

TRIBUNALE DI PAVIA

COPIA PRIVACY

Procedura Esecutiva N° 618/2019 + 663/2017

[REDACTED]

Avv. G. ERCOLANI

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 1

G.E. dott. ERMINIO RIZZI

IL C.T.U.

geom. Lino Fiori -

Via Roma 18. 27047 Santa Maria della Versa PV

tel. / fax . 0385.79606

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

1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE - LOTTO UNO -

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

In Mede via Privata Magnani (ex via G. Carducci) n. 5/7 quota di 1/1 di piena proprietà di un complesso artigianale formato da capannoni, locali uso deposito, ricovero attrezzi, cortile, ripostigli e vecchia abitazione da ristrutturare. Il lotto ha due accessi da via Privata Magnani, è completamente recintato e occupa una superficie catastale complessiva di mq 2.218.



1. B - Esecutatl e regime patrimoniale

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Trattasi di beni personali con provenienza per successione.

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano a tutto il 13.01.2022 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 06/05/2013 al n. 3634 di Registro Generale, n° 451 di Registro Particolare, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la somma complessiva di € 2.550.000,00 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO- Società Cooperativa per Azioni. L'ipoteca colpisce anche altri beni.
- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 23/06/2017 al n. 5474 di Registro Generale, n° 672 di Registro Particolare, contro [REDACTED]
[REDACTED], a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. per complessivi € 900.000,00. L'ipoteca colpisce anche altri beni.
- Trascrizione di ordinanza di sequestro conservativo in data 16/11/2017 al n. 9996 di Registro Generale, n. 6742 di registro Particolare, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] L'ordinanza colpisce anche altri beni e altri soggetti.
- Annotazione del 05/12/2019 n. 10102 di Registro Generale, n. 1490 di registro Particolare alla trascrizione 6742 del 16/11/2017.

- Trascrizione di sequestro preventivo in data 13/12/2017 al n. 10846 di Registro Generale, n. 7331 di registro Particolare, a favore di Erario dello Stato con sede in Roma, contro [REDACTED] Il sequestro colpisce anche altri beni.

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

Dalle interrogazioni fatte all'Agenzia delle Entrate, sui beni immobili che costituiscono il lotto 1 sono in essere i seguenti contratti:

Per i beni censiti al foglio 15 mappale 4 sub. 1 e sub. 3, contratto di locazione con durata dal 01/06/2018 al 31/05/2022, il canone annuo è di € 9.600,00.

Per parte dei beni censiti al foglio 15 mappale 4 sub. 1 e sub. 3, contratto di locazione con durata dal 01/06/2019 al 31/05/2023, il canone annuo è di € 3.000,00.

Per l'immobile censito al foglio 15 mappale 4 sub. 1, contratto di locazione con durata dal 15/11/2019 al 14/11/2025, il canone annuo è di € 4.200,00. Trattandosi di contratti con registrazione telematica, nonostante i numerosi solleciti fatti agli esecutati, non è stata fornita la copia cartacea. Il sopralluogo è stato eseguito in data 14/10/2021.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	385.250,00
spese per conferimento in discarica di macerie	- €	1.000,00
spese per adeguamento catastale	- €	2.000,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	<u>57.337,50</u>
Valore a base d'asta arrotondato	€	325.000,00

2. DATI CATASTALI

I beni oggetto di stima sono censiti al N.C.E.U del comune di Mede al:

Sez. A Foglio 15 mappale 4 sub. 1 Cat. D/8 R.C. € 1.237,70

Sez. A Foglio 15 mappale 4 sub. 3 Cat. D/8 R.C. € 374,00

Sez. A Foglio 15 mappale 4 sub. 4 Cat. A/4 cl.2 vani 5 R.C. € 178,18

al N.C.T. il tutto corrisponde al Fog. 15 mappale 4 di are 22.18 E.U.

[REDACTED]

[REDACTED]

2.1 CONFINI

Confini con riferimento alla mappa NCT : via Privata Magnani, mappale

795, 8, 7, 726, 779, 183, 184.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

L'intestazione catastale è conforme ai risultati dei RR.II. La rappresentazione grafica dei beni raffigurati sulle planimetrie catastali non è conforme allo stato di fatto per una diversa distribuzione degli spazi interni e per la presenza di un piccolo locale wc e ripostiglio non rappresentato sulla mappa e sulle schede.

Il costo per l'adeguamento catastale dei beni è stimato in € 2.000,00.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato il 14/10/2021, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

Gli immobili si trovano nella fascia periferica della città distante circa 600 metri dalla sede municipale, in una zona mista artigianale e residenziale,

formata in prevalenza da piccoli capannoni, villette e piccole palazzine.

Sul retro del lotto passa la linea ferroviaria Pavia-Alessandria.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

Trattasi di un complesso artigianale di antica costruzione suddiviso in più corpi (capannoni) edificati con struttura mista in cemento armato, i tamponamenti sono in muratura intonacata, il tetto ha l'orditura formata da capriate di legno, la copertura è di pannelli di lamiera preverniciata.

La porzione di magazzino adiacente l'ingresso della superficie di circa mq 180 è pavimentata con piastrelle tipo gres, ha un controsoffitto di pannelli d'alluminio, portoni e serramenti d'alluminio.

L'altezza utile è di m. 3,70.

Il locale ha all'interno un piccolo servizio igienico. Lo stato di conservazione è discreto.



