

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 411/2021

Creditore procedente:

Aragorn NPL 2018 S.r.l. – Special Gardant S.p.A.

Giudice:

Dott. Francesco Rocca

COMPARTO A – Lotto 2

ALLEGATO 2-1

Elaborato peritale formato privacy

C.T.U.:

Ing. Marco Cattaneo



CONCLUSIONI

0.1 QUOTE DI PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento, siti in Comune di Broni (PV), Via Circonvallazione n. 31, suddivisi in n. 3 (tre) separati lotti di vendita, sono rappresentati da:

-Lotto 1: unità immobiliare a destinazione commerciale (bar);

-Lotto 2: unità immobiliare a destinazione commerciale (palestra);

-Lotto 3: due unità immobiliari, una destinata ad autorimessa coperta (Corpo A) e una destinata a magazzino (Corpo B).

Tali beni fanno parte di un più ampio fabbricato (capannone commerciale/artigianale) ove risulta ricompresa, inoltre, un'unità immobiliare (Sub. 2) non pignorata.

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla via Circonvallazione al civ. 31 tramite un accesso carraio, e quindi tramite un'antistante area cortilizia utilizzata per l'accesso anche da altre unità immobiliari.

Nel dettaglio:

il bar (Lotto 1) presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: n. 1 locale bar, n. 2 bagni (di cui uno per disabili) con relativi antibagni, n. 1 retro/cucina e piccolo deposito/magazzino;

la palestra (Lotto 2) è oggi così composta: al piano terra da ingresso su disimpegno e scala di accesso al piano primo, n.1 ripostiglio/ufficio, n. 2 spogliatoi separati per uomini e donne, n. 2 wc (per uomini e donne); al piano primo open space palestra sala pesi, n. 3 sale corsi;

l'autorimessa (Lotto 3 – Corpo A) è composta da un unico locale coperto open space ed il magazzino (Lotto 3 – Corpo B) è composto da un locale open space con n. 3 piccoli ripostigli/bagni.

I beni risultano pignorati per la quota di proprietà di 1/1 a XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX).

0.2 REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI PIGNORATI

Il debitore esecutato è una Società a Responsabilità Limitata.

0.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto di vendita gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, attualmente attive, ove non diversamente indicato:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 29/03/2006 a firma di Notaio Rossi Angelina ai nn. 49219/4930 di repertorio, iscritta il 05/04/2006 a Voghera (PV) ai nn. 3122/502, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 675.000,00 euro.

Importo capitale: 450.000,00 euro.

Durata ipoteca: 5 anni.

Ipoteca iscritta sul bene di cui al Fg. 21 Part. 1175 predecessore, che non risulta assentita di cancellazione. XXXXXXXXXX, nell'atto di compravendita Dott. Marco Boiocchi del 21/12/2013 Rep. 30797/10261 dichiara che l'ipoteca è "relativa a debito ... estinto". Si richiamano integralmente i contenuti di tale atto.

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 29/09/2011 a firma di Notaio Rossi Angelina ai nn. 51979/6759 di repertorio, iscritta il 13/10/2011 a Voghera (PV) ai nn. 7366/1253, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 840.000,00 euro.

Importo capitale: 420.000,00 euro.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca iscritta sui beni di cui al Fg. 21 Part. 1175 Sub. 4 e 5 predecessori, e sul bene comune Sub. 1, che non risulta assentita di cancellazione. Nell'atto di compravendita Dott. Marco Boiocchi del 21/12/2013 Rep. 30797/10261 viene indicato che il debito di cui all'ipoteca "...è oggetto di accollo". Si richiamano integralmente i contenuti di tale atto.

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 23/04/2018 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1418/2018 di repertorio, iscritta il 16/05/2018 a Voghera (PV) ai nn. 3646/396, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 480.000,00 euro.

L'Annotazione per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4442/539 non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo)



ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 23/04/2018 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1418/2018 di repertorio, iscritta il 30/05/2018 a Voghera (PV) ai nn. 3996/435, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX),
derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 480.000,00 euro.

L'Annotazione per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4443/540 non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo) La presente nota è in rettifica alla Iscrizione del 16/05/2018 ai nn. 3646/396.

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/04/2015 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 26060/2014 di repertorio, iscritta il 19/11/2018 a Voghera (PV) ai nn. 7889/932, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX),
derivante da ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA.

Importo ipoteca: 130.000,00 euro.

Importo capitale: 111.578,76 euro.

L'Annotazione per restrizione di beni del 27/12/2021 ai nn. 10247/1267 non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo)

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 28/10/2019 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 6385 di repertorio, iscritta il 26/11/2019 a Voghera (PV) ai nn. 7887/951, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX),
derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 156.149,39 euro.

Importo capitale: 116.515,85 euro

pignoramento, stipulata il 16/06/2014 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 4181 di repertorio, trascritta il 31/07/2014 a Voghera (PV) ai nn. 4414/3525, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX),
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Attenzione: Restrizione di beni in esame effettuata mediante Annotazione del 19/05/2015 ai nn. 2663/287

pignoramento, stipulata il 27/09/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia ai nn. 4509 di repertorio, trascritta il 19/10/2021 a Voghera (PV) ai nn. 8093/6225, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX),
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Servitù di passaggio carraio e pedonale, stipulata il 30/12/1991 a firma di Notaio Franco Tonalini ai nn. 42694/15355 di repertorio, registrata il 15/01/1992 a Stradella (PV) ai nn. 132 Serie 1v, trascritta il 23/01/1992 a Voghera (PV) ai nn. 792/716, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX),
derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA.

L'atto riguarda il bene di cui al mapp. 97 fg. 21 C.T. predecessore. La servitù di passaggio carraio e pedonale è a favore della proprietà di cui al mappale 808 fg 21 C.T., costituita con atto a rogito Notaio Franco Tonalini in data 30 dicembre 1991 Rep. n. 42694/15355 registrato a Stradella il 15 gennaio 1992 al n. 132 Serie 1v, trascritto a Voghera il 23 gennaio 1992 ai n.ri 716/792. Si richiamano integralmente i contenuti dell'atto a rogito Notaio Franco Tonalini in data 30/12/1991 Rep. 42694/15355 in merito a: - diritti di allaccio fognario; - pagamento del canone ANAS per l'accesso carraio alla proprietà; - servitù attive e passive.

Convenzione edilizia, stipulata il 24/01/2014 a firma di Notaio Dott. Boiocchi Marco ai nn. 30935/10350 di repertorio, trascritta il 13/02/2014 a Voghera (PV) ai nn. 847/693, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX),
derivante da ATTO NOTARILE TRA VIVI.

Convenzione P.I.I. della durata di anni 10 riferita ai beni di cui al Fg. 21 Part. 1175 Sub. 4 e 5 predecessori, scaduta (si veda trascrizione nn. 847/693 del 13/02/2014)



0.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni pignorati sono giuridicamente liberi.

Il bar (Lotto 1) risulta occupato da un gestore, senza titolo;

La palestra (Lotto 2) risulta libera;

L'autorimessa (Lotto 3 – Corpo A) ed il magazzino (Lotto 3 – Corpo B) risultano liberi.

Si veda allegato corrispondente.

