

---

**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 3**

## **SOMMARIO**

*Premessa*

*Conclusioni definitive*

*Operazioni peritali*

*Identificazione del compendio immobiliare*

*Identificazione dei lotti*

**LOTTO 3**

*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 3**

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

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torricella Verzate Foglio 1, Particella 608 Subalterno 18;

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 Organa SPV srl con sede a Conegliano C.F. 02211880188.

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 risulta OCCUPATO con titolo opponibile all'aggiudicatario fino al 28/02/2035.

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%, riduzione locazione, regolarizzazione edilizia stimata):

€ 28.600,00 - € 4.290,00 - € 7.785,00 - € 4.000,00 = € 12.525,00 che si arrotonda in

**€ 13.000,00 (tredicimila/00)**

Criticità varie:

L'immobile risulta essere intercluso tra le unità ai Subalterni 15 e 19, di fatto attualmente accessibile solo dal Subalterno 15 di proprietà di terzi.

---

**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 del 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 censito 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 censito 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 censito 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 censito 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 3****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 ultimato e destinato a palestra.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE**

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

**CONFINI**

Foglio 1, Particella 608, Subalterno 18 da Nord in senso orario: Particella 15, Particella 19, affaccio sulla Particella 1 (piazze comune), Particella 15.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE**

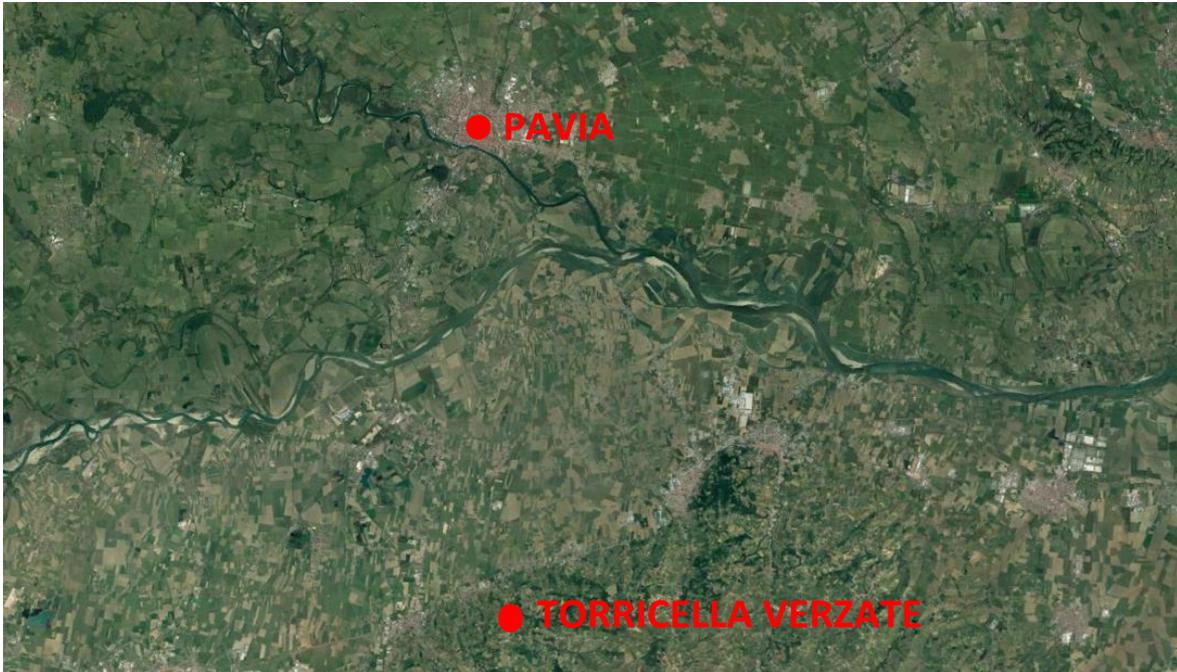
L'attuale identificazione catastale come sopra riportata deriva da divisione del 19/09/2017 pratica n. PV0099662 (n. 24795.1/2017) del precedente Subalterno 14 il quale deriva da divisione del 23/03/2011 pratica n. PV (n. 82095.1/2011) del precedente Subalterno 4, il quale è stato costituito il 23/04/2010 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 una porzione di capannone commerciale/artigianale. L'unità contraddistinta alla Particella 18 è adibita a palestra e accatastata come D/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 3 (Subalterno 18) risulta essere ultimata e adibita a palestra. Si tratta di una porzione di fabbricato posto al piano primo al quale si accede tramite scala interna (Subalterno 13) di pertinenza delle unità ai Subalterni 15, 18, 19.

