

TRIBUNALE DI PAVIA

COPIA PRIVACY

Procedura Esecutiva R.G. 415/2022

GROGU SPV - INTRUM ITALY SPA

Studio LA SCALA

Avv. Massimo Bernuzzi

contro

G.E. dott. ANTONIO CODEGA

IL C.T.U.

geom. Lino Fiori -

Via Roma 18. 27047 Santa Maria della Versa PV

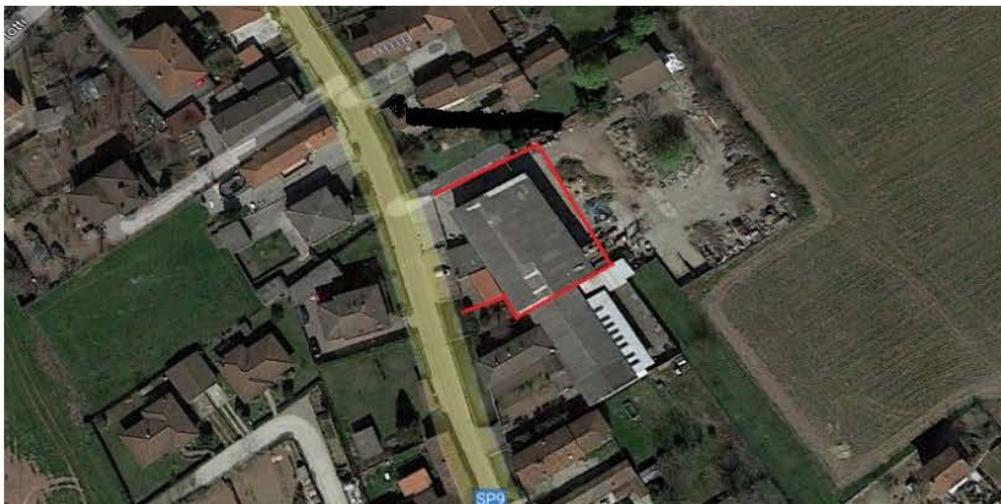
tel. / fax . 0385.79606

E-mail : studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it

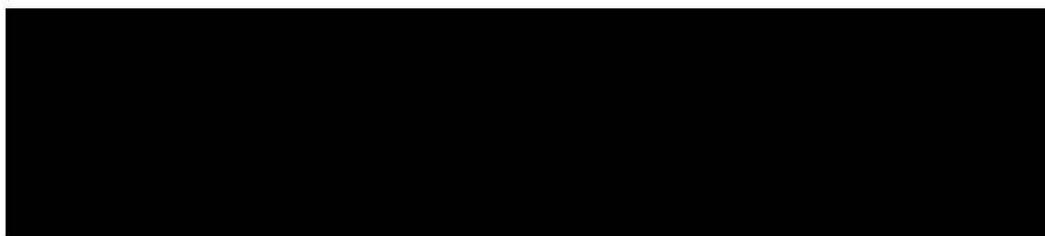
1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE - LOTTO 1 -

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

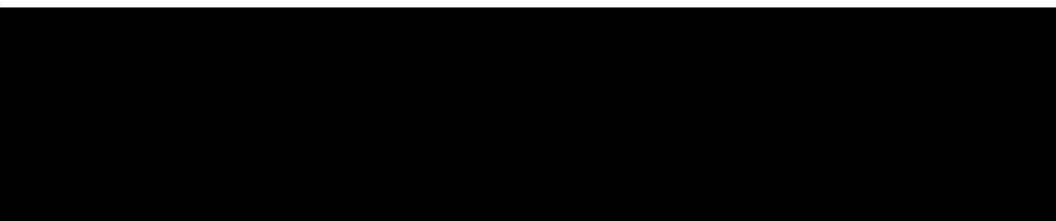
In comune di TORREVECCHIA PIA (PV) via Cascina Bianca 5, quota di 1/1 di piena proprietà di capannone prefabbricato della superficie di circa mq 573, uso magazzino, con annessi locali ripostigli della superficie di mq 52 circa e area cementata destinata a piazzale, il tutto edificato su un lotto con superficie catastale di mq 1.149.