0.5 DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO ED INDICAZIONE SINTETICA DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Lotto 1

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valutazione di Mercato

ID	Descrizione	Consistenza	Consistenza accessori	Valore Intero	Valore diritto
A	Bar	92,25	0,00	€ 101.475,00	€ 101.475,00
				€ 101.475,00	€ 101.475,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 91.475,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 13.721,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 53,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 77.700,00**

Lotto 2

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valutazione di Mercato

ID	Descrizione	Consistenza	Consistenza accessori	Valore Intero	Valore diritto
A	Palestra	583,48	0,00	€ 641.828,00	€ 641.828,00
				€ 641.828,00	€ 641.828,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 626.828,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 94.024,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 3,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 532.800,00**



Lotto 3**VALORE DI MERCATO (OMV):**

Valutazione di Mercato

ID	Descrizione	Consistenza	Consistenza accessori	Valore Intero	Valore diritto
A	Autorimessa	240,46	0,00	€ 60.115,00	€ 60.115,00
B	Magazzino	158,31	0,00	€ 39.577,50	€ 39.577,50
				€ 99.692,50	€ 99.692,50

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 90.692,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 13.603,88**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 88,63**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 77.000,00**

0.6CRITICITA'**Lotto 1***Conformità edilizia:*L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi di separazione impianti (quota parte): **€ 10.000,00**

Attenzione: gli impianti elettrici e di riscaldamento sono in comune con le altre unità immobiliari pignorate, dalle quali andranno separati

*Conformità catastale:*L'immobile risulta **conforme**.**Lotto 2***Conformità edilizia:*

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e stato autorizzato (Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 14/2014 del 24/01/2014), riguardanti la presenza in loco di alcune pareti basse e cavedi tecnici, oltre alla differente altezza dei locali al piano primo.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi di separazione impianti (quota parte): **€ 10.000,00**
- Pratica edilizia in sanatoria: **€ 2.000,00**
- Oblazioni e sanzioni **€ 1.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Attenzione: gli impianti elettrici e di riscaldamento sono in comune con le altre unità immobiliari pignorate, dalle quali andranno separati

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e planimetria catastale, riguardanti la presenza in loco di alcune pareti basse e cavedi tecnici, oltre alla differente altezza dei locali al piano primo.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di aggiornamento catastale: **€ 2.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



Lotto 3

Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e stato autorizzato (Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 14/2014 del 24/01/2014), riguardanti la presenza in loco di alcune pareti basse e cavedi tecnici, oltre alla differente altezza dei locali dovuta alla presenza di controsoffittatura.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- | | |
|--|------------|
| • Costi di separazione impianti (quota parte): | € 5.000,00 |
| • Pratica edilizia in sanatoria: | € 1.500,00 |
| • Oblazioni e sanzioni | € 1.000,00 |

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Autorimessa.

Attenzione: gli impianti elettrici e di riscaldamento sono in comune con le altre unità immobiliari pignorate, dalle quali andranno separati.

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e planimetria catastale, riguardanti la presenza in loco di alcune pareti basse e cavedi tecnici, oltre alla differente altezza dei locali dovuta alla presenza di controsoffittatura. Si segnala inoltre l'assenza di un pilastro esistente in planimetria catastale causa imprecisione nella rappresentazione grafica.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| • Pratica di aggiornamento catastale: | € 1.500,00 |
|---------------------------------------|------------|

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Autorimessa.

Il perito
Ing. Marco Cattaneo





TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

411/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Aragorn NPL2018 S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Rocca

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Cattaneo

CF:CTTMRC70T01G388B

con studio in PAVIA (PV) Via Don Luigi Orione, 8

telefono: 0382422501

email: marco.cattaneo@tecnica-eas.it

PEC: marco.cattaneo1@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **bar** a BRONI Via Circonvallazione 31, della superficie commerciale di **92,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'unità immobiliare a destinazione commerciale (bar) posta al piano terra di un più ampio fabbricato (capannone commerciale/artigianale) contenente anche altre unità immobiliari pignorate di cui ai successivi Lotto 2 e Lotto 3; è inoltre ricompresa un'unità immobiliare (Sub. 2) non pignorata.

L'intero fabbricato risulta di prima edificazione ante 01/09/1967. L'immobile viene quindi ristrutturato nell'anno 2014 e oggi si dispone su 2 piani fuori terra.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla via Circonvallazione al civ. 31 e quindi tramite un'antistante area cortilizia in comune con le altre attività al Lotto 2 (attualmente palestra), al Lotto 3 (attualmente autorimessa e magazzino) e al Sub. 2 non oggetto di pignoramento (attualmente attività di assistenza vetri per auto).

Una porzione dell'area cortilizia è sottoposta a servitù di passo carraio e pedonale per consentire l'accesso alla confinante proprietà posta sul mapp. 1299.

Si richiamano integralmente i contenuti dei seguenti atti per servitù, diritti e obblighi:

- Atto Notaio Angelina Rossi di Stradella del 29/03/2006 Rep. 49218/4929;
- Atto Notaio Franco Tonalini del 30/12/1991 Rep. 42694/15355.

L'antistante area cortilizia dispone di parcheggi comuni, con area di manovra.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare pignorata è oggi composta da: n. 1 locale bar, n. 2 bagni (di cui uno per disabili) con relativi antibagni, n. 1 retro/cucina e piccolo deposito/magazzino.

Le finiture e gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di ristrutturazione, di buona qualità e in medio stato di conservazione.

Il bar è dotato di impianto autonomo di climatizzazione estiva (split).

Attenzione: gli impianti elettrici e di riscaldamento sono in comune con le altre unità immobiliari pignorate, dalle quali andranno separati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1175 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 70 mq, rendita 820,65 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione n. 31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.21 Part.1175 Sub.4, Fg.21 Part.1175 Sub.5
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg.21 Part.1175 Sub.7, Fg.21 Part.1175 Sub.8, Fg.21 Part.1175 Sub.1, Fg.21 Part.1175 Sub.7.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2014.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,25 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.475,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.700,00
Data della valutazione:	10/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
Si veda allegato corrispondente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù di passaggio carraio e pedonale, stipulata il 30/12/1991 a firma di Notaio Franco Tonalini ai nn. 42694/15355 di repertorio, registrata il 15/01/1992 a Stradella (PV) ai nn. 132 Serie 1v, trascritta il 23/01/1992 a Voghera (PV) ai nn. 792/716, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita.

L'atto riguarda il bene di cui al mapp. 97 fg. 21 C.T. predecessore. La servitù di passaggio carraio e pedonale è a favore della proprietà di cui al mappale 808 fg 21 C.T., costituita con atto a rogito Notaio Franco Tonalini in data 30 dicembre 1991 Rep. n. 42694/15355 registrato a Stradella il 15 gennaio 1992 al n. 132 Serie 1v, trascritto a Voghera il 23 gennaio 1992 ai n.ri 716/792. Si richiamano integralmente i contenuti dell'atto a rogito Notaio Franco Tonalini in data 30/12/1991 Rep. 42694/15355 in merito a: - diritti di allaccio fognario; - pagamento del canone ANAS per l'accesso carraio alla proprietà; - servitù attive e passive.

Convenzione edilizia, stipulata il 24/01/2014 a firma di Notaio Dott. Boiocchi Marco ai nn. 30935/10350 di repertorio, trascritta il 13/02/2014 a Voghera (PV) ai nn. 847/693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile tra vivi.

