

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 411/2021, 236/2024 e 144/2025 riunite

Creditore procedente:

Aragorn NPL 2018 S.r.l., Banco BPM S.p.A., BCC NPLS 2021 S.r.l.
e altri

Giudice:

Dott. Francesco Rocca

COMPARTO F

ALLEGATO 1

Elaborato peritale formato privacy

C.T.U.:

Ing. Marco Cattaneo

CONCLUSIONI

0.1 QUOTE DI PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di vendita, siti in Corvino San Quirico (PV), Fraz. Casa Chiodi 6/6A, in unico lotto di vendita, sono rappresentati da un esteso comparto immobiliare che ricomprende:

- un'ampia unità immobiliare a destinazione artigianale (composta da laboratori, magazzini e capannone), posta al piano terra (*Corpo A*);
- un'unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento trilocale), posta al piano primo (*Corpo B*);
- un'unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento trilocale), posta al piano primo (*Corpo C*);
- un'ampia unità immobiliare a destinazione artigianale (capannone), posta al piano terra (*Corpo D*);
- area cortilizia esterna comune, in quota pro indivisa, a tutti gli immobili di cui ai *Corpi A, B, C, e D*;
- un terreno in parte artigianale (per 1.445,00 mq) ed in parte agricolo (per 855,00 mq) (*Corpo E*).

La Part. 217 sulla quale risultano edificati i beni di cui ai *Corpi A, B, C e D* risulta possedere, come verbalmente indicato dal tecnico comunale, capacità edificatoria residua pari a 706 mq di SLP.

La porzione artigianale del terreno di cui al *Corpo E* risulta possedere, come verbalmente indicato dal tecnico comunale, capacità edificatoria pari a 1156,00 mq di SLP.

L'accesso alle unità immobiliari pignorate di cui ai *Corpi A, B, C e D* avviene direttamente dalla frazione Casa Chiodi al civ. 6/6A, tramite l'area cortilizia comune. Sono altresì presenti ingressi dall'area confinante, accessibile per servitù di passaggio precisata in seguito.

L'accesso al bene di cui al *Corpo E* avviene direttamente dalla frazione Casa Chiodi tramite passaggio dall'area confinante, accessibile per servitù di passaggio precisata in seguito.

Nel dettaglio:

Il *Corpo A* (laboratori, magazzini e capannone) è oggi composto da: n.1 capannone, n.1 laboratorio, n.1 locale di sgombero, n.2 ripostigli (in uno dei quali è posta una CT a gasolio), n. 2 magazzini e n.1 ufficio con relativi antibagno e bagno.

Il *Corpo B* (appartamento trilocale) è oggi composto da: n.1 ingresso su disimpegno, n.1 soggiorno, n.1 locale cottura, n.2 camere da letto, n.1 bagno, n.1 balcone e n.1 terrazzo.

Il *Corpo C* (appartamento trilocale) è oggi composto da: n.1 ingresso su disimpegno, n.1 soggiorno, n.1 locale cottura, n.2 camere da letto, n.1 bagno, n.1 balcone e n.1 terrazzo.

Il *Corpo D* (capannone artigianale) è oggi composto da: n.1 capannone costituito da un unico ambiente open space.

Il *Corpo E* è rappresentato da un terreno in parte artigianale (per 1.445,00 mq) ed in parte agricolo (per 855,00 mq) di forma quadrilatera trapezoidale, pianeggiante.

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 30/10/2009 a firma di Notaio Boiocchi Marco ai nn. 23238/5656 di repertorio, iscritta il 05/11/2009 a Voghera (PV) ai nn. 8112/1447, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 735.000,00 euro.

Importo capitale: 490.000,00 euro.

Durata ipoteca: 2 anni

Ipoteca iscritta sui beni identificati al C.T. Comune di Corvino San Quirico (PV) Fg.1 Part.79 e identificati a C.F. Comune di Corvino San Quirico (PV) Fg.1 Part.217 Sub.1, Fg.1 Part.217 Sub.2, Fg.1 Part.217 Sub.3 e Fg.1 Part.217 Sub.4. La nota di iscrizione presenta successiva annotazione (cessione dell'ipoteca) presentata il 25/07/2025 a Voghera (PV) ai nn. 6171/616.

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.

