
TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 209/2023 R.G.E.

Promosso da

Con l'Avv. Sambartolomeo Laura

Contro

Con l'Avv.

Giudice dell'Esecuzione Dr. Alessandro Maiola
Custode Giudiziario I.V.G. di Vigevano
Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
OGGETTO DI ESECUZIONE - LOTTO 2

SOMMARIO

Premessa

Conclusioni definitive

Operazioni peritali

Identificazione del compendio immobiliare

Identificazione dei lotti

LOTTO 2

Identificazione dei beni, confini

Caratteristiche e superfici

Stato di possesso

Proprietari e titoli di provenienza nel ventennio

Oneri e vincoli pregiudizievoli

Oneri e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Conformità urbanistico/edilizia

Conformità catastale

Criteri e metodi di stima

Stima, adeguamenti e correzioni

Prezzo base d'asta

Allegati

PREMESSA

Con Decreto di Nomina del 26/06/2023, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 21/11/2023, rinviata al giorno 30/01/2024 e poi rinviata al 26/03/2024. Il compendio immobiliare è composto da nr. 4 unità costituite da fabbricati situati nel comune di Torricelle Verzate (PV) identificate come segue:

- Catasto Fabbricati, Foglio 1, Particelle 608, Subalterni 12, 16, 18 e 19.

Vista la natura dei beni, la loro ubicazione nel territorio, conformazione e attuale utilizzo, la sottoscritta ritiene opportuna la suddivisione nei seguenti lotti:

LOTTO 1, Torricella Verzate - Catasto Fabbricati, Foglio 1, Particelle 608, Subalterni 12

LOTTO 2, Torricella Verzate - Catasto Fabbricati, Foglio 1, Particelle 608, Subalterni 16

LOTTO 3, Torricella Verzate - Catasto Fabbricati, Foglio 1, Particelle 608, Subalterni 18

LOTTO 4, Torricella Verzate - Catasto Fabbricati, Foglio 1, Particelle 608, Subalterni 19

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 2

Immobile sito in Torricella Verzate (PV), in Via Emilia snc ;

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torricella Verzate Foglio 1, Particella 608 Subalterno 16;

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a _____ con sede in San Martino Siccomario (PV) _____;

Al ventennio precedente alla data di perizia, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 12/12/2007, Reg. Part. 2305, Reg. Gen. 11324, per atto Notaio Marco Boiocchi del 05/12/2007 N. Repertorio 19827/3379.

Importo totale euro 4.200.000,00, capitale euro 2.800.000,00.

A FAVORE di _____ con domicilio ipotecario eletto a Torino, Piazza San Carlo 156, _____.

CONTRO _____ con sede in San Martino Siccomario (PV) _____;

Gravante sui terreni contraddistinti alle Particelle 504, 509, 513, 519, 520, 523 del Foglio 1.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del 12/06/2023, Reg. Part. 3579, Reg. Gen. 4835, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 08/05/2023 N. Repertorio 2964/2023.

A FAVORE di _____ con sede a Conegliano _____.

CONTRO _____ con sede in San Martino Siccomario (PV) _____;

Per la quota di 1/1 dell'immobile.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 07/02/2024, l'immobile risultava libero.

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%, riduzione 50% SAL, regolarizzazioni catastali e edilizie stimate):

€ 123.580,00 - € 18.537,00 - € 12.000,00 - € 61.790,00 = € 31.253,00 che si arrotonda in

€ 31.000,00 (trentunomila/00)

Criticità varie: NESSUNA

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni hanno compreso, oltre all'esame della documentazione in atti, le seguenti attività e accertamenti:

- Sopralluogo presso l'immobile in data 07/02/2024; è stato possibile accedere e visionare tutti i beni.
- Reperimento atto Notarile di provenienza mediante richiesta al notaio rogante.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie nel ventennio e Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Torricella Verzate (PV) in data 07/02/2024.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

I beni costituenti il compendio oggetto di pignoramento sono situati nei comuni di Torricella Verzate (PV). Sono costituiti da nr. 4 unità facenti parte di un complesso commerciale/artigianale.