All'interno del cortile si trovano altri tre locali per complessivi mq 210 circa coperti che hanno un'altezza utile di m 3,80 circa, pavimento parte

in cemento e parte in gres, i serramenti sono in alluminio. La restante parte dei capannoni per una superficie di circa mq 505 edificata con un telaio formato da pilastri e travi in cemento armato, è chiusa da pareti in mattoni intonacate e in gran parte da strisce tipo tenda di PVC con la funzione di portoni. Il manufatto ha il pavimento di cemento, l'altezza utile è di m. 4,20. All'interno del manufatto si rileva la presenza di infiltrazioni dalle converse di lamiera del tetto.



- 3.3 . Vecchia abitazione

Forma parte del complesso un vecchio fabbricato d'abitazione ora in disuso e interamente da ristrutturare. Il manufatto composto da due locali al piano terra e due al primo piano presenta un pessimo stato di conservazione, l'edificio al momento non è agibile. La superficie coperta è di mq 65 per piano.

In fianco all'abitazione c'è un piccolo ripostiglio in muratura con servizio della superficie di mq 12.

L'area è completamente recintata, ha due accessi carrai da via Privata Magnani, il piazzale è pavimentato con massetto di autobloccanti.

La superficie catastale totale del lotto è di mq 2.218.



4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

La piena proprietà dei beni immobili sopraccitati è pervenuta ai sig. [REDACTED]

[REDACTED] per successione [REDACTED]

[REDACTED] con rinuncia
all'eredità di [REDACTED] con atto

notaio Catalano in data 10/12/2014 rep. 70185/18838 registrato a Pavia il
10/12/2014 al n. 10104 serie 1T e successiva dichiarazione di
Successione registrata a Mortara il 17/06/2015 ai nn. 442/9990 e
trascritta in data 26/06/2015 ai nn. 4612/3351.

Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 12/04/2024 ai
nn. 3389/2643.

Al predetto sig. [REDACTED] i beni sono pervenuti per compravendita notaio Onofrio Restivo in data 10/11/1976 rep. 125738/7066 trascritta in data 04/12/1976 ai nn. 6087/5058.

5 .VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

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

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**
- altre limitazioni : **nessuna**

6. - Condominio e Spese condominiali .

Per la natura del bene non ci sono spese condominiali.

7. CONFORMITA' URBANISTICA .

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Mede risulta quanto segue:

- Trattasi di fabbricati edificati in data antecedente al 01/09/1967.

Successivamente a tale data è stata presentata D.I.A. in data 03/02/2004 prot. n. 1579 per " Ripassatura coperture con eventuale sostituzione di piccola-grossa orditura".

In data 23/09/2004 con prot. n. 13292 è stato presentato il progetto di bonifica di copertura con rimozione delle lastre in amianto-cemento.

In data 02/11/2004 con prot. n. 15136 è stata presentata D.I.A. per apertura di nuovo ingresso carraio.

Non si sono trovati titoli per il piccolo manufatto uso ripostiglio costruito in fianco all'abitazione, il cui valore non incide sulla stima complessiva del

lotto. Non si considera sanabile per il mancato rispetto della distanza dalla strada. Il costo per la demolizione e trasporto in discarica delle macerie, è quantificato in € 1.000,00.

8. - P.G.T. -

L'area su cui è costruito il fabbricato è individuata nel vigente PGT nel **"TESSUTO RESIDENZIALE A BASSA DENSITA'"**

9. IMPIANTI

Non è stata reperita altra documentazione attestante la conformità degli impianti.

10 . STIMA E CONSISTENZA DEL BENE

Verificate le caratteristiche e la tipologia costruttiva dell'immobile, lo stato di conservazione e l'ubicazione, acquisite le informazioni di mercato tramite la pubblicità immobiliare, i dati OMI e lo Scenario Immobiliare Pavese, si stima il più probabile valore del bene in:

magazzino	m ² 180 x € 500,00/m ² = €	90.000,00
locali deposito	m ² 210 x € 450,00/m ² = €	94.500,00
Capannone	m ² 505 x € 350,00/m ² = €	176.750,00
Vecchia Abitazione	m ² 115 a corpo = €	18.000,00
Tettoia	m ² 40 x € 150,00/m ² = €	<u>6.000,00</u>
	totale	€ 385.250,00
dedurre: costi per conferimento in discarica macerie	- €	1.000,00
spese di adeguamento catastale	- €	<u>2.000,00</u>
		€ 382.250,00

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% sulla stima pari a

€ 57.337,50 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:

€ 382.250,00 – 57.337,50 = € 324.912,50

che si arrotonda in € 325.000,00 .

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 Mede via Privata Magnani (ex via G. Carducci) n. 5/7 quota di 1/1 di piena proprietà di un complesso artigianale formato da capannoni e locali uso magazzino/deposito per una superficie coperta di m² 390, ricovero attrezzi della superficie di mq 505, cortile e vecchia abitazione da ristrutturare. Il lotto ha due accessi da via Privata Magnani, è completamente recintato, e occupa una superficie catastale complessiva di mq 2.218.

DATI CATASTALI

I beni oggetto di stima sono censiti al N.C.E.U del comune di Mede al:

Sez. A Foglio 15 mappale 4 sub. 1 Cat. D/8 R.C. € 1.237,70

Sez. A Foglio 15 mappale 4 sub. 3 Cat. D/8 R.C. € 374,00

Sez. A Foglio 15 mappale 4 sub. 4 Cat. A/4 cl.2 vani 5 R.C. € 178,18

al N.C.T. il tutto corrisponde al Fog. 15 mappale 4 di are 22.18 E.U.

2.1 CONFINI

Confini con riferimento alla mappa NCT : via Privata Magnani, mappale

795, 8, 7, 726, 779, 183, 184.

VALORE DI STIMA. € 385.250,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO. € 325.000,00 .

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

Santa Maria della Versa, lì 10.06.2025

***IL C.T.U.
Geom. Lino Fiori***