
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 328 + 677/2018 R.G.E.

PROMOSSA DA



(Avv. Marco Roccato)

e

**Banca Centropadana Credito
Coperativo Soc. Coop.**

(Avv. Gaia Scotti)

CONTRO

..... **e**

.....

Giudice dell'Esecuzione : **ERMINIO RIZZI**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Tecnico Incaricato: *Geom. PATRIZIA FERRARI*



PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Il sottoscritto C.T.U. esaminato il compendio da stimare e :

- preso atto della destinazione d'uso catastale ed urbanistica degli immobili,
- stimato il valore di mercato degli stessi,
- vista la possibilità di un frazionamento della proprietà in lotti distinti,
- considerato l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole alle vendite,

al fine di rendere proficua la messa in vendita dei beni pignorati, ha predisposto la seguente

perizia suddividendo il complesso immobiliare in **3 LOTTI** :

- **LOTTO A** : Immobili in Comune di Pizzale.
- **LOTTO B** : Immobile ad uso produttivo e n. 2 terreni in Comune di Lungavilla.
- **LOTTO C** : Immobile ad uso residenziale e box in Comune di Lungavilla.

LOTTO A : Beni in Comune di PIZZALE (PV)

1. DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà relativamente all'immobile sito nel comune di Pizzale (PV) Via Franco

Ferraris n. 89, composto da :

- N.C.E.U. del Comune di Pizzale (Pv) : *Fg.4 Mappale 555 sub. 1, Categoria A/4, classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 149, Rendita € 201,42.*
- N.C.E.U. del Comune di Pizzale (Pv) : *Fg.4 Mappale 555 sub. 2, Categoria C/6, classe 2, Consistenza mq.70, Superficie Catastale Totale mq. 61, Rendita € 140,99.*
- N.C.T. del Comune di Pizzale (Pv) : *Fg.4 Mappale 12, Qualità Seminativo, Classe 1, Consistenza mq. 1.967,00, R.D. € 24,89, R.A. € 16,76.*



2. DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà mapp.li 555 sub.1 e 555 sub.2 : nato a Voghera (PV) il, C.F.proprietà per 1/5 bene personale, proprietà per 2/5 in regime di separazione dei beni e di nata a Broni (PV) il, C.F.proprietà per 2/5 in regime di separazione dei beni.

Proprietà mapp.le 12: nato a Voghera (PV) il, C.F. proprietà per 1/1, bene personale.

Stato di possesso : al momento del sopralluogo svolto in data 17.09.2018 OCCUPATO con contratto d'affitto opponibile alla procedura.

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni :

-**Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo iscritta il 24.01.2011 ai n.ri 555/88 a carico di per la quota di 3/5 e di per la quota di 2/5, complessivamente sui mappali 555 sub. 1 e 555 sub. 2 .

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo iscritta il 05.05.2014 ai n.ri 2409/235 a carico di per la quota di 3/5 e di per la quota di 2/5, complessivamente su tutti i mappali di proprietà.

Pignoramenti :

-Trascrizione (pignoramento) del 08.05.2018 ai n.ri 3443/2494, a carico di per la quota di 1/1 sui mappali 555 sub. 1 e 555 sub. 2 .

-Trascrizione (pignoramento) del 15.10.2018 ai n.ri 6998/4995, a carico di per la quota di 3/5 e di per la quota di 2/5, complessivamente su tutti i mappali di proprietà.



4. VALORE

Valore di stima Lotto A = € 145.100,00

Decurtazioni Lotto A = € 21.865,00

Valore al netto delle decurtazioni Lotto A = € 123.235,00

5. CRITICITA' VARIE

Necessita di adeguamento catastale a seguito di difformità degli intestati riportati nella visura catastale depositata.

LOTTO B : Beni in Comune di LUNGAVILLA (PV)

1. DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà relativamente agli immobili ubicati nel comune di Lungavilla (PV) Via Roma n. 65/b, composto da :

- N.C.E.U. del Comune di **Lungavilla (PV)** : *Fg. 2 Mappale 1177, Categoria D/1, Rendita € 6.020,00.*

- N.C.T. del Comune di **Lungavilla (PV)** : *Fg. 2 Mappale 557, Classamento Seminativo Arboreo, Classe 6, Consistenza 1ha 38are 66ca, Rendita R.D. € 83,25 - R.A. € 78,77.*

- N.C.T. del Comune di **Lungavilla (PV)** : *Fg. 2 Mappale 559, Classamento Bosco Misto, Classe U, Consistenza 8are 52ca, Rendita R.D. € 1,98 - R.A. € 0,26.*

2. DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà : e C. s.n.c. con sede in Lungavilla,



C.F. – proprietà per 1/1

Stato di possesso : al momento del sopralluogo svolto in data 08.02.2019 gli immobili risultavano occupati dal debitore esecutato.

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni :

-**Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo iscritta il 05.05.2014 ai n.ri 2409/235 a carico di **e C. s.n.c.** con sede in Lungavilla, C.F. – per l'intero diritto di piena proprietà.

Pignoramenti :

-Trascrizione (pignoramento) del 15.10.2018 ai n.ri 6998/4995, a carico di **e C. s.n.c.** con sede in Lungavilla, C.F. – per l'intero diritto di piena proprietà.

4. VALORE

Valore di stima Lotto B = € 692.255,00

Decurtazioni Lotto B = € 106.040,00

Valore al netto delle decurtazioni Lotto B = € 586.215,00

5. CRITICITA' VARIE

Necessita di adeguamento urbanistico catastale a seguito di variazioni interne rispetto ai titoli abilitativi edilizi e alla scheda catastale depositata.



LOTTO C : Beni in Comune di LUNGAVILLA (PV)

1. DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà relativamente agli immobili ubicati nel comune di Lungavilla (PV) Via

Roma n. 65/b, di seguito censiti all' N.C.E.U. del Comune di **Lungavilla (PV)** :

- *Fg. 2 Mapp. 742 sub.3, Categoria A/2, classe U, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale mq.211, Rendita € 548,74.*

- *Fg. 2 Mapp. 742 sub.4, Categoria A/2, classe U, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale mq.201, Rendita € 548,74.*

- *Fg. 2 Mapp. 742 sub.5, Categoria A/3, classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 241,44.*

- *Fg. 2 Mapp. 742 sub.6, Categoria C/6, classe 2, Consistenza 52 mq., Superficie Catastale Totale mq.52, Rendita € 104,74.*

2. DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà : e C. s.n.c. con sede in Lungavilla,

C.F..... – proprietà per 1/1

Stato di possesso : al momento del sopralluogo svolto in data 08.02.2019 gli immobili risultavano occupati dal debitore esecutato.