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI**LOTTO 1**

Il bene al Lotto 1 risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torricella Verzate (PV) come segue:

Foglio 1, Particella 608, Subalterno 12, Categoria F/3, unità in corso di costruzione

Intestato a:

_____ con sede in San Martino Siccomario (PV) _____, per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

LOTTO 2

Il bene al Lotto 2 risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torricella Verzate (PV) come segue:

Foglio 1, Particella 608, Subalterno 16, Categoria F/3, unità in corso di costruzione

Intestato a:

_____ con sede in San Martino Siccomario (PV) _____, per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

LOTTO 3

Il bene al Lotto 3 risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torricella Verzate (PV) come segue:

Foglio 1, Particella 608, Subalterno 18, Categoria D/6, rendita catastale € 836,60.

Intestato a:

_____ con sede in San Martino Siccomario (PV) _____, per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

LOTTO 4

Il bene al Lotto 4 risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torricella Verzate (PV) come segue:

Foglio 1, Particella 608, Subalterno 19, Categoria F/3, unità in corso di costruzione

Intestato a:

_____ con sede in San Martino Siccomario (PV) _____, per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

LOTTO 2**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel comune di Torricella Verzate (PV) e fa parte di un complesso commerciale/artigianale. L'immobile attualmente risulta non ancora ultimato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Foglio 1, Particella 608, Subalterno 16, Categoria F/3, unità in corso di costruzione

CONFINI

Foglio 1, Particella 608, Subalterno 16 da Nord in senso orario: Particella 704, Particella 703, Particella 10, Particella 17, Particella 1 (piazzale comune).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

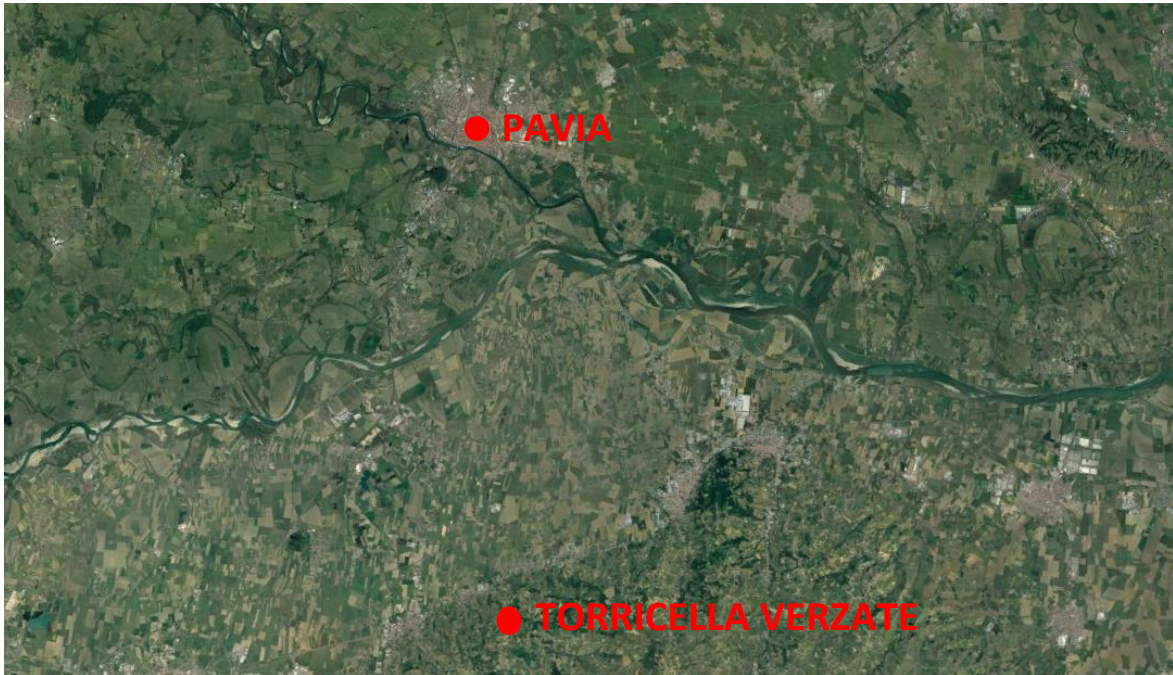
L'attuale identificazione catastale come sopra riportata deriva da divisione del 05/03/2012 pratica n. PV0036222 (n. 5575.1/2012) del precedente Subalterno 9, il quale deriva da divisione del 22/09/2010 pratica n. PV0183225 (n. 18209.1/2010) del precedente Subalterno 7 il quale è stato costituito il 23/04/2010 pratica n. PV0083369 (n. 1098.1/2010).