1. B - Esecutati e regime patrimoniale



Nell'atto d'acquisto dei beni (notaio Antonio Trotta del 13/05/1999) la



1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 a tutto il 19/05/2023 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 04/05/2009 al n. 53532 di Registro Generale, n° 10305 di Registro Particolare, per concessione a garanzia di mutuo, contro [REDACTED] favore di Banca Popolare Commercio e Industria SPA, capitale € 220.000,00, ipoteca per complessivi € 440.000,00.
- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 01/10/2013 al n. 88177 di Registro Generale, n° 15500 di Registro Particolare, contro [REDACTED] re di INTESA SANPAOLO SPA, per complessivi € 308.155,20. L'ipoteca colpisce anche altri immobili.
- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 10/11/2017 al n. 135674 di Registro Generale, n° 25170 di Registro Particolare, contro [REDACTED] favore [REDACTED] plessivi [REDACTED] 15.000,00. L'ipoteca colpisce anche altri immobili.
- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 10/06/2019 al n.73787 di Registro Generale, n. 48098 di Registro Particolare, [REDACTED] pignoramento colpisce anche altri immobili.
- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 29/12/2022

al n.187018 di Registro Generale, n. 127187 di Registro Particolare,



avore di GROGU SPV

SRL (con sede in CONEGLIANO -TV-).

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

L'immobile è utilizzato dagli esecuti per la propria attività commerciale.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	187.500,00
spese per adeguamento urbanistico	- €	10.000,00
spese per adeguamento catastale	- €	1.000,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	<u>26.475,00</u>
Valore a base d'asta arrotondato	€	150.000,00

2. DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U del comune di Torrevecchia Pia al:

Sez. B Foglio 1 mappale 379 Cat. D/8 R.C. € 2.536,71

al N.C.T. corrisponde al Fog. 1 mappale 379 di are 11.49 Ente Urbano

L'immobile in catasto è intestato



2.1 CONFINI

Confini con riferimento alla mappa NCT :

Strada Torrevecchia Pia/Bascapè, mappale 36, 184, 183, 154, 40.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni. Si precisa che i mappali

207 e 208 sono stati soppressi per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni con variazione del 13/05/2009 prot. PV 0116476 e hanno generato l'attuale mappale 379. L'intestazione catastale è conforme ai risultati dei RR.II. La rappresentazione grafica dei beni raffigurata nelle planimetrie catastali corrisponde allo stato di fatto ad eccezione del soppalco che non è rappresentato nella scheda.

Si stima il costo per la redazione di una nuova denuncia DOCFA di aggiornamento in € 1.000,00.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato il 15/05/2023, posso fornire la seguente descrizione:

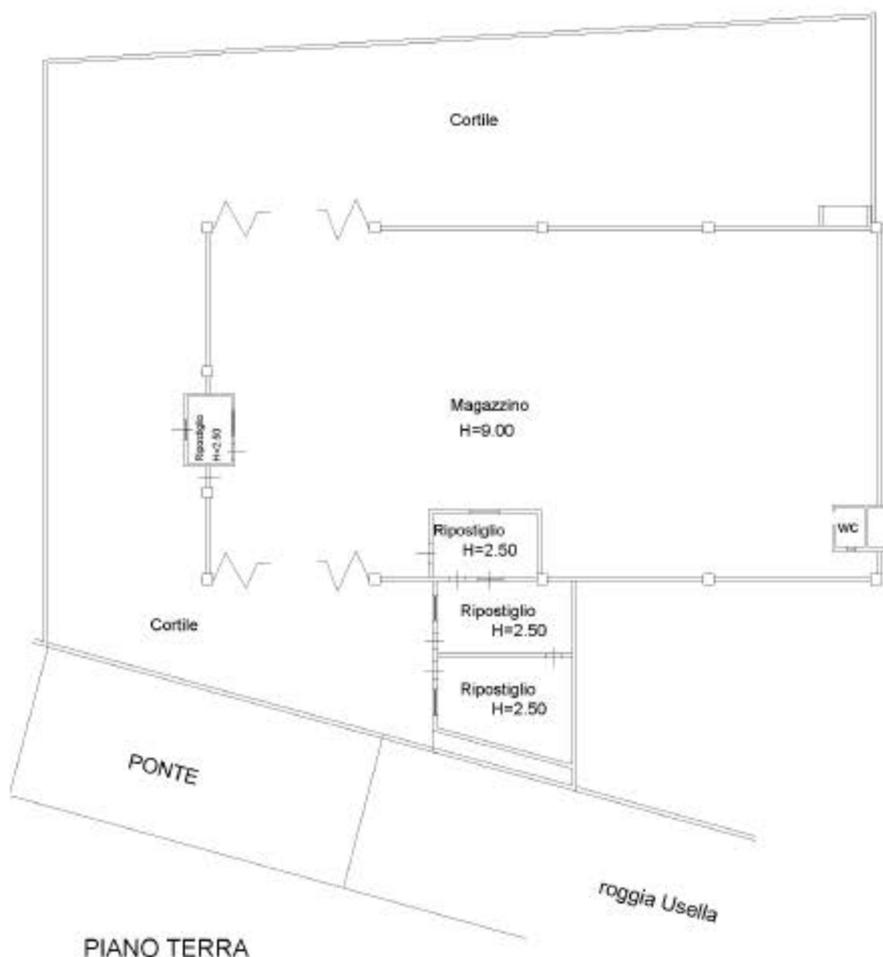
3.1 caratteristiche della zona:

Il fabbricato si trova in località cascina Bianca, una zona periferica di campagna, a margine delle arterie più trafficate che collegano i paesi di Torrevecchia Pia o Zeccone distanti circa 5/7 km.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

Trattasi di un capannone prefabbricato ora adibito a magazzino, deposito commerciale, della superficie di mq 573 circa, costruito con pilastri di cemento armato precompresso, capriate di copertura a doppia pendenza, poste a un interasse di circa 8 metri, con soprastanti pannelli prefabbricati tipo " C ". Il tamponamento è formato da pannelli prefabbricati con finitura in grigliato a vista, i vetri sono tipo " Uglass" i portoni sono di lamiera verniciata. Il pavimento è di cemento liscio al quarzo, l'altezza utile del manufatto misurata sotto la capriata è di m.

8,00. Al momento del sopralluogo, la proprietà, m'informava che il manto di copertura è di lastre ondulate di fibrocemento con amianto.



E' presente sul pavimento la piattaforma di una pesa industriale che secondo le dichiarazioni della proprietà non è più funzionante.

All'interno del capannone sono stati ricavati con pareti in muratura un piccolo wc, e due ripostigli. E' presente all'interno anche un soppalco della superficie di circa mq 77 all'altezza di m. 3,50, formato da un telaio di ferro con putrelle e tavole di legno.

Adiacenti al capannone e collegati allo stesso, si trovano due locali ripostiglio, della superficie complessiva di mq 52 circa, finiti con

pavimento di piastrelle di ceramica, soffitto con travetti e perline, ora sono usati come locali accessori al servizio dell'attività commerciale.

Il piazzale circostante il capannone sul quale sono accatastati materiali di diversa natura è pavimentato in cemento.

La proprietà al momento del sopralluogo m'informava che il carroponete presente sul lato est del capannone è già stato oggetto di pignoramento, che è stato aggiudicato, ma ad oggi non è stato smontato e ritirato dagli aggiudicatari.