Ipoteca iscritta sui beni identificati al C.T. Comune di Corvino San Quirico (PV) Fg.1 Part.79 e identificati a C.F. Comune di Corvino San Quirico (PV) Fg.1 Part.217 Sub.1, Fg.1 Part.217 Sub.2, Fg.1 Part.217 Sub.3 e Fg.1 Part.217 Sub.4. Le Annotazioni per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4442/539, del 10/07/2024 ai nn. 5337/552, del 10/07/2024 ai nn. 5345/560, del 10/07/2024 ai nn. 5353/568, del 19/07/2024 ai nn. 5695/611, del 19/07/2024 ai nn. 5703/619, del 25/02/2025 ai nn. 1321/149, del 25/02/2025 ai nn. 1334/160, del 10/03/2025 ai nn. 1676/197, del 10/04/2025 ai nn. 2765/307, del 24/04/2025 ai nn. 3207/353, del 16/06/2025 ai nn. 4708/467, del 16/06/2025 ai nn. 4716/475, del 22/07/2025 ai nn. 5966/572, del 22/07/2025 ai nn. 5970/576, del 23/07/2025 ai nn. 6040/582, del 23/07/2025 ai nn. 6050/591 e del 09/09/2025 ai nn. 7006/666 non sono pertinenti a fronte dei dati catastali degli immobili pignorati.

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.

Ipoteca iscritta sui beni identificati al C.T. Comune di Corvino San Quirico (PV) Fg.1 Part.79 e identificati a C.F. Comune di Corvino San Quirico (PV) Fg.1 Part.217 Sub.1, Fg.1 Part.217 Sub.2, Fg.1 Part.217 Sub.3 e Fg.1 Part.217 Sub.4. Le Annotazioni per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4443/540, del 10/07/2024 ai nn. 5338/553, del 10/07/2024 ai nn. 5346/561, del 10/07/2024 ai nn. 5354/569, del 19/07/2024 ai nn. 5696/612, del 19/07/2024 ai nn. 5704/620, del 25/02/2025 ai nn. 1322/150, del 25/02/2025 ai nn. 1335/161, del 10/03/2025 ai nn. 1677/198, del 10/04/2025 ai nn. 2766/308, del 24/04/2025 ai nn. 3208/354, del 16/06/2025 ai nn. 4709/468, del 16/06/2025 ai nn. 4717/476, del 22/07/2025 ai nn. 5967/573, del 22/07/2025 ai nn. 5971/577, del 23/07/2025 ai nn. 6041/583, del 23/07/2025 ai nn. 6051/592 e del 09/09/2025 ai nn. 7007/667 non sono pertinenti a fronte dei dati catastali degli immobili pignorati. La presente nota è in rettifica alla Iscrizione del 16/05/2018 ai nn. 3646/396.

pignoramento, stipulata il 19/06/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 4058 di repertorio, trascritta il 11/07/2024 a Voghera (PV) ai nn. 5416/4284, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La trascrizione pregiudizievole è iscritta sui beni identificati al C.F. Comune di Corvino San Quirico (PV) Fg.1 Part.217 Sub.1, Fg.1 Part.217 Sub.2, Fg.1 Part.217 Sub.3 e Fg.1 Part.217 Sub.4. Le Annotazioni per restrizione di beni del 22/07/2025 ai nn. 5968/574 e del 22/07/2025 ai nn. 5972/578 non sono pertinenti a fronte dei dati catastali degli immobili pignorati.

pignoramento, stipulata il 14/04/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 2690 di repertorio, trascritta il 18/04/2025 a Voghera (PV) ai nn. 3042/2320, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La trascrizione pregiudizievole è iscritta sui beni identificati al C.T. Comune di Corvino San Quirico (PV) Fg.1 Part.79 e identificati a C.F. Comune di Corvino San Quirico (PV) Fg.1 Part.217 Sub.1, Fg.1 Part.217 Sub.2, Fg.1 Part.217 Sub.3 e Fg.1 Part.217 Sub.4.

pignoramento, stipulata il 28/03/2018 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 2535 di repertorio, trascritta il 10/05/2018 a Voghera (PV) ai nn. 3543/2572, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Si richiamano integralmente i contenuti della certificazione notarile Dott. Niccolò Tiecco Notaio del 07/05/2025 (al quale si rimanda per completezza): "Colpisce solo il terreno distinto con la p.lla 79, ma indicandola riferita al Foglio 15 anzichè al Foglio 1".

0.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo il sedime di terreno risulta incolto.

Gli immobili pignorati sono giuridicamente liberi.