Al Catasto Terreni la Particella 608, Ente Urbano, è stata costituita con Tipo Mappale del 17/02/2010 pratica n. PV0031288 (n.31288.1/2010) con soppressione della precedente Particella 523 nelle cui estensioni erano ricomprese le Particelle 504, 509, 513, 516, 519 e 520 per frazionamento del 06/09/2001 pratica n. 204261 in atti dal 06/09/2001 (n.4017.1/2001).

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel Comune di Torricella Verzate (PV), in Via Emilia snc.



Localizzazione del Comune di Torricella Verzate (PV) nel territorio.



Localizzazione dell'immobile nel contesto del Comune di Torricella Verzate.

Il Comune di Torricella Verzate è un comune di circa 800 abitanti in provincia di Pavia, situato a circa 27 Km a Sud di Pavia, a circa 65 km a Sud di Milano e a circa 54 Km a Sud/est di Vigevano. Le strade di collegamento al territorio sono di tipo Statale e Provinciale e garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi; a pochi chilometri è presente lo svincolo di Casteggio-Casatisma dell'autostrada A21 Torino-Piacenza. Sono presenti servizi di vicinato e servizi comunali alla persona; presenti servizi di base quali ufficio postale, impianti sportivi, piccole attività commerciali e area industriale.

Non sono presenti servizi scolastici sul territorio comunale, i principali istituti si trovano nei comuni limitrofi di Santa Giuletta, Redavalle, Mornico Losana e Casteggio.

Il bene oggetto di stima si colloca in un'area commerciale/artigianale, posta sulla Strada SS10 Padana Inferiore una delle più importanti arterie stradali del Nord Italia; gli immobili oggetto della presente perizia sono inseriti all'interno di un complesso interamente adibito ad attività commerciali e artigianale, è presente anche un area di parcheggio, al tempo edificati con Convenzione di Lottizzazione con il Comune di Torricella Verzate. La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da capannoni in generale di recente edificazione.

Gli immobili distano circa 2 km dalla sede del Municipio di Torricella Verzate

CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene in oggetto è costituito da una porzione di capannone commerciale/artigianale. L'unità risulta non ultimata e quindi accatastata come fabbricati in corso di costruzione F/3.

L'ingresso alle unità avviene dalla SS 10 (Via Emilia).

Sul lato Sud del fabbricato è presente un'area esterna adibita a parcheggio a servizio di tutte le unità facenti parte del complesso commerciale/artigianale.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE**DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Il capannone al Lotto 2 (Subalterno 16) è attualmente ancora in fase di costruzione. Si tratta di una porzione di fabbricato posto al piano terra. L'unità immobiliare è autonoma e vi si accede da area bene comune non censibile Subalterno 10.

SUPERFICIE COMMERCIALI

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

<i>Elemento</i>	<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Unità lotto 2	P. T	Unita in fase di costruzione	334,32 mq	1,00	334,32 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)					334 mq

Superfici calcolate in riferimento alle disposizioni del "Manuale operativo della banca dati OMI – La misura delle consistenze" e in riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE E FINITURE**CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E DEI LOCALI**

- Fondazioni: plinti in c.a. prefabbricato, stato apparentemente integro.
- Solai: lastre piane in c.a. prefabbricato, stato apparentemente integro.
- Strutture portanti: pilastri e travi in c.a. prefabbricato, stato apparentemente integro.
- Copertura: in c.a. prefabbricato, stato apparentemente integro.
- Facciata esterna: pannelli verticali e orizzontali in c.a. prefabbricati, finitura granigliata color sabbia e rosa chiaro, stato apparentemente integro;
- Pavimentazioni: non presente;
- Serramenti esterni: porte REI di colore chiaro con maniglione antipanico, stato discreto; finestre a nastro di colore verde, stato buono.
- Pareti di tamponamento: non ultimate, parzialmente realizzate in cartongesso su struttura in lamiera.
- Porte interne: non presenti
- Impianto elettrico: impianto non presente.
- Impianto idrico: impianto non presente

- Impianto di riscaldamento: impianto non esistente. Esiste predisposizione in un punto del capannone.
- Area esterna comune: area parzialmente rifinita in pavimentazione industriale e parte a verde; stato discreto.