Si precisa inoltre che l'accesso si pratica dalla strada provinciale attraverso il passaggio/ponticello costruito sulla roggia Usella.

Il cortile sul lato nord del mappale 379 è gravato da servitù di passaggio a favore dei mappali 183, 184 del foglio 7 e 294, 292 del foglio 15 che sono di comproprietà degli esecutati e non soggetti alla presente procedura.

4. PROVENIENZE. storia catastale e ipotecaria

La piena proprietà dei beni è pervenuta [redacted]
atto di compravendita notaio Antonio [redacted]

13/05/1999 trascritto presso la conservatoria di Milano 2 in data 24/05/1999 ai nn. 48765/33824.

Con il predetto [redacted] acquistava la particella 207 del foglio 1 [redacted]

1 sez. B. da [redacted]

Nel predetto [redacted]

di essere

coniugata in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] quale rinunciava al coacquisto riconoscendo che il bene veniva
acquistato a titolo esclusivo dalla [REDACTED] la quale
dichiarava di acquistare quale titolare della ditta individuale omonima con
[REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione
delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa
coniugale : **nessuna**
- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**
- altre limitazioni : **servitù di passaggio già descritta al punto 3.2**

6. - Condominio e Spese condominiali .

Per la natura del bene non vi sono spese condominiali.

7. CONFORMITA' URBANISTICA .

Dall'atto di provenienza e dalle ricerche svolte presso il comune di
Torrevecchia Pia, il capannone risulta edificato con P.E n. 16/82 del
9/4/1982, denuncia di fine lavori in data 10/10/1984. In data 09
settembre 1998 è stata presentata la richiesta di agibilità.

In data 14/03/2003 è stata rilasciata la Concessione n. 1/2003 prot.
generale n. 1502 per costruzione di ripostiglio ad uso artigianale.

Si rileva che il contorno del corpo ripostigli per dimensioni non

corrisponde al progetto approvato, è stata ricavata un'intercapedine dell'ampiezza di m. 0,85 sul lato ovest ove scorre il cancello carraio, l'altezza interna rilevata è di m 2,44 al posto di m. 2,20.

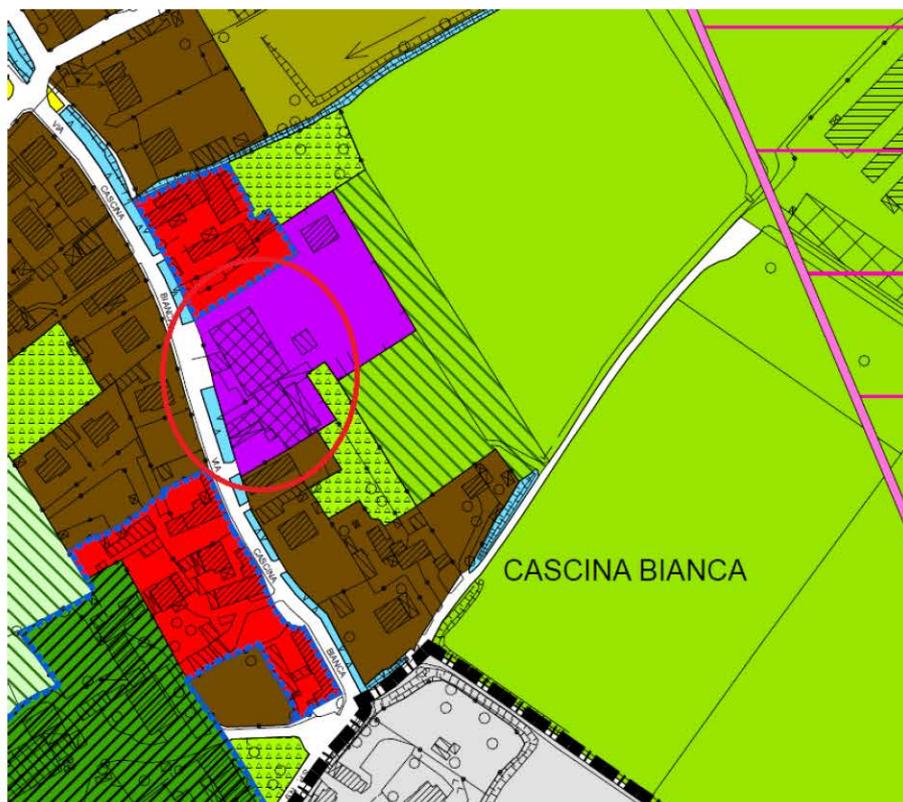
Il soppalco edificato all'interno del capannone è privo di titolo edilizio.