Convenzione P.I.I. della durata di anni 10 riferita ai beni di cui al Fg. 21 Part. 1175 Sub. 4 e 5 predecessori, scaduta (si veda trascrizione nn. 847/693 del 13/02/2014)

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:



4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/03/2006 a firma di Notaio Rossi Angelina ai nn. 49219/4930 di repertorio, iscritta il 05/04/2006 a Voghera (PV) ai nn. 3122/502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 675.000,00 euro.

Importo capitale: 450.000,00 euro.

Durata ipoteca: 5 anni.

Ipoteca iscritta sul bene di cui al Fg. 21 Part. 1175 predecessore, che non risulta assentita di cancellazione. [REDACTED] nell'atto di compravendita Dott. Marco Boiocchi del 21/12/2013 Rep. 30797/10261 dichiara che l'ipoteca è "relativa a debito ... estinto". Si richiamano integralmente i contenuti di tale atto.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2011 a firma di Notaio Rossi Angelina ai nn. 51979/6759 di repertorio, iscritta il 13/10/2011 a Voghera (PV) ai nn. 7366/1253, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 840.000,00 euro.

Importo capitale: 420.000,00 euro.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca iscritta sui beni di cui al Fg. 21 Part. 1175 Sub. 4 e 5 predecessori, e sul bene comune Sub. 1, che non risulta assentita di cancellazione. Nell'atto di compravendita Dott. Marco Boiocchi del 21/12/2013 Rep. 30797/10261 viene indicato che il debito di cui all'ipoteca "...è oggetto di accollo". Si richiamano integralmente i contenuti di tale atto.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/04/2018 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1418/2018 di repertorio, iscritta il 16/05/2018 a Voghera (PV) ai nn. 3646/396, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 480.000,00 euro.

L'Annotazione per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4442/539 non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/04/2018 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1418/2018 di repertorio, iscritta il 30/05/2018 a Voghera (PV) ai nn. 3996/435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 480.000,00 euro.

L'Annotazione per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4443/540 non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo) La presente nota è in rettifica alla Iscrizione del 16/05/2018 ai nn. 3646/396.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/04/2015 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 26060/2014 di repertorio, iscritta il 19/11/2018 a Voghera (PV) ai nn. 7889/932, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ordinanza ingiunzione esecutiva.

Importo ipoteca: 130.000,00 euro.

Importo capitale: 111.578,76 euro.

L'Annotazione per restrizione di beni del 27/12/2021 ai nn. 10247/1267 non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/10/2019 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 6385 di



repertorio, iscritta il 26/11/2019 a Voghera (PV) ai nn. 7887/951, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 156.149,39 euro.

Importo capitale: 116.515,85 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/06/2014 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 4181 di repertorio, trascritta il 31/07/2014 a Voghera (PV) ai nn. 4414/3525, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Attenzione: Restrizione di beni in esame effettuata mediante Annotazione del 19/05/2015 ai nn. 2663/287

pignoramento, stipulata il 27/09/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia ai nn. 4509 di repertorio, trascritta il 19/10/2021 a Voghera (PV) ai nn. 8093/6225, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 21/12/2013), con atto stipulato il 21/12/2013 a firma di Notaio Dott. Boiocchi Marco ai nn. 30797/10261 di repertorio, registrato il 08/01/2014 a Voghera (PV) ai nn. 49 Serie 1T, trascritto il 09/01/2014 a Voghera (PV) ai nn. 89/76.

L'atto si riferisce alle precedenti identificazioni catastali Sub. 4 e 5.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/24, in forza di Successione per causa di morte (fino al 29/03/2006).

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/05/2002 - UR Sede Stradella (PV) Registrazione Volume 288 n. 70 registrato in data 08/11/2002 - Successione di [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/24, in forza di Successione per causa di morte (fino al 29/03/2006).

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/05/2002 - UR Sede Stradella (PV) Registrazione Volume 288 n. 70 registrato in data 08/11/2002 - Successione di [REDACTED]



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/24, in forza di Successione per causa di morte (fino al 29/03/2006).

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/05/2002 - UR Sede Stradella (PV) Registrazione Volume 288 n. 70 registrato in data 08/11/2002 - Successione di [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 29/03/2006 fino al 21/12/2013), con atto stipulato il 29/03/2006 a firma di Notaio Dott. Rossi Angelina ai nn. 49218/4929 di repertorio, registrato il 04/04/2006 a Stradella (PV) ai nn. 574 Serie 1T, trascritto il 05/04/2006 a Voghera (PV) ai nn. 3119/2120

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere relative al fabbricato sono iniziate e ultimate in epoca anteriore al 1 settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia **N. 14/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato in Broni - Via Circonvallazione n. 31, presentata il 24/01/2014 con il n. 1184 di protocollo.

Non risulta disponibile l'agibilità

Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia **N. 117/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato con trasformazione di locali attualmente destinati a magazzino e depositi vari in locali artigianali in Broni - Via Circonvallazione n. 31 - Variante in corso d'opera, presentata il 14/03/2011 con il n. 4592 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 453/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato con trasformazione di locali attualmente destinati a magazzino e depositi vari in locali artigianali in Broni, via Circonvallazione n. 31 - Variante in corso d'opera, presentata il 10/12/2010 con il n. 19254 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 28/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato con trasformazione di locali attualmente destinati a magazzino e depositi vari in locali artigianali in Broni, Via Circonvallazione - Variante al Permesso di Costruire del 22/01/07 n. 3, presentata il 02/02/2010 con il n. 1873 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 42/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica recinzione esistente con formazione di cunetta stradale in Broni - Via Circonvallazione, presentata il 13/02/2009 con il n. 2621 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 513/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di Costruire n. 9 del 27/07/2006 alla realizzazione di Ristrutturazione edilizia di un fabbricato con trasformazione di locali attualmente destinati a magazzino e depositi vari in locali artigianali e commerciali, presentata il 24/11/2006 con il n. 20396 di protocollo, rilasciata il 22/01/2007 con il n. 3 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 215/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia di un fabbricato con trasformazione di locali attualmente destinati a magazzino e depositi vari in locali artigianali e commerciali, presentata il 18/05/2006 con il n. 9192 di protocollo, rilasciata il 27/07/2006 con il n. 9 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PGT - piano di governo del territorio vigente. Si veda allegato corrispondente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi di separazione impianti (quota parte): €10.000,00

Attenzione: gli impianti elettrici e di riscaldamento sono in comune con le altre unità immobiliari pignorate, dalle quali andranno separati.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRONI VIA CIRCONVALLAZIONE 31

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a BRONI Via Circonvallazione 31, della superficie commerciale di **92,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'unità immobiliare a destinazione commerciale (bar) posta al piano terra di un più ampio fabbricato (capannone commerciale/artigianale) contenente anche altre unità immobiliari pignorate di cui ai successivi Lotto 2 e Lotto 3; è inoltre ricompresa un'unità immobiliare (Sub. 2) non pignorata.

L'intero fabbricato risulta di prima edificazione ante 01/09/1967. L'immobile viene quindi ristrutturato nell'anno 2014 e oggi si dispone su 2 piani fuori terra.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla via Circonvallazione al civ. 31 e quindi tramite un'antistante area cortilizia in comune con le altre attività al Lotto 2 (attualmente palestra), al Lotto 3 (attualmente autorimessa e magazzino) e al Sub. 2 non oggetto di pignoramento (attualmente attività di assistenza vetri per auto).

Una porzione dell'area cortilizia è sottoposta a servitù di passo carraio e pedonale per consentire l'accesso alla confinante proprietà posta sul mapp. 1299.