STATO DI POSSESSO

Attualmente il bene in oggetto come sopra individuato risulta di proprietà di:

_____ sede in San Martino Siccomario (PV) _____, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, per l'immobile del Lotto 2 risulta trascritto a Voghera RP 3227 RG 4045 in data 26/06/2012 un contratto di locazione ventennale con inizio in data 01/07/2012 e con scadenza in data 30/06/2032; è previsto il rinnovo per i successivi 5 anni qualora non sia data disdetta entro 12 mesi dalla scadenza; il contratto risulta trascritto antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento del 12/06/2023.

La locazione riguarda unicamente il lastrico solare, relativamente ai Subalterni 8, 11 e 16. Si fa presente, come da planimetria allegata all'atto con evidenziato in giallo l'area oggetto di locazione, che il Subalterno 16, avente superficie di 334 mq, è coinvolto per 150 mq circa (equivalente a circa il 45% dell'area del Sub. 16). La superficie totale in giallo è di circa 3.090 mq, pertanto la superficie locata riguardante il Subalterno 16 equivale a circa il 5% dell'area totale locata.

Il contratto prevede un corrispettivo di € 30.000,00 per tutto il periodo, importo già corrisposto in fase di pattuizione, così come riportato nella scrittura privata del 14/06/2012 autenticata dal Notaio Marco Boiocchi.

La sottoscritta ritiene congruo il canone pattuito di € 30.000,00 per il ventennio, essendo la locazione unicamente riguardante il lastrico solare, non impedendo di fatto l'utilizzo dei capannoni sottostanti nel loro uso più caratteristico.

Si fa presente inoltre che la quota di locazione non viene dedotta dal valore di stima essendo l'importo già corrisposto.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 07/02/2024, il bene al Lotto 2 risultava libero.

Lo stato del bene risulta LIBERO, OCCUPATO LIMITATAMENTE AL LASTRICO SOLARE per il 45% della superficie, con titolo opponibile all'aggiudicatario fino al 30/06/2032.

PROVENIENZA DEI BENI**ATTUALE PROPRIETA'**

Alla data della presente perizia si riporta la seguente situazione dell'attuale proprietà:

_____ sede in San Martino Siccomario (PV) _____ per la quota di 1/1 della piena proprietà.

PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 12/06/2023 si riporta la seguente situazione:

_____ sede in San Martino Siccomario (PV) _____

Per le Particelle 509, 513 e 529 piena proprietà per la quota di 1/1 del bene pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Boiocchi Marco del 05/12/2007 n. 19826/3378 di Repertorio, trascritto a Voghera il 12/12/2007 Reg. Part. 7332 Reg. Gen. 11323, da _____ con sede in Broni _____.

Per le Particelle 516, 520, 519 e 504 piena proprietà per la quota di 1/1 del bene pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Boiocchi Marco del 05/12/2007 n. 19826/3378 di Repertorio, trascritto a Voghera il 12/12/2007 Reg. Part. 7331 Reg. Gen. 11322, da _____ con sede in Stradella _____.

_____ con sede in Broni _____.

Per la Particella 509, piena proprietà per la quota di 1/1 pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Magnani Angelo del 14/03/2002 n. 41064 di Repertorio, trascritto a Voghera il 20/03/2003 RP 1548 RG 1984 da:

- _____ nato a Corvino San Quirico (PV) il 03/09/1930 _____;
- _____ nata a Corvino San Quirico (PV) il 17/02/1931 _____;

Titolari ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà del bene.

Titolo anteriore al ventennio.

Per la Particella 513, piena proprietà per la quota di 1/1 pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Magnani Angelo del 14/03/2002 n. 41064 di Repertorio, trascritto a Voghera il 20/03/2003 RP 1549 RG 1985 da:

- _____ nato a Corvino San Quirico (PV) il 03/09/1930 _____;

Titolare per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

Titolo anteriore al ventennio.