E' dubbia la possibilità di poter sanare in toto le difformità riscontrate, per sanare e/o adeguare la struttura al progetto approvato, si preventiva un costo complessivo di € 10.000,00.

Agli atti risulta anche la pratica 12/1979 per costruzione ponte sulla roggia Usella.

8. - P.G.T. -

L'area su cui è costruito il fabbricato è individuata nel vigente PGT negli "AMBITI PRODUTTIVI D1".



9. IMPIANTI

Non è stata recuperata alcuna documentazione attestante la conformità degli impianti.

10 . STIMA E CONSISTENZA DEL BENE

Verificate la tipologia costruttiva degli immobili, lo stato di conservazione, l'ubicazione e le caratteristiche che incidono sulla formazione del prezzo, acquisite le informazioni di mercato tramite le agenzie immobiliari, i dati dello scenario immobiliare pavese che indicano in media un valore per i capannone che varia da € 250,00 a 500,00/mq, i valori OMI che variano da €. 245,00 a €. 325,00/mq, si stima il più probabile valore del bene in:

capannone mq 573 x € 300,00/m ² =	€ 171.900,00
<u>ripostigli mq 52 x € 300,00/m² =</u>	<u>€ 15.600,00</u>
TOTALE	€ 187.500,00
da dedurre: spese per adeguamento urbanistico	- € 10.000,00
da dedurre: spese per adeguamento catastale	<u>- € 1.000,00</u>
	€ 176.500,00

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% sulla stima pari a € 26.475,00 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il valore dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 176.500,00 – 26.475,00 = € 150.025,00,00

che si arrotonda in € 150.000,00 .

11. DIVISIBILITA'.

Commercialmente l'immobile deve formare un unico lotto.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

Il fabbricato non è provvisto di A.P.E. .

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In comune di TORREVECCHIA PIA (PV) via Cascina Bianca 5, quota di 1/1 di piena proprietà di capannone prefabbricato della superficie di circa mq 573, uso magazzino, con annessi locali ripostigli di mq 52 circa e area cementata destinata a piazzale, il tutto edificato su un lotto con superficie catastale di mq 1.149.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U del comune di Torrevecchia Pia al:

Sez. B Foglio 1 mappale 379 Cat. D/8 R.C. € 2.536,71

al N.C.T. corrisponde al Fog. 1 mappale 379 di are 11.49 Ente Urbano

2.1 CONFINI

Confini con riferimento alla mappa NCT : Strada Torrevecchia-Pia/Bascapè, mappale 36, 184, 183, 154, 40.

VALORE DI STIMA € 187.500,00 -

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 150.000,00

Classe Energetica: l'immobile non è dotato di A.P.E.

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Santa Maria della Versa, lì 23.05.2023

IL C.T.U.
Geom. Lino Fiori

Allegati:

1. *Relazione peritale copia privacy*
2. *Visure Catastali*
3. *Copia schede catastali*
4. *Estratti di mappa;*
5. *Estratti PGT;*
6. *Copia pratiche edilizie.*
7. *Visure conservatoria*
8. *Copia atto di provenienza*
9. *Attestato agenzia delle Entrate;*
10. *Comparabili per stima*
11. *Fotografie;*