Si veda allegato corrispondente.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valutazione di Mercato

ID	Descrizione	Consistenza	Consistenza accessori	Valore Intero	Valore diritto
A	Capannone e laboratorio artigianale	769,11	0,00	€ 230.733,00	€ 230.733,00
B	appartamento	147,41	0,00	€ 73.705,00	€ 73.705,00
C	appartamento	149,19	0,00	€ 74.595,00	€ 74.595,00
D	capannone artigianale	775,62	0,00	€ 190.026,90	€ 190.026,90
E	terreno in parte artigianale ed in parte agricolo	2.300,00	0,00	€ 15.755,00	€ 15.755,00
				€ 584.814,90	€ 584.814,90

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 8.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 576.314,90

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:

€ 86.447,24

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:

€ 67,67

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

€ 489.800,00

0.6 CRITICITA'

Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e stato autorizzato (Licenza Edilizia n. 208/1975), riguardanti la diversa configurazione di alcune aperture oltre alla diversa maglia strutturale (disposizione dei pilastri).

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria:
- Oblazioni e sanzioni:

€ 3.500,00

€ 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Fg.1 Part.217 Sub.4 (capannone artigianale Corpo D).

La verifica di conformità edilizia è effettuabile solo per l'unità immobiliare di cui al Fg.1 Part.217 Sub.4 (capannone artigianale) in quanto non risultano depositati agli atti del Comune di Corvino San Quirico titoli abilitativi relativi alle unità immobiliari pignorate di cui al Fg.1 Part.217 Sub.1, Sub.2 e Sub.3. E' stata infatti unicamente reperita in archivio una Licenza Edilizia con Prot. 1744 del 24/10/1975 pratica n. 208/1975 avente per oggetto "ampliamento di laboratorio artigiano" di cui al Fg.1 Part.217 Sub.4. Si segnala la presumibile presenza di coperture in lastre di fibrocemento (eternit) per i beni staggiti. Si segnala la necessità di operare le dovute analisi di laboratorio per verificare lo stato del materiale e quindi definire o meno gli obblighi di trattamento/smaltimento.

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e planimetrie catastali per le unità immobiliari di cui al Fg.1 Part.217 Sub.1 (Corpo A) e Sub.4 (Corpo D), riguardanti la diversa configurazione di alcune aperture oltre alla diversa maglia strutturale (disposizione dei pilastri). Le unità immobiliari di cui al Fg.1 Part.217 Sub.2 (Corpo B) e Sub.3 (Corpo C) risultano invece conformi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di aggiornamento catastale:

€ 4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Si richiamano integralmente i contenuti degli atti allegati per servitù, diritti e obblighi ed in particolare la servitù di passaggio costituita a favore dell'intero comparto pignorato mediante atto di compravendita Dott. Giuseppe Lupo Rep. nn. 18166/4725 del 09/06/1982 (al quale di rimanda per completezza):

"Il XXXXXXXXXX - con le garanzie di legge - costituisce in favore degli immobili qui compravenduti e quindi in favore dell'intero appezzamento di terreno in Corvino San Quirico - Foglio 1 Mappale 79 di mq. 5133 - e a carico del limitrofo suo fondo in lato di levante - identificato in mappa al Foglio 1 - Mappale 119 di mq. 10222 - servitù di passaggio pedonale e carraio - da esercitarsi su di una striscia di terreno larga otto metri - corrente lungo il confine orientale del fondo confinante - in linea retta da Sud - dalla strada comunale Casa Chiodi - verso nord sino a raggiungere la linea terminale del fabbricato sullo spigolo di nord -est - il fondo servente".

S.E.& O.

Si riporta di seguito il passaggio dell'atto di compravendita Dott. Giuseppe Lupo Rep. nn. 18166/4725 del 09/06/1982 (al quale di rimanda per completezza):

"...b) a curare - a sue spese - entro il termine di tre mesi da oggi, la totale cancellazione delle seguenti ipoteche che attualmente gravano sugli immobili qui compravenduti - ipoteche che esso medesimo venditore garantisce solo apparenti - essendo stati i relativi debiti già pagati:

- 1. Ipoteca di £ 7.000.000 in favore alla Cassa di Risparmio PPLL - a garanzia del pagamento di mutuo artigiano di £ 5.000.000 - come da Nota 19/6/1967 ai nn. 2962/208 - in riferimento dell'atto 5/6/1967 Rep. 7251/2156 - a rogito Notaio Cannizzaro - reg.to a Casteggio il 15/6/1967 ai nn. 334/120*
- 2. Ipoteca di £ 9.800.000 in favore della stessa Cassa - a garanzia del pagamento di mutuo di £ 7.000.000 - come da Nota 14/10/1971 ai nn. 4778/248 - in riferimento all'atto 6/10/1971 Rep. 17349 a rogito Notaio Cannizzaro - reg.to a Casteggio il 13/10/1971 ai nn. 424/123*
- 3. Ipoteca di £ 9.100.000 in favore del Credito Agrario della stessa Cariplo - a garanzia del pagamento di mutuo di £ 7.000.000 - come da Nota 22/3/1973 ai nn. 2034/106 - in riferimento all'atto 2/3/1973 Rep. 21868/4453 - a rogito Notaio Cannizzaro."*

S.E & O.