N.B. L'immobile risulta essere intercluso tra le unità ai Subalterni 15 e 19, di fatto attualmente accessibile solo dal Subalterno 15 di proprietà di terzi.

### SUPERFICI 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 ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Unità lotto 3	P. 1	Palestra	88,39 mq	1,00	88,39 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)					88,00 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: pavimentazione industriale in cemento con finitura a spolvero;
- Serramenti esterni: porte REI di colore chiaro con maniglione antipanico, stato discreto; finestre a nastro di colore verde, stato buono.
- Impianto elettrico: impianto sottotraccia, stato non buono.
- Impianto idrico: non presente
- Impianto di trattamento aria: con 2 split a parete, funzionante, stato buono.
- Scala di accesso al piano primo: struttura portante in cemento armato, pedate in pietra; parapetti in ferro verniciato di colore verde, pareti rivestite in cartongesso ma non ancora ultimate.

- 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, Ufficio territoriale di Pavia, per l’immobile del Lotto 3 risulta registrato in data 15/03/2023 da \_\_\_\_\_ un contratto di locazione stipulato in data 01/03/2023 con scadenza in data 28/02/2029 e rinnovo automatico per i successivi 6 anni (scadenza 28/02/2035); il contratto risulta registrato antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento del 12/06/2023.

La sottoscritta ritiene congruo il canone pattuito di € 3.600,00 annui, anche in virtù della peculiarità del Subalterno che risulta di fatto intercluso e raggiungibile unicamente dal Subalterno 15 di proprietà dello stesso conduttore.

Lo stato del bene risulta OCCUPATO con titolo opponibile all’aggiudicatario fino al 28/02/2035.

**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 \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ 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.

(per gli aspetti riguardanti la convenzione si rimanda al capitolo 1.A.9.1)

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

#### 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 \_\_\_\_\_ sede in San Martino Siccomario (PV) \_\_\_\_\_, come da richiesta inviata al Comune di Torricella Verzate in data 03/04/2008 prot. N. 899.

Si segnala che rispetto alla pratica edilizia presentata si riscontra un diverso posizionamento dei tavolati divisorii. L'immobile oggetto della presente perizia risulta ultimato, si segnala che l'unità risulta interclusa tra due Subalterni e di fatto attualmente accessibile solo dal Subalterno 15 di proprietà di terzi.

Per la regolarizzazione della situazione edilizia è possibile presentare una pratica edilizia di sanatoria, fatta salva la puntuale verifica presso l'Ufficio competente per l'aggiornamento alla normativa vigente al momento della regolarizzazione, unitamente alla verifica della possibilità di ingresso autonomo.

Le spese tecniche ipotizzabili per la regolarizzazione edilizia si possono stimare in € 4.000,00.

### **NON CONFORME - REGOLARIZZABILE**

---

**CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio identifica e rappresenta l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, conformemente a quanto riportato in visura catastale.

La planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi così come esaminato e rilevato in fase di sopralluogo; occorre prevedere l'eventuale aggiornamento in fase di sanatoria, con costi ad oggi non prevedibili.

**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 18.

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, la sottoscritta valuta il più probabile valore di mercato per lo stato conservativo normale in €/mq 325, 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>
3 Sub 18	mq 88	€/mq 325,00	€ 28.600,00

### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA**

Nel caso del bene al Lotto 3 la sottoscritta applica la riduzione per locazione residua.

Riduzione forfettaria del 15% per assenza della garanzia per vizi	€ 4.290,00
Riduzione per locazione in atto e residua per 10 anni e 9 mesi	€ 7.785,00
Spese tecniche per pratica regolarizzazione edilizia - <i>stimato</i>	€ 4.000,00

PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO 3

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 28.600,00 - € 4.290,00 - € 7.785,00 - € 4.000,00 = € 12.525,00 che si arrotonda in

**€ 13.000,00 (tredicimila/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. Visure catastali storiche
5. Elaborato planimetrico catastale
6. Planimetria catastale
7. Estratto di mappa catastale
8. Visure ipotecarie
9. Estratti Pratiche Edilizia
10. Identificazione Lotti
11. Valori Omi
12. Riferimenti comparabili
13. Locazione
14. Verbale di sopralluogo