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni :

-**Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo iscritta il 05.05.2014 ai n.ri 2409/235 a carico die C. s.n.c. con sede in Lungavilla, C.F..... – per l'intero diritto di piena proprietà.

Pignoramenti :



-Trascrizione (pignoramento) del 15.10.2018 ai n.ri 6998/4995, a carico di
.....e **C. s.n.c.** con sede in Lungavilla, C.F..... – per
l'intero diritto di piena proprietà.

4. VALORE

Valore di stima Lotto B = € 569.000,00

Decurtazioni Lotto B = € 92.500,00

Valore al netto delle decurtazioni Lotto B = € 476.500,00

5. CRITICITA' VARIE

Necessita di adeguamento urbanistico a seguito di variazioni esterne rispetto ai titoli
abilitativi edilizi.

VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE

Valore di stima **al netto delle decurtazioni** :

Lotto A + Lotto B + Lotto C = € 123.235,00 + € 586.215,00 + € 476.500,00 =

VALORE TOTALE = € 1.185.950,00



LOTTO A : Comune di Pizzale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE E TERRENO ANNESSO

**Quota di 3/5 per e Quota di 2/5 per per
diritto di Proprietà in regime di Separazione di Beni**

Complesso immobiliare costituito da :

1- mappale 555 sub.1- fabbricato indipendente ad uso residenziale su due piani con accesso da Via Franco Ferraris n. 89 e così suddiviso :

- p.terra con due locali, cucina, bagno, cantina, ripostiglio, sottoscala e vano scala di accesso al piano primo,il tutto per una superficie lorda di circa mq. 94,40.
- p. primo con n. 2 camere, disimpegno e bagno per una superficie lorda di circa mq. 66,56, ad ovest dei suddetti locali si rileva ampio vano adibito a cascina aperta sul cortile di pertinenza di mq. 27,84 circa di superficie lorda.

2- mappale 555 sub. 2 - fabbricato su due piani censito a rimessa e ripostigli in distacco dall'immobile ad uso residenziale e di una superficie totale lorda di circa mq. 132,86.

3- mappale 12 - terreno ubicato a breve distanza dagli immobili su elencati per una superficie lorda di circa mq. 1.967,00.

Il tutto identificato come segue:

- N.C.E.U. del Comune di **Pizzale (Pv)** : *Fg.4 Mappale 555 sub. 1, Categoria A/4, classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 149, Rendita € 201,42.*
- N.C.E.U. del Comune di **Pizzale (Pv)** : *Fg.4 Mappale 555 sub. 2, Categoria C/6, classe 2, Consistenza mq.70, Superficie Catastale Totale mq. 61, Rendita € 140,99.*
- N.C.T. del Comune di **Pizzale (Pv)** : *Fg.4 Mappale 12, Qualità Seminativo, Classe 1, Consistenza mq. 1.967,00, R.D. € 24,89, R.A. € 16,76.*

Immobile 1: Coerenze da Nord in senso orario:



mapp. 297, Via F.Ferraris, cortile , mapp. 235.

Immobile 2: Coerenze da Nord in senso orario:

cortile, Via F.Ferraris, cortile, mapp. 235.

Immobile 3: Coerenze da Nord in senso orario:

mapp. 4, mapp. 208, mapp. 253, mapp. 11.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 17.09.2018 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati con “contratto di locazione di immobile ad uso abitativo” stipulato il 29.12.2017 e registrato a Voghera al n.46-serie 3T il 09.01.2018– OPPONIBILE alla procedura.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data 23.01.2019 con i Repertori aggiornati al 22.01.2019.

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data 24.01.2011 ai n.ri 555/88 per complessivi € 162.750,00 (capitale € 93.000,00 – durata anni 10), a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo-Società Cooperativa, con sede a Guardamiglio (LO) C.F.12514870158, a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto Notaio Tonalini Paolo del 20.01.2011 n. 16327/7427 di rep., a carico di nato a Voghera (PV) il, C.F. proprietà per 1/5 in regime



di bene personale, proprietà per 2/5 in regime di comunione legale e a carico di
..... nata a Broni (PV) il, C.F. proprietà per 2/5
in regime di comunione legale. L'ipoteca grava sui **Mappali 555 sub.1 e 555 sub. 2.**

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data 05.05.2014 ai n.ri 2409/235 per complessivi € 700.000,00 (capitale € 350.000,00 – durata anni 15), a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo-Società Cooperativa, con sede a Guardamiglio (LO) C.F.12514870158, a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto Notaio Casella Lorenzo del 29.04.2014 n. 2502/1924 di rep., a carico di..... nato a Voghera (PV) il, C.F. proprietà per 1/5 in regime di bene personale, proprietà per 2/5 in regime di separazione di beni e a carico di
..... nata a Broni (PV) il, C.F. proprietà per 2/5 in regime di separazione di beni. L'ipoteca grava su **tutti** i mappali di proprietà.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Voghera in data 08.05.2018 ai n.ri 3443/2494, a seguito di verbale di pignoramento immobili in data 27.04.2018 n. 3361 di rep., a favore di, con sede a Cervesina (PV) C.F., contro Il pignoramento grava per l'intera proprietà sui **Mappali 555 sub.1 e 555 sub. 2.**

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Voghera in data 15.10.2018 ai n.ri 6998/4995, a seguito di verbale di pignoramento immobili in data 03.10.2018 n. 7585 di rep., a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo-Società Cooperativa, con sede a Guardamiglio (LO) C.F.12514870158, contro per la quota di 3/5 del diritto di proprietà e contro per la quota di 2/5 del diritto di proprietà. Il pignoramento grava su **tutti** i mappali di proprietà.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: I beni oggetto di vendita sono



urbanisticamente conformi alla mappa di P.G.T. (adottato) del Comune di Pizzale.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: le planimetrie catastali identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia risulta :nato a Voghera (PV) il....., C.F. proprietà per 1/1 - NON IDENTIFICA la quota di proprietà, pertanto, per il ripristino della conformità catastale, occorrerà aggiornare i dati per un importo totale di circa € **100,00**.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione e di manutenzione dell'immobile: nessuna

Altre spese: nessuna

Cause in corso: nessuna

Servitù: nessuno

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi DGR 3868 del 17.07.2015 in merito alla Certificazione Energetica degli edifici (punto 3 lettera b) non vi è l'obbligo di allegare l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per le Procedure Esecutive.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE:

- le unità immobiliari identificate ai **mapp.li 555 sub. 1 e sub. 2** risultano di **proprietà** di:
..... nato a Voghera (PV) il, C.F.
proprietà per 1/5 bene personale, proprietà per 2/5 in regime di separazione dei beni e di
..... nata a Broni (PV) il....., C.F..... proprietà per
2/5 in regime di separazione dei beni.