Si richiamano integralmente i contenuti dei seguenti atti per servitù, diritti e obblighi:



- Atto Notaio Angelina Rossi di Stradella del 29/03/2006 Rep. 49218/4929;
- Atto Notaio Franco Tonalini del 30/12/1991 Rep. 42694/15355.

L'antistante area cortilizia dispone di parcheggi comuni, con area di manovra.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare pignorata è oggi composta da: n. 1 locale bar, n. 2 bagni (di cui uno per disabili) con relativi antibagni, n. 1 retro/cucina e piccolo deposito/magazzino.

Le finiture e gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di ristrutturazione, di buona qualità e in medio stato di conservazione.

Il bar è dotato di impianto autonomo di climatizzazione estiva (split).

Attenzione: gli impianti elettrici e di riscaldamento sono in comune con le altre unità immobiliari pignorate, dalle quali andranno separati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1175 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 70 mq, rendita 820,65 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione n. 31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.21 Part.1175 Sub.4, Fg.21 Part.1175 Sub.5
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg.21 Part.1175 Sub.7, Fg.21 Part.1175 Sub.8, Fg.21 Part.1175 Sub.1, Fg.21 Part.1175 Sub.7.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2014.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,6 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 210 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 650 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale bar	62,66	x	100 %	=	62,66
retro/cucina	8,99	x	100 %	=	8,99
antibagno/spogliatoio	3,55	x	100 %	=	3,55
bagno clienti	4,33	x	100 %	=	4,33
deposito/magazzino	7,87	x	100 %	=	7,87
antibagno	3,32	x	100 %	=	3,32
bagno privato	1,53	x	100 %	=	1,53
Totale:	92,25				92,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,25 x 1.100,00 = **101.475,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.475,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.475,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Broni (PV), agenzie: del territorio pavese., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI, ed inoltre: Archivio notarile, pubblicazioni e valutazioni del CTU.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	bar	92,25	0,00	101.475,00	101.475,00
				101.475,00 €	101.475,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.475,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 13.721,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 53,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.700,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Palestra** a BRONI Via Circonvallazione 31, della superficie commerciale di **583,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'unità immobiliare a destinazione commerciale (palestra) posta al piano terra e piano primo di un più ampio fabbricato (capannone commerciale/artigianale) contenente anche altre unità immobiliari pignorate di cui al precedente Lotto 1 ed al successivo Lotto 3; è inoltre ricompresa un'unità immobiliare (Sub. 2) non pignorata.

L'intero fabbricato risulta di prima edificazione ante 01/09/1967. L'immobile viene quindi ristrutturato nell'anno 2014 e oggi si dispone su 2 piani fuori terra.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla via Circonvallazione al civ. 31 e quindi tramite un'antistante area cortilizia in comune con le altre attività al Lotto 1 (attualmente bar), al Lotto 3 (attualmente autorimessa e magazzino) e al Sub. 2 non oggetto di pignoramento (attualmente attività di assistenza vetri per auto).

Una porzione dell'area cortilizia è sottoposta a servitù di passo carraio e pedonale per consentire l'accesso alla confinante proprietà posta sul mapp. 1299.

Si richiamano integralmente i contenuti dei seguenti atti per servitù, diritti e obblighi:

- Atto Notaio Angelina Rossi di Stradella del 29/03/2006 Rep. 49218/4929;
- Atto Notaio Franco Tonalini del 30/12/1991 Rep. 42694/15355.

L'antistante area cortilizia dispone di parcheggi comuni, con area di manovra.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare pignorata è oggi composta:

- al piano terra da ingresso su disimpegno e scala di accesso al piano primo, n. 1 ripostiglio/ufficio, n. 2 spogliatoi separati per uomini e donne, n. 2 wc (per uomini e donne);
- al piano primo open space palestra sala pesi, n. 3 sale corsi.

Le finiture e gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di ristrutturazione, di buona qualità e in medio stato di conservazione.

Il gestore segnala che l'impianto di climatizzazione non è funzionante.

Attenzione: gli impianti elettrici e di riscaldamento sono in comune con le altre unità immobiliari pignorate, dalle quali andranno separati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1175 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 6.850,32 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione n. 31, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.21 Part.1175 Sub.4, Fg.21 Part.1175 Sub.5
Coerenze: Da Nord in senso orario: PT: Fg.21 Part.1174, Fg.21 Part.1175 Sub. 6 e 8, Fg.21 Part.1175 Sub. 1, Fg.21 Part.1175 Sub. 2; P1: Fg.21 Part.1174, Fg.21 Part. 1175 Sub. 9, Fg.21 Part.64, Fg.21 Part.1283, Fg.21 Part.1175 Sub.1, Fg.21 Part.1175 Sub. 2.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2014.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	583,48 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 626.828,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 532.800,00
Data della valutazione:	10/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Si veda allegato corrispondente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione edilizia, stipulata il 24/01/2014 a firma di Notaio Dott. Boiocchi Marco ai nn. 30935/10350 di repertorio, trascritta il 13/02/2014 a Voghera (PV) ai nn. 847/693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile tra vivi.
Convenzione P.I.I. della durata di anni 10 riferita ai beni di cui al Fg. 21 Part. 1175 Sub. 4 e 5 predecessori, scaduta (si veda trascrizione nn. 847/693 del 13/02/2014)

Servitù di passaggio carraio e pedonale, stipulata il 30/12/1991 a firma di Notaio Franco Tonalini ai nn. 42694/15355 di repertorio, registrata il 15/01/1992 a Stradella (PV) ai nn. 132 Serie 1v, trascritta il 23/01/1992 a Voghera (PV) ai nn. 792/716, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita.

L'atto riguarda il bene di cui al mapp. 97 fg. 21 C.T. predecessore. La servitù di passaggio carraio e pedonale è a favore della proprietà di cui al mappale 808 fg 21 C.T., costituita con atto a rogito Notaio Franco Tonalini in data 30 dicembre 1991 Rep. n. 42694/15355 registrato a Stradella il 15 gennaio 1992 al n. 132 Serie 1v, trascritto a Voghera il 23 gennaio 1992 ai n.ri 716/792. Si richiamano integralmente i contenuti dell'atto a rogito Notaio Franco Tonalini in data 30/12/1991 Rep. 42694/15355 in merito a: - diritti di allaccio fognario; - pagamento del canone ANAS per l'accesso carraio alla proprietà; - servitù attive e passive.



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/03/2006 a firma di Notaio Rossi Angelina ai nn. 49219/4930 di repertorio, iscritta il 05/04/2006 a Voghera (PV) ai nn. 3122/502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 675.000,00 euro.

Importo capitale: 450.000,00 euro.

Durata ipoteca: 5 anni.

Ipoteca iscritta sul bene di cui al Fg. 21 Part. 1175 predecessore, che non risulta assentita di cancellazione. [REDACTED] nell'atto di compravendita Dott. Marco Boiocchi del 21/12/2013 Rep. 30797/10261 dichiara che l'ipoteca è "relativa a debito ... estinto". Si richiamano integralmente i contenuti di tale atto.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2011 a firma di Notaio Rossi Angelina ai nn. 51979/6759 di repertorio, iscritta il 13/10/2011 a Voghera (PV) ai nn. 7366/1253, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 840.000,00 euro.