Non risulta possibile verificare se tali iscrizioni siano state effettivamente assentite di cancellazione.

A fronte dei dati disponibili, le ricerche telematiche delle note di che trattasi non danno esito né le iscrizioni risultano rinnovate alle successive scadenze ventennali.

Si segnala che la presenza nell'EDM del mappale 70, a confine nord del mappale 217, è errata. Tale particella risulta difatti ufficialmente soppressa il 29/01/1996 ed altresì essa non compare nell'estratto di mappa riportato nell'unica pratica edilizia reperita del 1975 e nella documentazione storica reperita (mappa di primo impianto). L'area corrispondente a tale fittizio mappale risulta ricompresa in quella del mappale 217 a CT. Ciò per correttamente definire la consistenza e le coerenze del comparto.

Il perito
Ing. Marco Cattaneo



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

411/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Rocca

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/12/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

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 Capannone e laboratorio artigianale a CORVINO SAN QUIRICO Fraz. Casa Chiodi 6/6A, della superficie commerciale di **769,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'ampia unità immobiliare a destinazione artigianale (composta da laboratori, magazzini e capannone), posta al piano terra di un più esteso comparto contenente anche altri beni pignorati di cui ai Corpi B, C, D ed E. E' ricompresa l'area cortilizia esterna comune, in quota pro indivisa con gli altri immobili staggiati elencati di cui ai Corpi B, C e D.

L'intero comparto risulta edificato nel periodo 1967-1975 su porzione dell'intero mappale 79 predecessore, successivamente frazionato negli attuali mappali 217 e 79. Inizialmente costituito da due appartamenti al piano primo (Corpi B e C) ed i soli laboratori al piano terra (Corpo A), è stato successivamente ampliato nella sua attuale consistenza prima con la costruzione del capannone e dei magazzini in aderenza (accorpati al Corpo A), quindi con la realizzazione del più ampio e recente capannone in adiacenza (Corpo D).

La Part. 217 sulla quale risultano edificati i beni di cui ai Corpi A, B, C e D risulta possedere, come verbalmente indicato dal tecnico comunale, capacità edificatoria residua pari a 706 mq di SLP.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla frazione Casa Chiodi al civ. 6/6A, tramite plurimi ingressi dall'area cortilizia in comune con le altre unità immobiliari del comparto. E' altresì presente un ingresso dall'area confinante, accessibile per servitù di passaggio precisata in seguito.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare pignorata Corpo A del piano terra è oggi composta da: n.1 capannone, n.1 laboratorio, n.1 locale di sgombero, n.2 ripostigli (in uno dei quali è posta una CT a gasolio), n. 2 magazzini e n.1 ufficio con relativi antibagno e bagno.

L'immobile è collegato tramite vano scala comune al piano primo dello stesso fabbricato, ove sono poste le due unità immobiliari ad uso residenziale (Corpi B e C).

Le finiture e gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di discreta qualità e in limitato stato di conservazione.

Si richiamano integralmente i contenuti degli atti allegati per servitù, diritti e obblighi ed in particolare la servitù di passaggio costituita a favore dell'intero comparto pignorato mediante atto di compravendita Dott. Giuseppe Lupo Rep. nn. 18166/4725 del 09/06/1982 (al quale di rimanda per completezza):

"Il [REDACTED] - con le garanzie di legge - costituisce in favore degli immobili qui compravenduti e quindi in favore dell'intero appezzamento di terreno in Corvino San Quirico - Foglio 1 Mappale 79 di mq. 5133 - e a carico del limitrofo suo fondo in lato di levante - identificato in mappa al Foglio 1 - Mappale 119 di mq. 10222 - servitù di passaggio pedonale e carraio - da esercitarsi su di una striscia di terreno larga otto metri - corrente lungo il confine orientale del fondo confinante - in linea retta da Sud - dalla strada comunale Casa Chiodi - verso nord sino a raggiungere la linea terminale del fabbricato sullo spigolo di nord-est - il fondo servente". S.E.& O.