-L'unità immobiliare identificata al **mapp. 12** risulta di **proprietà** di:



..... nato a Voghera (PV) il, C.F.proprietà
per 1/1, bene personale.

PROVENIENZA:

mapp.li 555 sub.1 e sub.2:

-30.12.1977 : trascrizione di atto di compravendita a Voghera ai n.ri 5813/4869 di Rep.,

Notaio Luigi Cavagna in data 19.12.1977.

-24.01.2011 : trascrizione atto di accettazione di eredità ai n.ri 556/378, atto Notaio Tonalini

Paolo del 20.01.2011 n.ri 16327/7427 di Rep.

mapp. 12:

-24.01.2011 : trascrizione di accettazione di eredità ai n.ri 556/378, atto Notaio Tonalini

Paolo del 20.01.2011 n.ri 16327/7427 di Rep.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T.** adottato del Comune di Pizzale la proprietà risulta inserita nel
tessuto urbano consolidato e specificatamente :

-mapp.li 555 sub.1 e sub.2 in “**Zona Prevalentemente Residenziale esistente e di
completamento**”,

-mapp.le 12 in “**Zona Agricola generica con limite di rispetto stradale e cimiteriale**”

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Pizzale, non è stata evidenziata alcuna pratica
depositata a nome dei debitori esecutati.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: gli immobili si inseriscono nel centro abitato del Comune di
Pizzale, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali,
risultano ben posizionati rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi; il
tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale con fabbricati uni e



plurifamiliari di impianto novecentesco. Il traffico è sostanzialmente limitato ai residenti e la dotazione di posteggi è buona.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Pizzale, comune di circa n. 720 abitanti, dista Km. 30 dalla città di Pavia, capoluogo di Provincia, Km.10 da Voghera e Km. 4 da Lungavilla. I centri limitrofi sono raggiungibili tramite strada SP 23, la tangenziale Casteggio-Voghera, la linea ferroviaria oppure tramite regolari servizi di autolinee; il casello autostradale più vicino è Casteggio-Casatisma a circa Km.10 sulla A21 (Torino-Piacenza-Brescia).

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'edificio residenziale è disposto su due piani, i vani interni sono ben distribuiti e disimpegnati tra di loro, per quanto concerne le finiture e gli impianti interni l'affittuario dichiara di averne eseguito recentemente la manutenzione ; si rileva un buon riscontro d'aria mentre la funzionalità e la compatibilità degli impianti principali deve essere verificata con le normative vigenti.

Il fabbricato in distacco adibito a ripostigli su due piani ed a rimessa per le auto, presenta le caratteristiche di rustico accessorio all'edificio principale, senza particolari finiture o recente manutenzione. L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente da Via Franco Ferraris attraverso il cortile di pertinenza.

Il terreno, ubicato a breve distanza degli immobili su descritti, è a destinazione agricola.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo 17.09.2018):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	cantina	14,58	sud-ovest	modeste
P.T.	vano scala	5,50		discrete
P.T.	locale (soggiorno)	22,00		discrete
P.T.	cucina	8,00	nord-est	discrete
P.T.	locale (pranzo)	13,60	sud-est	discrete



P.T.	bagno	5,17	nord	discrete
P.T.	ripostiglio	2,54	nord-ovest	modeste
P.1°	locale	25,54	nord-est	modeste
P.1°	locale	18,13	sud	modeste
P.1°	disimpegno	1,10	nord	modeste
P.1°	bagno	3,14	nord	modeste
P.1°	cascina	25,73	nord-ovest	modeste

- Altezza locali: piano terra h. cm. 300 (cantina h. cm.260, bagno h.cm. 245)

piano primo h. cm. 295 (cascina h.media cm.415)

- ✓ Superficie lorda piano terra cantina: **mq. 27,84**
- ✓ Superficie lorda piano primo cascina: **mq. 27,84**
- ✓ Superficie lorda piano terra abitazione : **mq. 66,56**
- ✓ Superficie lorda piano primo abitazione: **mq. 66,56**
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva: mq. 155,39**

SPECIFICHE IMM. ACCESSORIO (misure indicative - rif. soprall. 17.09.2018):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	ripostiglio	6,48		modeste
P.T.	ripostiglio	14,50		modeste
P.T.	ripostiglio	7,56	nord-est	modeste
P.T.	ripostiglio	5,40	sud-est	modeste
P.T.	rimessa	26,13	nord	modeste
P.T.	portico	13,74		modeste
P.1°	ripostiglio	6,48	nord	modeste
P.1°	ripostiglio	14,50	nord-ovest	modeste
P.1°	ripostiglio	13,50	sud-est	modeste



- Altezza locali: piano terra h. cm. 225-180-150 (rimessa h.media cm.420)

piano primo h. media cm. 150-220-260

✓ Superficie lorda piano 1°e terra ripostigli :	mq. 86,72
✓ Superficie lorda piano terra rimessa :	mq. 32,40
✓ Superficie lorda piano terra portico:	mq. 13,74
✓ Superficie Commerciale complessiva:	mq. 41,28

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): rimessa e ripostigli

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 17.09.2018 -

➤ **Caratteristiche del fabbricato principale : residenziale**

<i>Copertura:</i>	a falde inclinate con frontolini in cemento e legno su cortile interno, struttura in legno con soprastante manto di tegole marsigliesi in cotto– non verificabile.
<i>Fondazioni:</i>	non verificabili.
<i>Solai:</i>	misti ferro-laterizio – integri.
<i>Strutture verticali:</i>	murature portanti da cm. 30-40 - da verificare.
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco non tinteggiato con evidenti distacchi.
<i>Accesso pedonale:</i>	dal cortile di pertinenza attraverso porta d'ingresso in metallo.
<i>Cortile:</i>	l'immobile è protetto da recinzione in rete metallica e cancello in



metallo per accesso carraio e pedonale da Via Ferraris; l'area di corte si presenta in parte pavimentata con battuto di cemento deteriorato ed in parte a verde inerbita e piantumata.

➤ **Componenti Edilizie**

<i>Ingresso:</i>	porta in metallo.
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in metallo verniciato con vetro camera- gelosie esterne in legno- in modeste condizioni.
<i>Soglie e davanzali:</i>	in cemento.
<i>Porte interne:</i>	a battente in ferro verniciate in normali condizioni.
<i>Pavimenti interni:</i>	p.t. cm. 20x20 mattonelle in graniglia; p.1°cm. 33x33 in ceramica – in discrete condizioni.
<i>Rivestimenti interni:</i>	<i>cucina:</i> ceramica 20x20 h.cm.180 su parete attrezzata; <i>bagni:</i> ceramica 20x20 h.cm.180 - in discrete condizioni.
<i>Scala interna:</i>	in cemento.
<i>Plafoni e pareti:</i>	intonacati e tinteggiati – in discrete condizioni.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – in discrete condizioni.