Importo capitale: 420.000,00 euro.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca iscritta sui beni di cui al Fg. 21 Part. 1175 Sub. 4 e 5 predecessori, e sul bene comune Sub. 1, che non risulta assentita di cancellazione. Nell'atto di compravendita Dott. Marco Boiocchi del 21/12/2013 Rep. 30797/10261 viene indicato che il debito di cui all'ipoteca "...è oggetto di accollo". Si richiamano integralmente i contenuti di tale atto.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/04/2018 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1418/2018 di repertorio, iscritta il 16/05/2018 a Voghera (PV) ai nn. 3646/396, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 480.000,00 euro.

L'Annotazione per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4442/539 non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/04/2018 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1418/2018 di repertorio, iscritta il 30/05/2018 a Voghera (PV) ai nn. 3996/435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 480.000,00 euro.

L'Annotazione per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4443/540 non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo) La presente nota è in rettifica alla Iscrizione del 16/05/2018 ai nn. 3646/396.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/04/2015 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 26060/2014 di repertorio, iscritta il 19/11/2018 a Voghera (PV) ai nn. 7889/932, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ordinanza ingiunzione esecutiva.

Importo ipoteca: 130.000,00 euro.

Importo capitale: 111.578,76 euro.

L'Annotazione per restrizione di beni del 27/12/2021 ai nn. 10247/1267 non è reperibile a fronte dei



dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/10/2019 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 6385 di repertorio, iscritta il 26/11/2019 a Voghera (PV) ai nn. 7887/951, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 156.149,39 euro.

Importo capitale: 116.515,85 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/06/2014 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 4181 di repertorio, trascritta il 31/07/2014 a Voghera (PV) ai nn. 4414/3525, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Attenzione: Restrizione di beni in esame effettuata mediante Annotazione del 19/05/2015 ai nn. 2663/287

pignoramento, stipulata il 27/09/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia ai nn. 4509 di repertorio, trascritta il 19/10/2021 a Voghera (PV) ai nn. 8093/6225, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 21/12/2013), con atto stipulato il 21/12/2013 a firma di Notaio Dott. Boiocchi Marco ai nn. 30797/10261 di repertorio, registrato il 08/01/2014 a Voghera (PV) ai nn. 49 Serie 1T, trascritto il 09/01/2014 a Voghera (PV) ai nn. 89/76.

L'atto si riferisce alle precedenti identificazioni catastali Sub. 4 e 5.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/24, in forza di Successione per causa di morte (fino al 29/03/2006).

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/05/2002 - UR Sede Stradella (PV) Registrazione Volume 288 n. 70 registrato in data 08/11/2002 - Successione di [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/24, in forza di Successione per causa di morte (fino



al 29/03/2006).

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/05/2002 - UR Sede Stradella (PV) Registrazione Volume 288 n. 70 registrato in data 08/11/2002 - Successione di [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/24, in forza di Successione per causa di morte (fino al 29/03/2006).

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/05/2002 - UR Sede Stradella (PV) Registrazione Volume 288 n. 70 registrato in data 08/11/2002 - Successione di [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 29/03/2006 fino al 21/12/2013), con atto stipulato il 29/03/2006 a firma di Notaio Dott. Rossi Angelina ai nn. 49218/4929 di repertorio, registrato il 04/04/2006 a Stradella (PV) ai nn. 574 Serie 1T, trascritto il 05/04/2006 a Voghera (PV) ai nn. 3119/2120

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere relative al fabbricato sono iniziate e ultimate in epoca anteriore al 1 settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia **N. 14/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato in Broni - Via Circonvallazione n. 31, presentata il 24/01/2014 con il n. 1184 di protocollo.

Non risulta disponibile l'agibilità

Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia **N. 117/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato con trasformazione di locali attualmente destinati a magazzino e depositi vari in locali artigianali in Broni - Via Circonvallazione n. 31 - Variante in corso d'opera, presentata il 14/03/2011 con il n. 4592 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 453/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato con trasformazione di locali attualmente destinati a magazzino e depositi vari in locali artigianali in Broni, via Circonvallazione n. 31 - Variante in corso d'opera, presentata il 10/12/2010 con il n. 19254 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 28/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato con trasformazione di locali attualmente destinati a magazzino e depositi vari in locali artigianali in Broni, Via Circonvallazione - Variante al Permesso di Costruire del 22/01/07 n. 3, presentata il 02/02/2010 con il n. 1873 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 42/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica recinzione esistente con formazione di cunetta stradale in Broni - Via Circonvallazione, presentata il 13/02/2009 con il n. 2621 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 513/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di Costruire n. 9 del 27/07/2006 alla realizzazione di Ristrutturazione edilizia di un fabbricato con trasformazione di locali attualmente destinati a magazzino e depositi vari in locali artigianali e commerciali, presentata il 24/11/2006 con il n. 20396 di protocollo, rilasciata il 22/01/2007 con il n. 3 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 215/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia di un fabbricato con trasformazione di locali attualmente destinati a magazzino e depositi vari in locali artigianali e commerciali, presentata il 18/05/2006 con il n. 9192



di protocollo, rilasciata il 27/07/2006 con il n. 9 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Si veda allegato corrispondente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e stato autorizzato (Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 14/2014 del 24/01/2014), riguardanti la presenza in loco di alcune pareti basse e cavedi tecnici, oltre alla differente altezza dei locali al piano primo.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi di separazione impianti (quota parte): €10.000,00
- Pratica edilizia in sanatoria : €2.000,00
- Oblazioni e sanzioni: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Attenzione: gli impianti elettrici e di riscaldamento sono in comune con le altre unità immobiliari pignorate, dalle quali andranno separati.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e planimetria catastale, riguardanti la presenza in loco di alcune pareti basse e cavedi tecnici, oltre alla differente altezza dei locali al piano primo.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di aggiornamento catastale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BRONI VIA CIRCONVALLAZIONE 31

PALESTRA

DI CUI AL PUNTO A



Palestra a BRONI Via Circonvallazione 31, della superficie commerciale di **583,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'unità immobiliare a destinazione commerciale (palestra) posta al piano terra e piano primo di un più ampio fabbricato (capannone commerciale/artigianale) contenente anche altre unità immobiliari pignorate di cui al precedente Lotto 1 ed al successivo Lotto 3; è inoltre ricompresa un'unità immobiliare (Sub. 2) non pignorata.

L'intero fabbricato risulta di prima edificazione ante 01/09/1967. L'immobile viene quindi ristrutturato nell'anno 2014 e oggi si dispone su 2 piani fuori terra.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla via Circonvallazione al civ. 31 e quindi tramite un'antistante area cortilizia in comune con le altre attività al Lotto 1 (attualmente bar), al Lotto 3 (attualmente autorimessa e magazzino) e al Sub. 2 non oggetto di pignoramento (attualmente attività di assistenza vetri per auto).

Una porzione dell'area cortilizia è sottoposta a servitù di passo carraio e pedonale per consentire l'accesso alla confinante proprietà posta sul mapp. 1299.

Si richiamano integralmente i contenuti dei seguenti atti per servitù, diritti e obblighi:

- Atto Notaio Angelina Rossi di Stradella del 29/03/2006 Rep. 49218/4929;
- Atto Notaio Franco Tonalini del 30/12/1991 Rep. 42694/15355.