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

- foglio 1 particella 217 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.523,52 Euro, indirizzo catastale: Via Casa Chiodi n. 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,





derivante da Fg.1 Part.199 Sub.1

Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.1 Part.217 Sub.4, Fg.1 Part.321, Fg.1 Part.217.



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

B appartamento a CORVINO SAN QUIRICO Fraz. Casa Chiodi 6/6A, della superficie commerciale di **147,41** 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 residenziale (appartamento trilocale), posta al piano primo di un più esteso comparto contenente anche altri beni pignorati di cui ai Corpi A, C, D ed E. E' ricompresa l'area cortilizia esterna comune, in quota pro indivisa con gli altri immobili staggiati elencati di cui ai Corpi A, C e D.

L'intero comparto risulta edificato nel periodo 1967-1975 su porzione dell'intero mappale 79 predecessore, successivamente frazionato negli attuali mappali 217 e 79. Inizialmente costituito da due appartamenti al piano primo (Corpi B e C) ed i soli laboratori al piano terra (Corpo A), è stato successivamente ampliato nella sua attuale consistenza prima con la costruzione del capannone e dei magazzini in aderenza (accorpati al Corpo A), quindi con la realizzazione del più ampio e recente capannone in adiacenza (Corpo D).

La Part. 217 sulla quale risultano edificati i beni di cui ai Corpi A, B, C e D risulta possedere, come verbalmente indicato dal tecnico comunale, capacità edificatoria residua pari a 706 mq di SLP.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla frazione Casa Chiodi al civ. 6/6A, tramite area cortilizia in comune con le altre unità immobiliari del comparto e quindi tramite vano scala comune.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare pignorata è oggi composta da: n.1 ingresso su disimpegno, n.1 soggiorno, n.1 locale cottura, n.2 camere da letto, n.1 bagno, n.1 balcone e n.1 terrazzo.

L'immobile è collegato tramite vano scala comune al piano terra dello stesso fabbricato, ove è posta l'unità immobiliare di cui al Corpo A.

Le finiture e gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di discreta qualità e in limitato stato di conservazione.

Si richiamano integralmente i contenuti degli atti allegati per servitù, diritti e obblighi ed in particolare la servitù di passaggio costituita a favore dell'intero comparto pignorato mediante atto di compravendita Dott. Giuseppe Lupo Rep. nn. 18166/4725 del 09/06/1982 (al quale di rimanda per completezza):

"Il [REDACTED] - con le garanzie di legge - costituisce in favore degli immobili qui compravenduti e quindi in favore dell'intero appezzamento di terreno in Corvino San Quirico - Foglio 1 Mappale 79 di mq. 5133 - e a carico del limitrofo suo fondo in lato di levante - identificato in mappa al Foglio 1 - Mappale 119 di mq. 10222 - servitù di passaggio pedonale e carraio - da esercitarsi su di una striscia di terreno larga otto metri - corrente lungo il confine orientale del fondo confinante - in linea retta da Sud - dalla strada comunale Casa Chiodi - verso nord sino a raggiungere la linea terminale del fabbricato sullo spigolo di nord-est - il fondo servente". S.E. & O.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 Euro, indirizzo catastale: Via Casa Chiodi n. 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.1 Part.199 Sub.2
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.1 Part.217 (parti comuni), Fg.1 Part.217 Sub.3, Fg.1 Part.217 (parti comuni)



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

C appartamento a CORVINO SAN QUIRICO Fraz. Casa Chiodi 6/6A, della superficie commerciale di **149,19** 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 residenziale



(appartamento trilocale), posta al piano primo di un più esteso comparto contenente anche altri beni pignorati di cui ai Corpi A, B, D ed E. E' ricompresa l'area cortilizia esterna comune, in quota pro indivisa con gli altri immobili staggiti elencati di cui ai Corpi A, B e D.

L'intero comparto risulta edificato nel periodo 1967-1975 su porzione dell'intero mappale 79 predecessore, successivamente frazionato negli attuali mappali 217 e 79. Inizialmente costituito da due appartamenti al piano primo (Corpi B e C) ed i soli laboratori al piano terra (Corpo A), è stato successivamente ampliato nella sua attuale consistenza prima con la costruzione del capannone e dei magazzini in aderenza (accorpati al Corpo A), quindi con la realizzazione del più ampio e recente capannone in adiacenza (Corpo D).