➤ **Caratteristiche Impianti**

<i>Citofonico:</i>	non esistente.
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia - <i>tensione di rete:</i> 220 V – da verificare secondo le vigenti normative; <i>impianto tv:</i> antenna con impianto canalizzato.
<i>Idrico:</i>	sottotraccia - <i>rete di distribuzione:</i> tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati bagno p.t.:</i> lavabo, sanitari e vasca a sedere; <i>apparecchi alimentati bagno p.1°:</i> lavabo e sanitari; presa lavello in cucina – il tutto in discrete condizioni –
<i>Telefonico:</i>	non esistente.



Termico: autonomo – termoconvettori alimentati a gas metano: da VERIFICARE il funzionamento, integrazione con stufe a pellets; boiler elettrico per la produzione di acqua calda -

Rete fognaria: collegata alla fognatura comunale.

➤ **Caratteristiche del fabbricato accessorio : ripostigli e rimessa**

Copertura: a falde inclinate con frontalini in legno su cortile interno, struttura in legno con soprastante manto di tegole marsigliesi in cotto– non verificabile.

Fondazioni: non verificabili.

Solai: misti ferro-laterizio – integri.

Strutture verticali: murature portanti da cm. 25-30 - da verificare.

Pareti esterne: intonaco non tinteggiato con evidenti distacchi.

Accesso pedonale: dal cortile di pertinenza.

Cortile: l'immobile è protetto da recinzione in rete metallica e cancello in metallo per accesso carraio e pedonale da Via Ferraris; l'area di corte si presenta in parte pavimentata con battuto di cemento deteriorato ed in parte a verde inerbita e piantumata.

➤ **Componenti Edilizie**

Infissi esterni: serramenti in metallo verniciato e in legno- in modeste condizioni.

Soglie e davanzali: in cemento.

Pavimenti interni: in battuto di cemento.

Plafoni e pareti: in gran parte privi di intonaco – in modeste condizioni.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8 – in modeste condizioni.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: non esistente.

Elettrico: esterno.



Telefonico: non esistente.

Termico: non esistente.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore minimo per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari), confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, un valore medio di riferimento che, per immobili simili in normale stato d'uso e manutenzione, considerata la vetustà degli immobili oggetto di valutazione, l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole e i dati di vendita effettiva realizzati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, viene opportunamente ridotto.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Voghera. Ufficio Tecnico di: Pizzale. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banche Dati delle quotazioni Immobiliari. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Immobile mapp. 555 sub. 1 Immobile mapp. 555 sub..2	mq. 196,67	A corpo	compresi	EURO 137.600,00
Terreno mapp.le 12	mq. 1.967,00	A corpo	compresi	EURO 7.500,00



Valore complessivo del lotto : € 145.100,00

(Euro centoquarantacinquemilacento/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della

proprietà: € 21.765,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 0

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 100,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: € 123.235,00

ALLEGATI:

- Copia Atto di Provenienza
- Visure Conservatoria RR.II. (agg. 23.01.2019)
- Stralcio Mappa catastale
- Visure storiche catastali
- Planimetrie catastali
- Stralcio di P.G.T. con N.T.A.
- Documentazione Fotografica
- Banca dati quotazioni immobiliari OMI
- Contratto di locazione



LOTTO B : Comune di Lungavilla

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE/PRODUTTIVO E TERRENI ANNESSI

Quota di 1/1 pere C. s.n.c.

- 1- **Capannone di cui al mapp. 1177** ubicato in Comune di Lungavilla (PV) Via Roma n. 65/b, si sviluppa interamente a piano terra e risulta così suddiviso :
 - Ingresso su ampia zona espositiva del prodotto di lavorazione con annesso ufficio, zona di produzione con attrezzatura e macchinari, n. 6 vani chiusi adibiti a magazzini, n. 2 locali di sgombero, una zona deposito ed un ampio spazio a lato dei locali succitati. La superficie lorda è di circa mq. 2584,64.
 - Servizi igienici annessi, situati a sud del capannone, per una superficie lorda di circa mq. 59,28.
 - Tettoia aperta ubicata esternamente sul lato est dell'immobile a confine con il Rio Luria, per una superficie lorda di circa mq. 83,00.
- 2- **Terreni di cui ai mappali 557 e 559** limitrofi all'unità immobiliare su descritta e ubicati all'interno della **Riserva naturale "Stagni di Lungavilla"** aventi una superficie lorda complessiva di circa mq. 14.718,00.

Il tutto identificato come segue:

- N.C.E.U. del Comune di **Lungavilla (PV)** : *Fg. 2 Mappale 1177, Categoria D/1, Rendita € 6.020,00.*
- N.C.T. del Comune di **Lungavilla (PV)** : *Fg. 2 Mappale 557, Classamento Seminativo Arboreo, Classe 6, Consistenza 1ha 38are 66ca, Rendita R.D. € 83,25 - R.A. € 78,77.*
- N.C.T. del Comune di **Lungavilla (PV)** : *Fg. 2 Mappale 559, Classamento Bosco Misto, Classe U, Consistenza 8are 52ca, Rendita R.D. € 1,98 - R.A. € 0,26.*



Coerenze da Nord in senso orario mappale 1177 :

area di proprietà, Rio Luria , area di proprietà, area di proprietà e mapp.742 .

Coerenze da Nord in senso orario mappale 557e 559 :

area di proprietà mappale 1177, Riserva naturale, Riserva naturale, Riserva naturale.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 08.02.2019 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dal debitore esecutato.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data 23.01.2019 con i Repertori aggiornati al 22.01.2019.

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

3.1.2. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

3.1.3. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

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

3.2.1. Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data 05.05.2014 ai n.ri 2409/235 per complessivi € 700.000,00 (capitale € 350.000,00 – durata anni 15), a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo-Società Cooperativa, con sede a Guardamiglio (LO) C.F.12514870158, a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto Notaio Casella Lorenzo del 29.04.2014 n. 2502/1924 di rep., a carico di
..... e C. s.n.c. con sede in Lungavilla, C.F..... – per l'intero diritto di piena proprietà.