L'antistante area cortilizia dispone di parcheggi comuni, con area di manovra.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare pignorata è oggi composta:

- al piano terra da ingresso su disimpegno e scala di accesso al piano primo, n. 1 ripostiglio/ufficio, n. 2 spogliatoi separati per uomini e donne, n. 2 wc (per uomini e donne);
- al piano primo open space palestra sala pesi, n. 3 sale corsi.

Le finiture e gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di ristrutturazione, di buona qualità e in medio stato di conservazione.

Il gestore segnala che l'impianto di climatizzazione non è funzionante.

Attenzione: gli impianti elettrici e di riscaldamento sono in comune con le altre unità immobiliari pignorate, dalle quali andranno separati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1175 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 6.850,32 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione n. 31, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.21 Part.1175 Sub.4, Fg.21 Part.1175 Sub.5
Coerenze: Da Nord in senso orario: PT: Fg.21 Part.1174, Fg.21 Part.1175 Sub. 6 e 8, Fg.21 Part.1175 Sub. 1, Fg.21 Part.1175 Sub. 2; P1: Fg.21 Part.1174, Fg.21 Part. 1175 Sub. 9, Fg.21 Part.64, Fg.21 Part.1283, Fg.21 Part.1175 Sub.1, Fg.21 Part.1175 Sub. 2.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2014.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato

nella media 

scuola media superiore

nella media 

polizia

nella media 

verde attrezzato

nella media 

centro sportivo

nella media 



scuola elementare
scuola media inferiore
vigili del fuoco
farmacie
teatro



COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,6 km
ferrovia distante 210 m
autobus distante 650 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT - ingresso/disimpegno	20,05	x	100 %	=	20,05
PT - ripostiglio	8,48	x	100 %	=	8,48
PT - wc uomini	1,79	x	100 %	=	1,79
PT - wc donne	2,37	x	100 %	=	2,37
PT - spogliatoio uomini	50,33	x	100 %	=	50,33
PT - spogliatoio donne	38,08	x	100 %	=	38,08
P1 - locale palestra principale	214,68	x	100 %	=	214,68
P1 - sala corsi 1	97,21	x	100 %	=	97,21
P1 - sala corsi 2	65,46	x	100 %	=	65,46
P1 - sala corsi 3	77,05	x	100 %	=	77,05
Scala PT/P1	7,98	x	100 %	=	7,98
Totale:	583,48				583,48

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 583,48 x 1.100,00 = **641.828,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 641.828,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 641.828,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Broni, agenzie: del territorio pavese., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI, ed inoltre: Archivio notarile, pubblicazioni e valutazioni del CTU.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Palestra	583,48	0,00	641.828,00	641.828,00
				641.828,00 €	641.828,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 626.828,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 94.024,20**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 3,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 532.800,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Autorimessa a BRONI Via Circonvallazione 31, della superficie commerciale di **240,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'unità immobiliare destinata ad autorimessa coperta posta al piano terra di un più ampio fabbricato (capannone commerciale/artigianale) contenente anche altre unità immobiliari pignorate di cui ai precedenti Lotto 1 e Lotto 2 ed allo stesso Lotto 3; è inoltre ricompresa un'unità immobiliare (Sub. 2) non pignorata.

L'intero fabbricato risulta di prima edificazione ante 01/09/1967. L'immobile viene quindi ristrutturato nell'anno 2014 e oggi si dispone su 2 piani fuori terra.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla via Circonvallazione al civ. 31 e quindi tramite un'antistante area cortilizia in comune con le altre attività al Lotto 1 (attualmente bar), al Lotto 2 (attualmente palestra), ed allo stesso Lotto 3 (attualmente magazzino) e Sub. 2 non oggetto di pignoramento (attualmente attività di assistenza vetri per auto).

Una porzione dell'area cortilizia è sottoposta a servitù di passo carraio e pedonale per consentire l'accesso alla confinante proprietà posta sul mapp. 1299.

Si richiamano integralmente i contenuti dei seguenti atti per servitù, diritti e obblighi:

- Atto Notaio Angelina Rossi di Stradella del 29/03/2006 Rep. 49218/4929;
- Atto Notaio Franco Tonalini del 30/12/1991 Rep. 42694/15355.

L'antistante area cortilizia dispone di parcheggi comuni, con area di manovra.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare pignorata è oggi composta da un unico locale coperto open space.

Il bene è dotato di impianto elettrico di illuminazione dell'epoca di ristrutturazione di media qualità e in medio stato di conservazione.

Sono presenti alcuni impianti tecnologici presumibilmente a servizio delle altre attività commerciali.

Attenzione: gli impianti elettrici sono in comune con le altre unità immobiliari pignorate, dalle quali andranno separati.

Attenzione: andrà costituita servitù per manutenzione degli impianti tecnologici presenti a favore delle altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1175 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 214 mq, rendita 453,14 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione n. 31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.21 Part.1175 Sub.4, Fg.21 Part.1175 Sub.5
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.21 Part.1175 Sub.9, Fg.21 Part.64, Fg.21 Part.1283, Fg.21 Part.1175 Sub.1, Fg.21 Part.1175 Sub.6, Fg.21 Part.1175 Sub.7.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2014.

B Magazzino a BRONI Via Circonvallazione 31, della superficie commerciale di **158,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'unità immobiliare destinata a magazzino posta al piano terra di un più ampio fabbricato (capannone commerciale/artigianale) contenente anche altre



unità immobiliari pignorate di cui ai precedenti Lotto 1 e Lotto 2 ed allo stesso Lotto 3; è inoltre ricompresa un'unità immobiliare (Sub. 2) non pignorata.

L'intero fabbricato risulta di prima edificazione ante 01/09/1967. L'immobile viene quindi ristrutturato nell'anno 2014 e oggi si dispone su 2 piani fuori terra.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla via Circonvallazione al civ. 31, quindi tramite un'antistante area cortilizia in comune con le altre attività al Lotto 1 (attualmente bar), al Lotto 2 (attualmente palestra), ed allo stesso Lotto 3 (attualmente autorimessa) e Sub. 2 non oggetto di pignoramento (attualmente attività di assistenza vetri per auto), ed ancora attraversando interamente l'autorimessa di cui allo stesso Lotto 3.

Una porzione dell'area cortilizia è sottoposta a servitù di passo carraio e pedonale per consentire l'accesso alla confinante proprietà posta sul mapp. 1299.

Si richiamano integralmente i contenuti dei seguenti atti per servitù, diritti e obblighi:

- Atto Notaio Angelina Rossi di Stradella del 29/03/2006 Rep. 49218/4929;
- Atto Notaio Franco Tonalini del 30/12/1991 Rep. 42694/15355.

L'antistante area cortilizia dispone di parcheggi comuni, con area di manovra.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare pignorata è oggi composta da un locale open space con n. 3 piccoli ripostigli (uno di essi presenta un wc/turca presumibilmente non funzionante).

Il bene è dotato di un vetusto impianto elettrico di illuminazione in pessimo stato di conservazione.

Attenzione: gli impianti elettrici sono in comune con le altre unità immobiliari pignorate, dalle quali andranno separati.

L'accesso al bene in esame avviene unicamente attraverso il bene di cui al corpo A (Autorimessa)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1175 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 135 mq, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione n. 31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.21 Part.1175 Sub.4, Fg.21 Part.1175 Sub.5
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.21 Part.1173, Fg.21 Part.64, Fg.21 Part.1175 Sub.8, Fg.21 Part.1174.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	398,77 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.692,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.000,00
Data della valutazione:	10/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.