Per la Particella 523, piena proprietà per la quota di 1/1 pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Angelo Magnani del 30/11/2001 n. 39973 di Repertorio, trascritto a Voghera il 07/12/2001 RP 6086 RG 8375 da:

- _____ nato a Milano (MI) il 28/03/1938 _____

Titolare per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

Titolo anteriore al ventennio.

- _____ con sede in Stradella _____

Per la Particella 504, piena proprietà per la quota di 1/1 pervenuta in virtù di permuta per atto a rogito Notaio Angelo Magnani del 30/01/2023 n. 44202 di Repertorio, trascritto a Voghera il 11/02/2003 RP 980 RG 1254 da:

- _____ con sede in Casteggio _____

Titolare per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

Titolo anteriore al ventennio.

Per la Particella 516, piena proprietà per la quota di 1/1 pervenuta in virtù di permuta per atto a rogito Notaio Angelo Magnani del 20/10/2001 n. 39588 di Repertorio, trascritto a Voghera il 03/11/2001 RP 7490 RG 5459 da:

- _____ nata a Corvino San Quirico (PV) il 27/04/1953 _____

Titolare per la quota de 1/8 della piena proprietà dei beni;

- _____ nato a Sillavengo (NO) il 24/11/1936 _____

Titolare per la quota de 4/8 della piena proprietà dei beni;

- _____ nato a Voghera (PV) il 06/03/1953 _____

Titolare per la quota de 1/8 della piena proprietà dei beni;

- _____ nato a Voghera (PV) il 01/09/1951 _____

Titolare per la quota di 2/8 della piena proprietà dei beni.

Titolo anteriore al ventennio.

Per la Particella 520, piena proprietà per la quota di 1/1 pervenuta in virtù di permuta per atto a rogito Notaio Angelo Magnani del 14/03/2002 n. 41063 di Repertorio, trascritto a Voghera il 23/03/2002 RP 1619 RG 2077 da:

- _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 05/05/1922 _____

Titolare per la quota di 6/12 della piena proprietà del bene;

- _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 22/05/1938 _____

Titolare per la quota di 5/12 della piena proprietà del bene;

- _____ nato a Torricella Verzate (PV) il 31/01/1914 _____

Titolare per la quota di 1/12 della piena proprietà del bene;

Titolo anteriore al ventennio.

Per la Particella 519 (in precedenza Particella 149) piena proprietà per la quota di 1/1 pervenuta in virtù di permuta per atto a rogito Notaio Magnani Angelo del 20/11/2000 n. 36221 di Repertorio, trascritto a Voghera il 29/11/2000 RP 6114 RG 8566 da:

- _____ nato a Novara (NO) il 21/04/1942 _____
- Titolare per la quota di 1/6 della piena proprietà del bene;
- _____ nato a Novara (NO) il 22/01/1930 _____

Titolare per la quota di 1/6 della piena proprietà del bene.

- _____ nata in Etiopia (EE) il 15/09/1939 _____

Titolare per la quota di 2/6 della piena proprietà del bene;

- _____ nato a Casteggio (PV) il 02/07/1930 _____

Titolare per la quota di 2/6 della piena proprietà del bene;

Titolo anteriore al ventennio.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI**ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI**

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 12/06/2023 si riporta la seguente situazione:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera del 31/03/2009 RP 1173 RG 2263, per scrittura privata con sottoscrizione autentica Notaio Carmelo Di Marco del 09/03/2009 n. repertorio 4094/2384.
- A FAVORE del _____ con sede a Pavia (PV), _____
CONTRO _____ con sede in SAN MARTINO SICCOMARIO (PV), _____
per la quota di 1/2 della piena proprietà dei beni contraddistinti alle Particella 504, 509, 513, 516, 519, 520 e 523.
- RISOLUZIONE contrattuale come da domanda di annotazione del 30/06/2009 RG4830 RP 519, le parti hanno convenuto di risolvere consensualmente il contratto preliminare.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di convenzione edilizia del 08/06/2009 RP 3217 RG 4223, per atto a rogito Notaio Angelo Magnani del 29/05/2002 n. repertorio 41762.

