dei balconi.

Lo scrivente, in base a quanto sopra, nulla può esprimere in merito alla conformità edilizia.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

L'immobile come visionato è risultato conforme alle evidenze catastali del 1964.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: da quanto trasmesso dall'Amministratore, si deducono spese annue per circa € **60,00**.

Le spese condominiali insolute corrispondono, da comunicazione dell'Amministratore datata 19.06.2024, ad € **56,45** pari alla quota esercizio 2024/2025 che si chiuderà il 31.03.2025 a cui vanno aggiunti circa € **5,00** per l'esercizio 2023/2024. L'immobile, individuato come **Condominio Albatros**, risulta, all'atto della perizia, amministrato dallo **Studio San Siro Immobiliare** di Pavia.

In base alla comunicazione dell'Amministratore al bene competono **8,82 ‰** di proprietà.

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 18.06.2024 con i Repertori aggiornati al 17.06.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Francesco Casarini di Bologna in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 29.05.2007: XXXXXXXX XXXXX nato a Wwwwwww il XXXXXX, per la piena proprietà in separazione dei beni, a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Trotta n° 120905/40444 di rep. del 29.05.2007 e trascritto a Pavia il 25.06.2007 ai n.ri 15267/8587, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà in separazione dei beni e XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà.

Dal 26.01.1982 al 25.06.2007: XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà e XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà, a seguito di Successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della piena proprietà, deceduto il 26.01.1982, registrata a Pavia al n° 79 vol. 160 e trascritta a Pavia il 09.04.1983 ai n.ri 3046/2321. Il Notaio Casarini, nel certificato, non menziona la presenza o l'assenza di accettazione dell'eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale non hanno portato al ritrovamento della pratica edilizia di costruzione anche se l'edificio principale risulta essere stato edificato antecedentemente all'anno 1967.

La planimetria catastale risulta essere stata depositata in data 07.01.1964.

Si è reperita pratica PG 17936/80 in cui si richiedeva il ripristino dei balconi

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Pavia, l'immobile di Via Luigi Brusaioli n° 1 angolo Via Contardo Ferrini n° 40 è inserito nella zona "Tessuti Urbani Consolidati" ed in particolare nel "Tessuto a media densità", regolamentata dall'art. 22 dalle N.A. del Piano delle Regole.

DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto **D**

Locale ad uso autorimessa posta a piano interrato, inserita all'interno di un complesso residenziale (quota di proprietà di 1/1) sito in Comune di Pavia (PV), Via Luigi Brusaioli n° 1.

Gli immobili risultano così internamente suddivisi:

^ piano interrato: autorimessa.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Pavia (PV):

^ Foglio 17, mappale 1781 sub. 34, categoria: C/6, classe: 3, consistenza: 14 mq, superficie catastale totale: 14 mq, Via Luigi Brusaioli n° 1, piano: S1, rendita: € 80,26.

Intestati a:

^ XXXXXXX XXXXX nato a WXXXXXXXXXX il XXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX,
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze in corpo della particella 1781, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappali 1782 e 1790, Ovest: mappale 1792, Sud: Via Ferrini, Est: mappale 1791.

Coerenze in corpo della particella 1781/34: N: mappali 1781/38 e 1781/39, O: spazi comuni, S: spazi comuni, E: mappale 1781/38.

Nell'atto di compravendita Notaio Antonio Trotta n° 120905/40444 di rep. del 29.05.2007, il Sig. XXXXXXX XXXXX dichiarava di essere di stato civile Coniugato in regime di separazione dei beni.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			
Autorimessa	15,40		Normali

Altezza interna autorimessa piano terra: h 2,20 m.

Superficie Lorda complessiva autorimessa: **mq 20,00**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 15,40**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 20,00**

ACCESSORI (catastalmente distinti)

Nessuno.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Porzione di fabbricato ad uso Autorimessa

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	a falde, con struttura mista e copertura in tegole di laterizio, canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni.
<i>Fondazioni:</i>	non visibili.
<i>Scale:</i>	esterna di accesso al cortile in pietra, interna di collegamento con gradini rivestiti in serizzo e parapetti in metallo, in buone condizioni.
<i>Solai:</i>	solai con struttura mista, in normali condizioni, per quanto visibile.
<i>Strutture verticali:</i>	struttura mista in laterizio con elementi in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

Componenti Edilizie

<i>Infissi esterni:</i>	basculante in lamiera e pannelli in legno, in normali condizioni.
<i>Infissi interni:</i>	non presenti.
<i>Pareti esterne:</i>	pareti intonacate, tinteggiate e zoccolo in serizzo, in normali condizioni.
<i>Pavim. interna:</i>	in battuto di cls, in normali condizioni.
<i>Rivestimenti interni:</i>	non presenti.
<i>Plafoni e pareti:</i>	intonaco al rustico non tinteggiato, in normali condizioni.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

Caratteristiche Impianti

<i>Citofonico:</i>	non presente.
<i>Elettrico:</i>	impianto a vista non canalizzato - <i>tensione di rete:</i> 220 V - in normale stato, impianto di vetusta realizzazione, <u>non attestabile se a norma e certificabile</u>

Idrico: non presente.

Termico: non presente.

Condizionamento: non presente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Pavia. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Autorimessa	20,00 mq			€ 12.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 12.000,00** (euro dodicimila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 12.000,00** (euro dodicimila/00).

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 1.800,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti:	€ 0
Decurtazione per lo stato di possesso	
Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%:	€ 0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni:	€ 0
Totale spese e decurtazioni:	€ 1.800,00

8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 10.200,00 (euro diecimiladuecento /00)**.

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Vigevano, lì 20.06.2024 il C.T.U. Dott. Ing. Giuseppe Asta

Allegati:

- Planimetrie immobili (stato di fatto),
- Fotografie immobili,
- Visura Catastale C.U.,
- Stralcio mappa C.T.,
- Elaborato planimetrico,
- Copia schede catastali,
- Copia atto di compravendita,
- Copie contratti di locazione,

- Stralci pratiche edilizie,
- Stralcio PGT,
- Visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.
- Stralci valori OMI e borsino immobiliare.