La Part. 217 sulla quale risultano edificati i beni di cui ai Corpi A, B, C, e D risulta possedere, come verbalmente indicato dal tecnico comunale, capacità edificatoria residua pari a 706 mq di SLP.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla frazione Casa Chiodi al civ. 6/6A, tramite area cortilizia in comune con le altre unità immobiliari del comparto e quindi tramite vano scala comune.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare pignorata è oggi composta da: n.1 ingresso su disimpegno, n.1 soggiorno, n.1 locale cottura, n.2 camere da letto, n.1 bagno, n.1 balcone e n.1 terrazzo.

L'immobile è collegato tramite vano scala comune al piano terra dello stesso fabbricato, ove è posta l'unità immobiliare di cui al Corpo A.

Le finiture e gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di discreta qualità e in limitato stato di conservazione.

Si richiamano integralmente i contenuti degli atti allegati per servitù, diritti e obblighi ed in particolare la servitù di passaggio costituita a favore dell'intero comparto pignorato mediante atto di compravendita Dott. Giuseppe Lupo Rep. nn. 18166/4725 del 09/06/1982 (al quale di rimanda per completezza):

"Il [REDACTED] - con le garanzie di legge - costituisce in favore degli immobili qui compravenduti e quindi in favore dell'intero appezzamento di terreno in Corvino San Quirico - Foglio 1 Mappale 79 di mq. 5133 - e a carico del limitrofo suo fondo in lato di levante - identificato in mappa al Foglio 1 - Mappale 119 di mq. 10222 - servitù di passaggio pedonale e carraio - da esercitarsi su di una striscia di terreno larga otto metri - corrente lungo il confine orientale del fondo confinante - in linea retta da Sud - dalla strada comunale Casa Chiodi - verso nord sino a raggiungere la linea terminale del fabbricato sullo spigolo di nord-est - il fondo servente". S.E. & O.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 Euro, indirizzo catastale: Via Casa Chiodi n. 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.1 Part.199 Sub.3
- Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.1 Part.217 (parti comuni), Fg.1 Part.217 Sub.2.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

D capannone artigianale a CORVINO SAN QUIRICO Fraz. Casa Chiodi 6/6A, della superficie commerciale di **775,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'ampia unità immobiliare a destinazione artigianale (capannone), parte di un più esteso comparto contenente anche altri beni pignorati di cui ai Corpi A, B, C ed E. E' ricompresa l'area cortilizia esterna comune, in quota pro indivisa con gli altri immobili staggiti elencati di cui ai Corpi A, B e C.

L'intero comparto risulta edificato nel periodo 1967-1975 su porzione dell'intero mappale 79 predecessore, successivamente frazionato negli attuali mappali 217 e 79. Inizialmente costituito da due appartamenti al piano primo (Corpi B e C) ed i soli laboratori al piano terra (Corpo A), è stato successivamente ampliato nella sua attuale consistenza prima con la costruzione del capannone e dei magazzini in aderenza (accorpati al Corpo A), quindi con la realizzazione del più ampio e recente capannone in adiacenza (Corpo D).

La Part. 217 sulla quale risultano edificati i beni di cui ai Corpi A, B, C e D risulta possedere, come verbalmente indicato dal tecnico comunale, capacità edificatoria residua pari a 706 mq di SLP.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla frazione Casa Chiodi al civ. 6/6A, tramite area cortilizia in comune con le altre unità immobiliari del comparto. E' altresì presente un ingresso dall'area confinante, accessibile per servitù di passaggio precisata in seguito.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare pignorata è oggi composta da: n.1 capannone costituito da un unico ambiente open space.

Le finiture e gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di discreta qualità e in limitato stato di conservazione.

Si segnala che, al momento del sopralluogo, porzione della copertura risulta divelta da eventi atmosferici.

Si richiamano integralmente i contenuti degli atti allegati per servitù, diritti e obblighi ed in particolare la servitù di passaggio costituita a favore dell'intero comparto pignorato mediante atto di compravendita Dott. Giuseppe Lupo Rep. nn. 18166/4725 del 09/06/1982 (al quale di rimanda per completezza):

"Il [REDACTED] - con le garanzie di legge - costituisce in favore degli immobili qui compravenduti e quindi in favore dell'intero appezzamento di terreno in Corvino San Quirico - Foglio 1 Mappale 79 di mq. 5133 - e a carico del limitrofo suo fondo in lato di levante - identificato in mappa al Foglio 1 - Mappale 119 di mq. 10222 - servitù di passaggio pedonale e carraio - da esercitarsi su di una striscia di terreno larga otto metri - corrente lungo il confine orientale del fondo confinante - in linea retta da Sud - dalla strada comunale Casa Chiodi - verso nord sino a raggiungere la linea terminale del fabbricato sullo spigolo di nord -est - il fondo servente". S.E.& O.