A FAVORE del _____

CONTRO:

_____ nato a Voghera (PV) il 01/09/1951 _____

_____ nata a Corvino San Quirico (PV) il 27/04/1953 _____

_____ nato a Voghera (PV) il 06/03/1953 _____

_____ con sede in Casteggio _____

_____ con sede in Stradella _____

_____ con sede in Broni _____.

- Convenzione edilizia per Piano di Lottizzazione riguardante il lotto edificabile al Foglio 1 Particella 504, 509, 513, 519, 519, 520 e 523 per cui i lottizzanti si impegna, tra le altre cose, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di convenzione edilizia del 14/12/2010, RP 6360, RG 9227, per atto a rogito Notaio Angelo Magnani del 24/11/2010 N. repertorio 65794/32446.

A FAVORE del _____

CONTRO tra le altre:

_____ con sede in SAN MARTINO SICCOMARIO (PV),

_____ per la quota di 1/1 della Particella 608, Subalterni 4, 5, 7 del Foglio 1 e per la quota di 1/2 della Particella 608, Subalterni 8 e 11.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: NESSUNO
- Altri pesi o limitazioni d'uso:

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di contratto di locazione ultranovennale del 26/06/2012 RP 3227 RG 4045, per scrittura privata con sottoscrizione autentica per atto notaio Marco Boiocchi del 14/06/2012 Repertorio n. 28001/8723.

A FAVORE di _____ con sede a Torricella Verzate (PV) _____.

CONTRO:

_____ con sede in San Martino Siccomario (PV), _____;

_____ con sede a Pavia (PV) _____

Gravante per la quota di 1/1 sugli immobili alle Particelle 608 Subalterni 8, 11, e 16 .

Il contratto riguarda la locazione di parte del tetto che funge da copertura delle porzioni ad uso capannone commerciale ai fine dell'installazione e manutenzione di un impianto fotovoltaico che resterà di proprietà della società _____. La durata della è di anni 20 con inizio 01/07/2012 e scadenza 30/06/2032

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 12/06/2023 si riporta la seguente situazione:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 12/12/2007, RP 2305, RG 11324, per atto Notaio Marco Boiocchi del 05/10/2007 N. Repertorio 19827/3379.

Importo totale euro 4.200.000,00, capitale euro 2.800.000,00.

A FAVORE di _____ con domicilio ipotecario eletto a Torino, Piazza San Carlo 156,

CONTRO _____ con sede in SAN MARTINO SICCOMARIO (PV),

Gravante sulla piena proprietà delle Particella 504, 509, 513, 516, 519, 520 e 523 del Fg. 1.

- ANNOTAZIONE presso L'Ufficio del Territorio di Voghera per riduzione di somma del 14/01/2013 RP 13 RG 179 per atto a rogito Notaio Marco Boiocchi del 21/12/2012 repertorio n. 28934/9929.

Riduzione a euro 465.000,00.

A FAVORE di _____ con domicilio ipotecario eletto a Torino, Piazza San Carlo 156,

CONTRO _____ con sede in SAN MARTINO SICCOMARIO (PV),

- ANNOTAZIONE presso L'Ufficio del Territorio di Voghera per proroga scadenza del 09/07/2014 RP 368 RG 3860 per atto a rogito Notaio Marco Boiocchi del 25/16/2014 repertorio n. 31786/10816.
Proroga scadenza al 30/06/2015.

CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

L'immobile oggetto di procedura è collocato in un lotto individuato dal PGT (Piani di Governo del Territorio) nel Piano delle Regole vigente nell'Elaborato 29a_TV_Carta della disciplina delle aree_TORRICELLA_VERZATE_parte_NORD_VARIANTE_1_2014, "Città da Consolidare", Ambiti del Piano Attuativo in atto, disciplinato dall'Art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione.

PRATICHE EDILIZIE

In seguito alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune, risulta stipulata Convenzione Rep. 41762 Racc. 17838 del 29/05/2002 atto Notaio Angelo Magnai, per l'attuazione del Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata denominato "Romera", stipulata con il Comune di Torricella Verzate.

Risulta trascritta Modifica alla Convenzione relativa al Piano di Lottizzazione denominato "Romera", RG 9227 RP 6360 del 14/12/2010, scrittura privata con sottoscrizione autentica del 24/11/2010 numero di repertorio 65794/32446 atto notaio Angelo Magnani.