Si veda allegato corrispondente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.***

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.***

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù di passaggio carraio e pedonale, stipulata il 30/12/1991 a firma di Notaio Franco Tonalini ai nn. 42694/15355 di repertorio, registrata il 15/01/1992 a Stradella (PV) ai nn. 132 Serie 1v, trascritta il 23/01/1992 a Voghera (PV) ai nn. 792/716, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita.

L'atto riguarda il bene di cui al mapp. 97 fg. 21 C.T. predecessore. La servitù di passaggio carraio e pedonale è a favore della proprietà di cui al mappale 808 fg. 21 C.T., costituita con atto a rogito Notaio Franco Tonalini in data 30 dicembre 1991 Rep. n. 42694/15355 registrato a Stradella il 15 gennaio 1992 al n. 132 Serie 1v, trascritto a Voghera il 23 gennaio 1992 ai n.ri 716/792. Si richiamano integralmente i contenuti dell'atto a rogito Notaio Franco Tonalini in data 30/12/1991 Rep. 42694/15355 in merito a: - diritti di allaccio fognario; - pagamento del canone ANAS per l'accesso carraio alla proprietà; - servitù attive e passive.

Convenzione edilizia, stipulata il 24/01/2014 a firma di Notaio Dott. Boiocchi Marco ai nn. 30935/10350 di repertorio, trascritta il 13/02/2014 a Voghera (PV) ai nn. 847/693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile tra vivi.

Convenzione P.I.I. della durata di anni 10 riferita ai beni di cui al Fg. 21 Part. 1175 Sub. 4 e 5 predecessori, scaduta (si veda trascrizione nn. 847/693 del 13/02/2014)

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/04/2015 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 26060/2014 di repertorio, iscritta il 19/11/2018 a Voghera (PV) ai nn. 7889/932, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ordinanza ingiunzione esecutiva.

Importo ipoteca: 130.000,00 euro.

Importo capitale: 111.578,76 euro.

L'Annotazione per restrizione di beni del 27/12/2021 ai nn. 10247/1267 non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/10/2019 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 6385 di repertorio, iscritta il 26/11/2019 a Voghera (PV) ai nn. 7887/951, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 156.149,39 euro.

Importo capitale: 116.515,85 euro



ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/03/2006 a firma di Notaio Rossi Angelina ai nn. 49219/4930 di repertorio, iscritta il 05/04/2006 a Voghera (PV) ai nn. 3122/502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 675.000,00 euro.

Importo capitale: 450.000,00 euro.

Durata ipoteca: 5 anni.

Ipoteca iscritta sul bene di cui al Fg. 21 Part. 1175 predecessore, che non risulta assentita di cancellazione. [REDACTED] nell'atto di compravendita Dott. Marco Boiocchi del 21/12/2013 Rep. 30797/10261 dichiara che l'ipoteca è "relativa a debito ... estinto". Si richiamano integralmente i contenuti di tale atto.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2011 a firma di Notaio Rossi Angelina ai nn. 51979/6759 di repertorio, iscritta il 13/10/2011 a Voghera (PV) ai nn. 7366/1253, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 840.000,00 euro.

Importo capitale: 420.000,00 euro.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca iscritta sui beni di cui al Fg. 21 Part. 1175 Sub. 4 e 5 predecessori, e sul bene comune Sub. 1, che non risulta assentita di cancellazione. Nell'atto di compravendita Dott. Marco Boiocchi del 21/12/2013 Rep. 30797/10261 viene indicato che il debito di cui all'ipoteca "...è oggetto di accollo". Si richiamano integralmente i contenuti di tale atto.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/04/2018 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1418/2018 di repertorio, iscritta il 16/05/2018 a Voghera (PV) ai nn. 3646/396, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 480.000,00 euro.

L'Annotazione per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4442/539 non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/04/2018 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1418/2018 di repertorio, iscritta il 30/05/2018 a Voghera (PV) ai nn. 3996/435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 480.000,00 euro.

L'Annotazione per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4443/540 non è reperibile a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato (ricerca con esito negativo) La presente nota è in rettifica alla Iscrizione del 16/05/2018 ai nn. 3646/396.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/09/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia ai nn. 4509 di repertorio, trascritta il 19/10/2021 a Voghera (PV) ai nn. 8093/6225, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 16/06/2014 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 4181 di repertorio, trascritta il 31/07/2014 a Voghera (PV) ai nn. 4414/3525, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Attenzione: Restrizione di beni in esame effettuata mediante Annotazione del 19/05/2015 ai nn.



2663/287

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 21/12/2013), con atto stipulato il 21/12/2013 a firma di Notaio Dott. Boiocchi Marco ai nn. 30797/10261 di repertorio, registrato il 08/01/2014 a Voghera (PV) ai nn. 49 Serie 1T, trascritto il 09/01/2014 a Voghera (PV) ai nn. 89/76.

L'atto si riferisce alle precedenti identificazioni catastali Sub. 4 e 5.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/24, in forza di Successione per causa di morte (fino al 29/03/2006).

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/05/2002 - UR Sede Stradella (PV) Registrazione Volume 288 n. 70 registrato in data 08/11/2002 - Successione di [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/24, in forza di Successione per causa di morte (fino al 29/03/2006).

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/05/2002 - UR Sede Stradella (PV) Registrazione Volume 288 n. 70 registrato in data 08/11/2002 - Successione di [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/24, in forza di Successione per causa di morte (fino al 29/03/2006).

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/05/2002 - UR Sede Stradella (PV) Registrazione Volume 288 n. 70 registrato in data 08/11/2002 - Successione di [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 29/03/2006 fino al 21/12/2013), con atto stipulato il 29/03/2006 a firma di Notaio Dott. Rossi Angelina ai nn. 49218/4929 di repertorio, registrato il 04/04/2006 a Stradella (PV) ai nn. 574 Serie 1T, trascritto il 05/04/2006 a Voghera (PV) ai nn. 3119/2120

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere relative al fabbricato sono iniziate e ultimate in epoca anteriore al 1 settembre 1967.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia **N. 14/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato in Broni - Via Circonvallazione n. 31, presentata il 24/01/2014 con il n. 1184 di protocollo.

Non risulta disponibile l'agibilità

Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia **N. 117/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato con trasformazione di locali attualmente destinati a magazzino e depositi vari in locali artigianali in Broni - Via Circonvallazione n. 31 - Variante in corso d'opera, presentata il 14/03/2011 con il n. 4592 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 453/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato con trasformazione di locali attualmente destinati a magazzino e depositi vari in locali artigianali in Broni, via Circonvallazione n. 31 - Variante in corso d'opera, presentata il 10/12/2010 con il n. 19254 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 28/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato con trasformazione di locali attualmente destinati a magazzino e depositi vari in locali artigianali in Broni, Via Circonvallazione - Variante al Permesso di Costruire del 22/01/07 n. 3, presentata il 02/02/2010 con il n. 1873 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 42/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica recinzione esistente con formazione di cunetta stradale in Broni - Via Circonvallazione, presentata il 13/02/2009 con il n. 2621 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 513/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di Costruire n. 9 del 27/07/2006 alla realizzazione di Ristrutturazione edilizia di un fabbricato con trasformazione di locali attualmente destinati a magazzino e depositi vari in locali artigianali e commerciali, presentata il 24/11/2006 con il n. 20396 di protocollo, rilasciata il 22/01/2007 con il n. 3 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 215/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia di un fabbricato con trasformazione di locali attualmente destinati a magazzino e depositi vari in locali artigianali e commerciali, presentata il 18/05/2006 con il n. 9192 di protocollo, rilasciata il 27/07/2006 con il n. 9 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Si veda allegato corrispondente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e stato autorizzato (Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 14/2014 del 24/01/2014), riguardanti la presenza in loco di alcune pareti basse e cavedi tecnici, oltre alla differente altezza dei locali dovuta alla presenza di controsoffittatura.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:



- Costi di separazione impianti (quota parte): €5.000,00
- Pratica edilizia in sanatoria: €1.500,00
- Oblazioni e sanzioni: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Autorimessa.