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

- foglio 1 particella 217 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.012,26 Euro, indirizzo catastale: Via Casa Chiodi n. 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.1 Part.199 Sub.4
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.1 Part.79, Fg.1 Part.321, Fg.1 Part.217 Sub.1, Fg.1 Part. 217, Fg.1 Part.215.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

E terreno in parte artigianale ed in parte agricolo a CORVINO SAN QUIRICO Fraz. Casa Chiodi 6/6A, della superficie commerciale di **2.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno in parte artigianale (per 1445,00 mq) ed in parte agricolo (per 855,00 mq) di forma quadrilatera trapezoidale, pianeggiante, parte di un più esteso comparto contenente anche altri beni pignorati di cui ai Corpi A, B, C e D.

La porzione artigianale risulta possedere, come verbalmente indicato dal tecnico comunale, capacità edificatoria pari a 1156,00 mq di SLP.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla frazione Casa Chiodi tramite passaggio dall'area confinante, accessibile per servitù di passaggio precisata in seguito.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto.

Si richiamano integralmente i contenuti degli atti allegati per servitù, diritti e obblighi ed in particolare la servitù di passaggio costituita a favore dell'intero comparto pignorato mediante atto di compravendita Dott. Giuseppe Lupo Rep. nn. 18166/4725 del 09/06/1982 (al quale di rimanda per completezza):

"Il [REDACTED] - con le garanzie di legge - costituisce in favore degli immobili qui compravenduti e quindi in favore dell'intero appezzamento di terreno in Corvino San Quirico - Foglio 1 Mappale 79 di mq. 5133 - e a carico del limitrofo suo fondo in lato di levante - identificato in mappa al Foglio 1 - Mappale 119 di mq. 10222 - servitù di passaggio pedonale e carraio - da esercitarsi su di una

striscia di terreno larga otto metri - corrente lungo il confine orientale del fondo confinante - in linea retta da Sud - dalla strada comunale Casa Chiodi - verso nord sino a raggiungere la linea terminale del fabbricato sullo spigolo di nord -est - il fondo servente". S.E.& O.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 2, superficie 2300, reddito agrario 19,01 €, reddito dominicale 26,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.1 Part.78, Fg.1 Part.320, Fg.1 Part.217, Fg.1 Part.215.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.141,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 576.314,90
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 489.800,00
Data di conclusione della relazione:	02/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo il sedime di terreno risulta incolto.

Gli immobili pignorati sono giuridicamente liberi.

Si veda allegato corrispondente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito il passaggio dell'atto di compravendita Dott. Giuseppe Lupo Rep. nn. 18166/4725 del 09/06/1982 (al quale di rimanda per completezza):

"...b) a curare - a sue spese - entro il termine di tre mesi da oggi, la totale cancellazione delle seguenti ipoteche che attualmente gravano sugli immobili qui compravenduti - ipoteche che esso medesimo venditore garantisce solo apparenti - essendo stati i relativi debiti già pagati:

1. *Ipoteca di £ 7.000.000 in favore alla Cassa di Risparmio PPLL - a garanzia del pagamento di mutuo artigiano di £ 5.000.000 - come da Nota 19/6/1967 ai nn. 2962/208 - in riferimento dell'atto 5/6/1967 Rep. 7251/2156 - a rogito Notaio Cannizzaro - reg.to a Casteggio il 15/6/1967 ai nn. 334/120*
2. *Ipoteca di £ 9.800.000 in favore della stessa Cassa - a garanzia del pagamento di mutuo di £ 7.000.000 - come da Nota 14/10/1971 ai nn. 4778/248 - in riferimento all'atto 6/10/1971*



Rep. 17349 a rogito Notaio Cannizzaro – reg.to a Casteggio il 13/10/1971 ai nn. 424/123

3. Ipoteca di € 9.100.000 in favore del Credito Agrario della stessa Cariplo – a garanzia del pagamento di mutuo di € 7.000.000 – come da Nota 22/3/1973 ai nn. 2034/106 – in riferimento all'atto 2/3/1973 Rep. 21868/4453 – a rogito Notaio Cannizzaro.”

S.E & O.

Non risulta possibile verificare se tali iscrizioni siano state effettivamente assentite di cancellazione. A fronte dei dati disponibili, le ricerche telematiche delle note di che trattasi non danno esito né le iscrizioni risultano rinnovate alle successive scadenze ventennali.