L'immobile oggetto di perizia risulta edificato in forza di Denuncia di Inizio Attività prot. N. 845 del 04/04/2007 per "Costruzione di Capannone destinato ad attività generica", da edificare sui terreni contraddistinti al Foglio 1 Particelle 504, 509, 513, 516, 519, 520, 523, richiesta presentata da _____ con sede in Broni _____, in seguito volturata a _____ con sede in San Martino Siccomario (PV) _____, come da richiesta inviata al Comune di Torricella Verzate in data 03/04/2008 prot. N. 899.

L'immobile oggetto della presente perizia non risulta ultimato, manca la fornitura e relativa posa del serramento esterno vero il lato Est, manca la formazione della pavimentazione interna, di eventuali tramezzi e di tutti gli impianti tecnologici.

Per la regolarizzazione della situazione edilizia è necessario presentare una pratica edilizia seguita dalla documentazione a corredo della pratica per l'Agibilità dell'edificio, fatta salva la puntuale verifica presso l'Ufficio competente per l'aggiornamento alla normativa vigente al momento della regolarizzazione, unitamente alla verifica degli eventuali oneri mancanti.

Le spese tecniche ipotizzabili per la regolarizzazione edilizia (pratica edilizia e collaudi per agibilità) si possono stimare in € 10.000,00, cifra comunque indicativa in quanto dipendente anche da fattori ad oggi non prevedibili.

NON CONFORME - REGOLARIZZABILE

CONFORMITA' CATASTALE

Alla data di perizia l'immobile risulta catastalmente "in corso di costruzione", pertanto non risulta presente la planimetria catastale.

Sarà possibile aggiornare la situazione catastale al termine dell'iter edilizio-amministrativo di conclusione dell'opera di cui al precedente paragrafo.

I costi possono essere stimati indicativamente in € 2.000,00.

NON CONFORME - REGOLARIZZABILE

VALUTAZIONE DEI BENI – CRITERI DI STIMA, FONTI D’INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

Vista la tipologia, le caratteristiche e la conformazione del bene, la stima viene effettuata su LOTTO UNICO relativamente al bene al Subalterno 16.

La valutazione effettuata è basata sulla superficie commerciale così come calcolata al precedente paragrafo “superfici commerciali”.

I criteri di stima adottati tengono conto della tipologia di immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell’ubicazione.

STIMA

Sono presenti le quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare in Torricella Verzate unicamente per la zona extraurbana e per la tipologia capannoni industriali, anno 2023 2° semestre, i cui valori per lo stato conservativo normale si attestano tra €/mq 245 e 325; sono stati inoltre reperiti due atti di compravendita recenti comparabili di beni con tipologia simile, e posti nella medesima zona, i cui valori si attestano tra €/mq 369 e 422.

Considerati i criteri di stima e i riferimenti sopra esposti, visto l’andamento del mercato reale attuale, tenendo conto che la valutazione viene effettuata sul valore a nuovo con successiva decurtazione a SAL (Stato Avanzamento Lavori), la sottoscritta valuta il più probabile valore di mercato in €/mq 370, pertanto così si determina la stima dell’immobile:

<i>Lotto</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>	<i>Valore totale €</i>
2 Sub 16	mq 334	€/mq 370,00	€ 123.580,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Nel caso del bene al Lotto 2 la sottoscritta considera il SAL attuale al 50%, pertanto viene applicata una riduzione del 50% per i costi di realizzazione mancanti.

Riduzione forfettaria del 15% per assenza della garanzia per vizi	€ 18.537,00
Riduzione 50% SAL costi di realizzazione mancanti	€ 61.790,00
Spese tecniche per pratica regolarizzazione edilizia - <i>stimato</i>	€ 10.000,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale - <i>stimato</i>	€ 2.000,00

PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO 2

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 123.580,00 - € 18.537,00 - € 12.000,00 - € 61.790,00 = € 31.253,00 che si arrotonda in

€ 31.000,00 (trentunomila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza

Abbiategrasso, 08/05/2024

L'Esperto Valutatore
Arch. Vanessa Stampini
(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI

1. Perizia formato privacy
2. Documentazione fotografica
3. Atto di provenienza
4. Visura catastale storica
5. Elaborato Planimetrico
6. Estratto di mappa catastale
7. Visure ipotecarie
8. Estratti Pratiche Edilizia
9. Identificazione Lotti
10. Valori Omi
11. Riferimenti comparabili
12. Contratto locazione