3.2.2. Trascrizioni:

- ❖ verbale di pignoramento immobili in data 03.10.2018 n° 7585 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Voghera ai n.ri 6998/4995 il 15.10.2018 a favore di



Banca Centropadana Credito Cooperativo-Società Cooperativa, con sede a LODI
C.F.12514870158, contro e **C. s.n.c.** con sede in
Lungavilla, C.F..... – per l'intero diritto di piena proprietà.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: I beni oggetto di vendita risultano urbanisticamente conformi alla mappa di P.G.T. del Comune di Lungavilla, l'immobile ad uso produttivo presenta al suo interno **un nuovo locale privo di titolo edilizio (vedi "planimetria stato di fatto")**. Pertanto la succitata difformità può essere sanata mediante la presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lungavilla di pratica in sanatoria, quantificabile in circa **€ 1.700,00**.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali identificano complessivamente la consistenza e la distribuzione dell'unità immobiliare ad esclusione del **nuovo locale interno privo di titolo edilizio**, pertanto, per il ripristino della conformità catastale, occorrerà redigere una nuova scheda catastale aggiornata per un importo totale di circa **€ 500,00**.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

-e **C. s.n.c.** con sede in Lungavilla,
C.F..... – proprietà per 1/1 .

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione e di manutenzione dell'immobile: spese correnti relative al normale funzionamento di edificio ad uso produttivo/industriale.

Altre spese: **Nessuna**

Cause in corso: **Nessuna**

Servitù: **Nessuno**

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi DGR 3868 del 17.07.2015 in merito alla Certificazione Energetica degli edifici



(punto 3 lettera b) non vi è l'obbligo di allegare l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per le Procedure Esecutive.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: l'unità immobiliare risulta di **piena proprietà** di:

.....e **C. s.n.c.** con sede in Lungavilla, C.F.....
– proprietà per 1/1 – con atto di compravendita in data 31.07.1979 n. 21387/5766 di Rep. Notaio Muzio Emilio e trascritto a Voghera il 21.08.1979 ai n.ri 4041/3371, contro **s.p.a.**, con sede in Voghera, valore dichiarato Lire 62.630.000.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 26.08.1976: il bene veniva acquistato per l'intero diritto di piena proprietà, da**s.p.a.**, con sede in Voghera, il 26.08.1976 con atto Notaio Muzio Emilio n. 3670 di raccolta.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T.** vigente del Comune di Lungavilla i beni risultano inseriti in:

-mappale 1177: “**Ambiti del Tessuto Consolidato**”: **ambiti produttivi – D3 – regolamentati dall'art. 37 delle NTA.**

-mappali 557 e 559: “**Ambiti di Salvaguardia Paesaggistica ed Ambientale**” : **corridoi ecologici (tavola 3.1 e 3.2 PTCP) - riserva naturale “Stagni di Lungavilla” – Ambiti dei boschi (LR 31/2008 e s.m.i.) vincolo paesaggistico ai sensi del DL 42/2004, art.142, c.1, lett.g) regolamentati dagli art. 68,69,70 e 71 delle NTA.**

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Le ricerche presso il Comune di Lungavilla hanno evidenziato le seguenti pratiche



depositate a nome del debitore esecutato:

- **Autorizzazione n. 26 del 16.07.1981** per lavori di manutenzione straordinaria di “servizi igienici, spogliatoi e cambio di destinazione d’uso da essiccatoio a capannone adibito alla produzione artigianale di isolatori di porcellana, porcellane antiche, affini e connessi”.

- **Concessione Edilizia n.23/84 del 22.09.1984** per modifiche interne di capannone esistente

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il fabbricato ad uso produttivo industriale s’inserisce nel Comune di Lungavilla, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali; risulta posizionato al limite del centro abitato di Lungavilla e confinante con la riserva naturale degli “Stagni di Lungavilla”, inoltre risulta ben posizionato rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi. Il traffico è sostanzialmente limitato ai residenti e la dotazione di posteggi è buona.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Lungavilla, comune di circa 2400 abitanti, dista circa Km. 20 da Pavia, capoluogo di Provincia, Km. 10 da Voghera e Km.5 da Casteggio. I centri limitrofi sono raggiungibili tramite regolare servizio di autolinee e linea ferroviaria Milano-Tortona; il casello autostradale più vicino è Casteggio-Casatisma a circa Km. 8 sulla A21 (Torino-Piacenza-Brescia).

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di fabbricato produttivo industriale distribuito a piano terra con accesso da Via Roma attraverso un’area di transito comune ad altre unità immobiliari. La distribuzione interna dei locali si sviluppa in: ingresso al locale esposizione dei prodotti della lavorazione con annesso ufficio, reparto produzione ceramiche con vari macchinari e forni, locali adibiti a magazzino, reparto di stoccaggio e deposito dei materiali di lavorazione; disimpegnati dal capannone, sul lato sud, sono ubicati i servizi igienici, mentre sul confine est della proprietà è posizionata esternamente una tettoia aperta.

Complessivamente l’immobile si presenta in modeste condizioni, ingombro di beni mobili,



con finiture datate dell'epoca di costruzione del fabbricato, presenta il pavimento in battuto di cemento, serramenti in metallo e vetri semplici privi di manutenzione e impianti la cui funzionalità va verificata secondo le normative vigenti.

Durante il sopralluogo si sono rilevate condizioni discrete nelle seguenti zone:

- locale ufficio , locale “esposizione” con pavimento in ceramica ,controsoffitto in pannelli di fibra minerale;
- servizi igienici edificati in tempi successivi alla costruzione del capannone .

Le parti strutturali si presentano senza recenti interventi di manutenzione e/o ristrutturazione, se pur necessari, in particolare i serramenti, le murature, gli impianti, le solette, presentano vari distacchi e rotture.

Ai margini dell'area su cui insiste il capannone si rilevano i terreni, rappresentati dai mappali 557 e 559, costituiti da una ex cava di argilla ora in disuso e totalmente allagati.

Detti terreni pur di proprietà, sono all'interno della “Riserva naturale degli stagni di Lungavilla” e pertanto vincolati da strette normative ambientali e naturalistiche.

SPECIFICHE IMMOBILE mapp. 1177 (misure indicative - rif. sopralluogo 08.02.2019):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	locale produzione	242,64	ovest	modeste
P.T.	locale esposizione	263,12	nord-ovest	discrete
P.T.	ufficio	48,06		discrete
P.T.	magazzini centrali	523,20		modeste
P.T.	locale sgombero	48,40		modeste
P.T.	locale sgombero	36,00		modeste
P.T.	deposito	323,00		modeste
P.T.	magazzino	968,15		modeste
P.T.	servizi igienici	50,40	sud	discrete



P.T.	tettoia	83,10	est	modeste
P.T.	nuovo locale interno senza titolo	42,00		discrete

- Altezza magazzini centrali e sgombero : cm. 385, servizi igienici h media cm.370;
- Altezza locali produzione , magazzini laterali : h media cm. 580 – altezza esposizione cm. 435 - altezza ufficio cm. 325- tettoia aperta : h media cm. 500

✓ **Superficie Commerciale capannone** (servizi e tettoia compresi) : **mq. 2.733,00**

✓ **Superficie Terreni :** **mq. 14.718,00**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): nessuno

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 08.02.2019 -

➤ **Caratteristiche del fabbricato**

Copertura: a falde – non verificabile.