Attenzione: gli impianti elettrici e di riscaldamento sono in comune con le altre unità immobiliari pignorate, dalle quali andranno separati.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e planimetria catastale, riguardanti la presenza in loco di alcune pareti basse e cavedi tecnici, oltre alla differente altezza dei locali dovuta alla presenza di controsoffittatura. Si segnala inoltre l'assenza di un pilastro esistente in planimetria catastale causa imprecisione nella rappresentazione grafica.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di aggiornamento catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Autorimessa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRONI VIA CIRCONVALLAZIONE 31

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

Autorimessa a BRONI Via Circonvallazione 31, della superficie commerciale di **240,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'unità immobiliare destinata ad autorimessa coperta posta al piano terra di un più ampio fabbricato (capannone commerciale/artigianale) contenente anche altre unità immobiliari pignorate di cui ai precedenti Lotto 1 e Lotto 2 ed allo stesso Lotto 3; è inoltre ricompresa un'unità immobiliare (Sub. 2) non pignorata.

L'intero fabbricato risulta di prima edificazione ante 01/09/1967. L'immobile viene quindi ristrutturato nell'anno 2014 e oggi si dispone su 2 piani fuori terra.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla via Circonvallazione al civ. 31 e quindi tramite un'antistante area cortilizia in comune con le altre attività al Lotto 1 (attualmente bar), al Lotto 2 (attualmente palestra), ed allo stesso Lotto 3 (attualmente magazzino) e Sub. 2 non oggetto di pignoramento (attualmente attività di assistenza vetri per auto).

Una porzione dell'area cortilizia è sottoposta a servitù di passo carraio e pedonale per consentire l'accesso alla confinante proprietà posta sul mapp. 1299.



Si richiamano integralmente i contenuti dei seguenti atti per servitù, diritti e obblighi:

- Atto Notaio Angelina Rossi di Stradella del 29/03/2006 Rep. 49218/4929;
- Atto Notaio Franco Tonalini del 30/12/1991 Rep. 42694/15355.

L'antistante area cortilizia dispone di parcheggi comuni, con area di manovra.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare pignorata è oggi composta da un unico locale coperto open space.

Il bene è dotato di impianto elettrico di illuminazione dell'epoca di ristrutturazione di media qualità e in medio stato di conservazione.

Sono presenti alcuni impianti tecnologici presumibilmente a servizio delle altre attività commerciali.

Attenzione: gli impianti elettrici sono in comune con le altre unità immobiliari pignorate, dalle quali andranno separati.

Attenzione: andrà costituita servitù per manutenzione degli impianti tecnologici presenti a favore delle altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1175 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 214 mq, rendita 453,14 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione n. 31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.21 Part.1175 Sub.4, Fg.21 Part.1175 Sub.5
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.21 Part.1175 Sub.9, Fg.21 Part.64, Fg.21 Part.1283, Fg.21 Part.1175 Sub.1, Fg.21 Part.1175 Sub.6, Fg.21 Part.1175 Sub.7.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2014.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,6 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 210 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 650 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	240,46	x	100 %	=	240,46
Totale:	240,46				240,46

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 240,46 x 250,00 = **60.115,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.115,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.115,00**

BENI IN BRONI VIA CIRCONVALLAZIONE 31

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

Magazzino a BRONI Via Circonvallazione 31, della superficie commerciale di **158,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'unità immobiliare destinata a magazzino posta al piano terra di un più ampio fabbricato (capannone commerciale/artigianale) contenente anche altre unità immobiliari pignorate di cui ai precedenti Lotto 1 e Lotto 2 ed allo stesso Lotto 3; è inoltre ricompresa un'unità immobiliare (Sub. 2) non pignorata.

L'intero fabbricato risulta di prima edificazione ante 01/09/1967. L'immobile viene quindi ristrutturato nell'anno 2014 e oggi si dispone su 2 piani fuori terra.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla via Circonvallazione al civ. 31, quindi tramite un'antistante area cortilizia in comune con le altre attività al Lotto 1 (attualmente bar), al Lotto 2 (attualmente palestra), ed allo stesso Lotto 3 (attualmente autorimessa) e Sub. 2 non



oggetto di pignoramento (attualmente attività di assistenza vetri per auto), ed ancora attraversando interamente l'autorimessa di cui allo stesso Lotto 3.

Una porzione dell'area cortilizia è sottoposta a servitù di passo carraio e pedonale per consentire l'accesso alla confinante proprietà posta sul mapp. 1299.

Si richiamano integralmente i contenuti dei seguenti atti per servitù, diritti e obblighi:

- Atto Notaio Angelina Rossi di Stradella del 29/03/2006 Rep. 49218/4929;

- Atto Notaio Franco Tonalini del 30/12/1991 Rep. 42694/15355.

L'antistante area cortilizia dispone di parcheggi comuni, con area di manovra.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare pignorata è oggi composta da un locale open space con n. 3 piccoli ripostigli (uno di essi presenta un wc/turca presumibilmente non funzionante).

Il bene è dotato di un vetusto impianto elettrico di illuminazione in pessimo stato di conservazione.

Attenzione: gli impianti elettrici sono in comune con le altre unità immobiliari pignorate, dalle quali andranno separati.

L'accesso al bene in esame avviene unicamente attraverso il bene di cui al corpo A (Autorimessa)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1175 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 135 mq, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione n. 31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.21 Part.1175 Sub.4, Fg.21 Part.1175 Sub.5
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.21 Part.1173, Fg.21 Part.64, Fg.21 Part.1175 Sub.8, Fg.21 Part.1174.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2014.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato

nella media 

polizia

nella media 

verde attrezzato

nella media 

centro sportivo

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

vigili del fuoco

nella media 

farmacie

nella media 

teatro

nella media 

scuola media superiore

nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,6 km

al di sopra della media 

ferrovia distante 210 m

nella media 

autobus distante 650 m

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 



esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	145,33	x	100 %	=	145,33
ripostiglio 1	4,91	x	100 %	=	4,91
ripostiglio 2	3,58	x	100 %	=	3,58
ripostiglio 3	4,49	x	100 %	=	4,49
Totale:	158,31				158,31

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 158,31 x 250,00 = **39.577,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.577,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.577,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Broni, agenzie: del territorio pavese., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI, ed inoltre: Archivio notarile, pubblicazioni e valutazioni del CTU.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	Autorimessa	240,46	0,00	60.115,00	60.115,00
B	Magazzino	158,31	0,00	39.577,50	39.577,50
				99.692,50 €	99.692,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.692,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 13.603,88**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 88,63**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.000,00**

data 10/05/2024

il tecnico incaricato
Marco Cattaneo