Fondazioni: non verificabili.

Solai: misti ferro e laterizi, completati in opera con getto integrativo di cls : tipo STIMP – da verificare

Strutture verticali: pilastri e travature portanti prefabbricati in c.a.

Pareti esterne: muratura e cls

Accesso pedonale: portoncino in alluminio

Cortile: l'immobile è protetto ad ovest da recinzione in cls prefabbricata e



per i rimanenti lati da rete metallica ; area di corte pavimentata
con asfalto bituminoso con parti inerbite;

➤ **Componenti Edilizie**

<i>Ingresso:</i>	porta in alluminio e vetro
<i>Infissi esterni:</i>	in metallo e vetro semplice
<i>Soglie e davanzali:</i>	in cemento
<i>Porte interne:</i>	a battente in metallo
<i>Pavimenti interni:</i>	locale esposizione e servizi igienici pavimento in ceramica 35x35; ufficio pavimento in ceramica 20x20; tutti in discrete condizioni nel rimanente immobile pavimento in battuto di cemento in modeste condizioni
<i>Rivestimenti interni:</i>	servizi igienici rivestimento in piastrelle di ceramica 20x20 altezza cm.160 - disimpegni in piastrelle di ceramica 20x20 altezza cm.130; - tutti in discrete condizioni –
<i>Plafoni:</i>	controsoffitto nell'area esposizione in lastre di fibra minerale – in discrete condizioni
<i>Tramezzature interne:</i>	parte in mattoni forati di laterizio intonacati – in discrete condizioni; parte in carton gesso.

➤ **Caratteristiche Impianti**

<i>Citofonico:</i>	non presente
<i>Elettrico:</i>	impianto esterno – da verificare secondo le vigenti normative;
<i>Idrico:</i>	sottotraccia - <i>rete di distribuzione</i> : tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi bagni alimentati</i> : n. 4 lavabo, n.2 water , n.2 turche e n. 2 doccie - in discrete condizioni - da VERIFICARE il funzionamento
<i>Telefonico:</i>	predisposto - da VERIFICARE il funzionamento



Termico: riscaldamento ad aria prodotto da generatore alimentato a gas
metano - da VERIFICARE il funzionamento

Rete fognaria: collegata alla fognatura comunale.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore minimo per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari), confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, un valore medio di riferimento che, per immobili simili in normale stato d'uso e manutenzione, considerata la vetustà degli immobili oggetto di valutazione, l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole e i dati di vendita effettiva realizzati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, viene opportunamente ridotto.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Voghera. Ufficio Tecnico di: Lungavilla.
Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banche Dati delle quotazioni Immobiliari . Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Capannone mapp. 1177	mq. 2.733,00	A corpo	compresi	Euro 642.255,00



Terreni mapp.li 557-559	mq. 14.718,00	A corpo		Euro 50.000,00
-------------------------	---------------	---------	--	-----------------------

Valore complessivo del lotto : €. **692.255,00**

(Euro seicentonovantaduemiladuecentocinquantacinque/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 103.840,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

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

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale:

€ 2.200,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:

€ 586.215,00

ALLEGATI:

- Copia atto di compravendita
- Visure Conservatoria RR.II. (agg. 23.01.2019)
- Estratto di Mappa
- Visura storica N.C.E.U. -N.C.T.
- Planimetria catastale
- Planimetria stato di fatto
- Stralcio di P.G.T.+Legenda
- Documentazione Fotografica
- Banca dati quotazioni immobiliari OMI
- Pratiche Edilizie



LOTTO C : Comune di Lungavilla

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE, BOX E RIPOSTIGLIO

Quota di 1/1 pere C. s.n.c.

Complesso immobiliare con ampio cortile di pertinenza costituito da :

1- fabbricato ad uso residenziale su tre piani con accesso da Via Roma n. 65/b e così suddiviso :

- p.terra con soggiorno,cucina,disimpegno,lavanderia,locale studio,bagno,n.3 camere,n. 2 locali tecnici C.T.,vano scala e porticato esterno, il tutto per una superficie lorda di circa mq. 242,00.
- p. primo con soggiorno,cucina,disimpegno,lavanderia,locale studio,bagno,n.3 camere, vano scala, terrazzo coperto ad est e terrazzo chiuso ad ovest, il tutto per una superficie lorda di circa mq. 242,00.
- p. secondo con soggiorno,cucina, camera, disimpegno,bagno e vano scala per una superficie lorda di circa mq. 226,25 (incluso sottotetto non abitabile).

2- locale censito a box e ripostiglio a p. terra in distacco dall'immobile ad uso residenziale, per una superficie lorda di circa mq. 79,75.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di **Lungavilla (Pv)** come segue:

- ***Fg. 2 Mapp. 742 sub.3, Categoria A/2, classe U, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale mq.211, Rendita € 548,74.***
- ***Fg. 2 Mapp. 742 sub.4, Categoria A/2, classe U, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale mq.201, Rendita € 548,74.***
- ***Fg. 2 Mapp. 742 sub.5, Categoria A/3, classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 241,44.***
- ***Fg. 2 Mapp. 742 sub.6, Categoria C/6, classe 2, Consistenza 52 mq., Superficie Catastale Totale mq.52, Rendita € 104,74.***



Coerenze Abitazione da Nord in senso orario:

cortile di pertinenza sui quattro lati.

Coerenze Box da Nord in senso orario:

cortile di pertinenza su tre lati e proprietà di terzi.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 08.02.2019 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dal Sig. e dalla sua famiglia.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data 23.01.2019 con i Repertori aggiornati al 22.01.2019.

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

3.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

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

3.2.1. Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data 05.05.2014 ai n.ri 2409/235 per complessivi € 700.000,00 (capitale € 350.000,00 – durata anni 15), a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo-Società Cooperativa, con sede a Guardamiglio (LO) C.F.12514870158, a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto Notaio Casella Lorenzo del 29.04.2014 n. 2502/1924 di rep., a carico di
.....e **C. s.n.c.** con sede in Lungavilla, C.F..... – per l'intero diritto di piena proprietà.

3.2.2. Trascrizioni:

- ❖ verbale di pignoramento immobili in data 03.10.2018 n° 7585 e trascritto presso la



Conservatoria dei R.R.I.I. di Voghera ai n.ri 6998/4995 il 15.10.2018 a favore di
Banca Centropadana Credito Cooperativo-Società Cooperativa, con sede a LODI
C.F.12514870158, controe **C. s.n.c.** con sede in
Lungavilla, C.F..... – per l'intero diritto di piena proprietà.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: I beni in oggetto risultano urbanisticamente conformi alla mappa di P.G.T. del Comune di Lungavilla; nel fabbricato residenziale **il terrazzo** posto sul lato ovest si presenta chiuso con serramenti in vetro ed alluminio, detta chiusura, apportando nuova superficie coperta all'immobile ed essendo **priva di titolo edilizio**, costituisce una difformità sanabile mediante la presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lungavilla di pratica in sanatoria che, complessiva di oneri urbanistici, di sanzioni e di pratiche edilizia/paesaggistica , è quantificabile in circa € **7.500,00**.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali identificano complessivamente la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- e **C. s.n.c.** con sede in Lungavilla,
C.F..... – proprietà per 1/1 .

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione e di manutenzione dell'immobile: spese correnti relative al normale funzionamento di immobili indipendenti.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Nessuna**

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: **Nessuna**

Altre spese: **Nessuna**

Cause in corso: **Nessuna**



Servitù: Nessuna

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi DGR 3868 del 17.07.2015 in merito alla Certificazione Energetica degli edifici (punto **3** lettera **b**) non vi è l'obbligo di allegare l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per le Procedure Esecutive.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: l'unità immobiliare risulta di **piena proprietà** di:

..... **e C. s.n.c.** con sede in Lungavilla, C.F.

– proprietà per 1/1 – con atto di compravendita in data 31.07.1979 n. 21387/5766 di Rep.

Notaio Muzio Emilio e trascritto a Voghera il 21.08.1979 ai n.ri 4041/3371, contro

..... **s.p.a.**, con sede in Voghera, valore

dichiarato Lire 62.630.000.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 26.08.1976: il bene veniva acquistato per l'intero diritto di piena proprietà, da

..... **s.p.a.**, con sede in Voghera, il

26.08.1976 con atto Notaio Muzio Emilio n. 3670 di raccolta.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T.** vigente del Comune di Lungavilla l'immobile risulta inserito negli

“ Ambiti del Tessuto Consolidato ” : ambiti produttivi – D3 - regolamentati dall'art. 37 delle NTA.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Le ricerche presso il Comune di Lungavilla hanno evidenziato le seguenti pratiche depositate a nome del debitore esecutato:



- ✓ Concessione Edilizia n.27/1983 del 29.04.1983 : nuova recinzione.
- ✓ Concessione Edilizia n.6/1989 del 20.03.1989 : nuova costruzione di abitazione.
- ✓ Concessione Edilizia n.9/1990 del 19.04.1990 : variante alla C.E. n.6/1989.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il fabbricato ad uso residenziale s’inserisce nel Comune di Lungavilla, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali; risulta posizionato al limite del centro abitato di Lungavilla e confinante con la riserva naturale degli “Stagni di Lungavilla”, inoltre risulta ben posizionato rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi. Il traffico è sostanzialmente limitato ai residenti e la dotazione di posteggi è buona.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Lungavilla, comune di circa 2400 abitanti, dista circa Km. 20 da Pavia, capoluogo di Provincia, Km. 10 da Voghera e Km.5 da Casteggio. I centri limitrofi sono raggiungibili tramite regolare servizio di autolinee e linea ferroviaria Milano-Tortona; il casello autostradale più vicino è Casteggio-Casatisma a circa Km. 8 sulla A21 (Torino-Piacenza-Brescia).

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L’edificio residenziale è disposto su tre piani, i vani interni sono ben distribuiti e disimpegnati tra di loro, l’accesso pedonale e carraio avviene direttamente da Via Roma attraverso un’area di transito comune ad altre unità immobiliari. Complessivamente l’immobile è costituito da recenti finiture e da un buon riscontro d’aria, la funzionalità e la compatibilità degli impianti principali deve essere verificata con le normative vigenti.

L’immobile adibito ad autorimessa e ripostiglio, in distacco dal fabbricato residenziale principale, si sviluppa a piano terra con accesso dal cortile di proprietà; si presenta privo di interventi di manutenzione con caratteristiche e componenti edilizie degradate.

SPECIFICHE IMMOBILE ABITAZIONE (misure indicative -sopralluogo 08.02.2019):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
-------	--------------	----------------------	-------------	------------



P.T.	soggiorno	50,50	est	buone
P.T.	cucina	15,73	sud-est	buone
P.T.	vano scala	11,47	sud	buone
P.T.	lavanderia	10,58	sud	buone
P.T.	studio	15,20	sud-ovest	buone
P.T.	C.T.	6,40	ovest	buone
P.T.	C.T.	6,40	ovest	buone
P.T.	disimpegno	23,31		buone
P.T.	camera	15,20	nord-ovest	buone
P.T.	camera	14,28	nord	buone
P.T.	camera	16,85	nord-est	buone
P.T.	bagno	9,83	nord	buone
P.T.	portico	15,75	est	buone
P.1	soggiorno	49,28	est	buone
P.1	cucina	15,73	sud-est	buone
P.1	vano scala	11,47	sud	buone
P.1	lavanderia	10,58	sud	buone
P.1	studio	14,33	sud-ovest	buone
P.1	disimpegno	11,55		buone
P.1	camera	16,58	nord-ovest	buone
P.1	camera	14,11	nord	buone
P.1	camera	16,77	nord-est	buone
P.1	bagno	9,88	nord	buone
P.1	terrazzo	15,75	est	buone
P.1	terrazzo chiuso	25,55	ovest	buone
P.2	soggiorno	49,99	est	buone



P.2	cucina	14,33	sud	buone
P.2	vano scala	11,47	sud	buone
P.2	disimpegno	2,64		buone
P.2	bagno	9,96	nord	buone
P.2	camera	19,53	nord	buone

- Altezza locali: P. T. h. cm. 275 - P. 1° h. cm. 275 - P. 2° hm. cm. 270
- ✓ Superficie lorda piano terra abitazione: **mq. 226,25**
- ✓ Superficie portico **mq. 15,75**
- ✓ Superficie lorda piano 1° abitazione : **mq. 226,25**
- ✓ Superficie terrazzo **mq. 15,75**
- ✓ Superficie lorda piano 2° abitazione : **mq. 226,25**

SPECIFICHE IMMOBILE BOX-RIP. (misure indicative - sopralluogo 08.02.2019):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	box	45,50	nord	modeste
P.T.	ripostiglio	24,00	sud	modeste

- Altezza locali h. cm. 210
- ✓ **Superficie Lorda complessiva:** **mq. 79,75**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastralmente distinti): nessuno



CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 08.02.2019 -

Caratteristiche del fabbricato uso abitazione

<i>Copertura:</i>	a falde inclinate con tegole in cemento (tipo wierer) e frontolini in cls – non verificabile. Lattoneria in rame in buone condizioni.
<i>Fondazioni:</i>	non verificabili.
<i>Solai:</i>	solai misti con travetti prefabbricati e laterizio, completamente in opera con getto integrativo di cls – integri.
<i>Strutture verticali:</i>	doppia muratura portante con isolamento interno in lana di vetro da cm. 30-40 - da verificare.
<i>Pareti esterne:</i>	intonacate.
<i>Accesso pedonale:</i>	da Via Roma attraverso cortile di proprietà.
<i>Cortile:</i>	l'immobile è protetto ad ovest da recinzione in cls prefabbricata e per i rimanenti lati da rete metallica ; area di corte pavimentata con asfalto bituminoso con parti inerbite;

➤ Componenti Edilizie

<i>Ingresso:</i>	porta in legno con vetro camera e inferriata di sicurezza
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in legno con vetro camera, gelosie esterne in legno e inferriata di sicurezza - in discrete condizioni.
<i>Soglie e davanzali:</i>	in marmo.
<i>Scala interna:</i>	correttamente dimensionata, pedata,alzata e zoccolino in marmo, protetta da ringhiera in legno – adeguata.
<i>Porte interne:</i>	a battente in legno e parte con vetro in normali condizioni.
<i>Pavimenti interni:</i>	in ceramica 30x30 – 25x30 – 20x20 – 40x25 in tutti i locali; nel soggiorno del 2° piano pavimento in marmo 50x50- in buone condizioni
<i>Rivestimenti interni:</i>	<i>cucina p.t. e p.1°:</i> ceramica 20x25 e 30x20 h.cm.220 su tutte le



pareti; *bagni*: ceramica 25x20 – 20x30 e 25x40 h.cm.180-220 – 230; *lavanderie* 15x25 – 20x33 h.cm.220 – 230, tutti in buone condizioni.

Plafoni: intonacati e tinteggiati – in buone condizioni

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – in buone condizioni.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: non esistente.

Elettrico: sottotraccia - *tensione di rete*: 220 V – da verificare secondo le vigenti normative; *impianto tv*: antenna con impianto canalizzato.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione*: tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati bagno p.t, p.1°*: doppio lavabo, sanitari, vasca e piatto doccia ; *apparecchi alimentati bagno p.2°*: lavabo, sanitari, vasca e piatto doccia; in cucina presa lavello; nelle lavanderie presa per lavatrice, lavabo, sanitari e vasca.

Acqua calda prodotta da boiler per il p.t. e p.1° e da caldaia interna autonoma per il p.2° - il tutto in buone condizioni.

Telefonico: rete esistente.

Termico: autonomo – termosifoni in ghisa alimentati a gas - da VERIFICARE il funzionamento.

Condizionamento non presente .

Rete fognaria: collegata alla fognatura comunale.

Caratteristiche del box-ripostiglio

Copertura: a falde inclinate con tegole in cemento (tipo wierer) e frontolini in cls– non verificabile. Lattoneria in rame in buone condizioni.



<i>Fondazioni:</i>	non verificabili.
<i>Solai:</i>	solai misti con travetti prefabbricati e laterizio, completamente in opera con getto integrativo di cls – integri.
<i>Strutture verticali:</i>	murature portanti da cm. 30-40 - da verificare.
<i>Pareti esterne:</i>	intonacate.
<i>Accesso pedonale:</i>	attraverso cortile di proprietà.
<i>Cortile:</i>	l'immobile è protetto ad ovest da recinzione in cls prefabbricata e per i rimanenti lati da rete metallica ; area di corte pavimentata con asfalto bituminoso con parti inerbite;

➤ **Componenti Edilizie**

<i>Ingresso:</i>	n. 1 porta in legno e n. 3 porte basculanti in metallo verniciato-in modeste condizioni.
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in metallo e vetro - in modeste condizioni.
<i>Soglie e davanzali:</i>	in cemento.
<i>Pavimenti interni:</i>	in ceramica 15x7 - in normali condizioni
<i>Plafoni:</i>	intonacati – in normali condizioni

➤ **Caratteristiche Impianti**

<i>Elettrico:</i>	sottotraccia - <i>tensione di rete:</i> 220 V – da verificare secondo le vigenti normative;
-------------------	---

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di



vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore minimo per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, un valore medio di riferimento che, per immobili simili in normale stato d'uso e manutenzione, considerata la vetustà degli immobili oggetto di valutazione, l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole e i dati di vendita effettiva realizzati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, viene opportunamente ridotto.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Vohera. Ufficio Tecnico di: Lungavilla.

Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banche Dati delle quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate . Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici commerciali

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
mapp. 742 sub. 3	mq. 231,00	a corpo	compresi	€ 196.000,00	EURO 569.000,00
mapp. 742 sub. 4	mq. 231,00	a corpo	compresi	€ 184.000,00	
mapp. 742 sub. 5	mq. 226,00	a corpo	compresi	€ 169.000,00	
mapp. 742 sub. 6	mq. 79,75	a corpo	compresi	€ 20.000,00	

Valore complessivo del lotto : **€. 569.000,00**

(Euro cinquecentosessantanovemila/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio



anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della

proprietà: € 85.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 0

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica : € 7.500,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

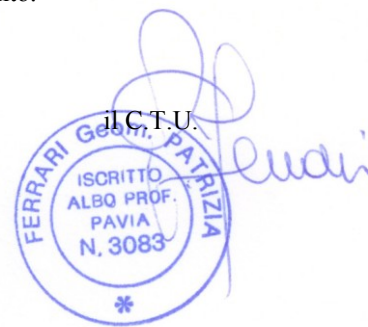
cui si trova: € 476.500,00

ALLEGATI:

- Copia Atto di Provenienza
- Visure Conservatoria RR.II. (agg. 23.01.2019)
- Stralcio Mappa catastale
- Visure storiche catastali
- Planimetrie catastali
- Stralcio di P.G.T. con N.T.A.
- Documentazione Fotografica
- Banca dati quotazioni immobiliari OMI
- Pratiche edilizie

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 27.02.2019

il C.T.U.

FERRARI Geom. PATRIZIA
ISCRITTO
ALBO PROF.
PAVIA
N. 3083