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: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2009 a firma di Notaio Boiocchi Marco ai nn. 23238/5656 di repertorio, iscritta il 05/11/2009 a Voghera (PV) ai nn. 8112/1447, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 735.000,00 euro.

Importo capitale: 490.000,00 euro.

Durata ipoteca: 2 anni.

Ipoteca iscritta sui beni identificati al C.T. Comune di Corvino San Quirico (PV) Fg.1 Part.79 e identificati a C.F. Comune di Corvino San Quirico (PV) Fg.1 Part.217 Sub.1, Fg.1 Part.217 Sub.2, Fg.1 Part.217 Sub.3 e Fg.1 Part.217 Sub.4. La nota di iscrizione presenta successiva annotazione (cessione dell'ipoteca) presentata il 25/07/2025 a Voghera (PV) ai nn. 6171/616.

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.

Ipoteca iscritta sui beni identificati al C.T. Comune di Corvino San Quirico (PV) Fg.1 Part.79 e identificati a C.F. Comune di Corvino San Quirico (PV) Fg.1 Part.217 Sub.1, Fg.1 Part.217 Sub.2, Fg.1 Part.217 Sub.3 e Fg.1 Part.217 Sub.4. Le Annotazioni per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4442/539, del 10/07/2024 ai nn. 5337/552, del 10/07/2024 ai nn. 5345/560, del 10/07/2024 ai nn. 5353/568, del 19/07/2024 ai nn. 5695/611, del 19/07/2024 ai nn. 5703/619, del 25/02/2025 ai nn. 1321/149, del 25/02/2025 ai nn. 1334/160, del 10/03/2025 ai nn. 1676/197, del 10/04/2025 ai nn. 2765/307, del 24/04/2025 ai nn. 3207/353, del 16/06/2025 ai nn. 4708/467, del 16/06/2025 ai nn. 4716/475, del 22/07/2025 ai nn. 5966/572, del 22/07/2025 ai nn. 5970/576, del 23/07/2025 ai nn.



6040/582, del 23/07/2025 ai nn. 6050/591 e del 09/09/2025 ai nn. 7006/666 non sono pertinenti a fronte dei dati catastali degli immobili pignorati.

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.

Ipoteca iscritta sui beni identificati al C.T. Comune di Corvino San Quirico (PV) Fg.1 Part.79 e identificati a C.F. Comune di Corvino San Quirico (PV) Fg.1 Part.217 Sub.1, Fg.1 Part.217 Sub.2, Fg.1 Part.217 Sub.3 e Fg.1 Part.217 Sub.4. Le Annotazioni per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4443/540, del 10/07/2024 ai nn. 5338/553, del 10/07/2024 ai nn. 5346/561, del 10/07/2024 ai nn. 5354/569, del 19/07/2024 ai nn. 5696/612, del 19/07/2024 ai nn. 5704/620, del 25/02/2025 ai nn. 1322/150, del 25/02/2025 ai nn. 1335/161, del 10/03/2025 ai nn. 1677/198, del 10/04/2025 ai nn. 2766/308, del 24/04/2025 ai nn. 3208/354, del 16/06/2025 ai nn. 4709/468, del 16/06/2025 ai nn. 4717/476, del 22/07/2025 ai nn. 5967/573, del 22/07/2025 ai nn. 5971/577, del 23/07/2025 ai nn. 6041/583, del 23/07/2025 ai nn. 6051/592 e del 09/09/2025 ai nn. 7007/667 non sono pertinenti a fronte dei dati catastali degli immobili pignorati. La presente nota è in rettifica alla Iscrizione del 16/05/2018 ai nn. 3646/396.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/06/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 4058 di repertorio, trascritta il 11/07/2024 a Voghera (PV) ai nn. 5416/4284, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La trascrizione pregiudizievole è iscritta sui beni identificati al C.F. Comune di Corvino San Quirico (PV) Fg.1 Part.217 Sub.1, Fg.1 Part.217 Sub.2, Fg.1 Part.217 Sub.3 e Fg.1 Part.217 Sub.4. Le Annotazioni per restrizione di beni del 22/07/2025 ai nn. 5968/574 e del 22/07/2025 ai nn. 5972/578 non sono pertinenti a fronte dei dati catastali degli immobili pignorati.

pignoramento, stipulata il 14/04/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 2690 di repertorio, trascritta il 18/04/2025 a Voghera (PV) ai nn. 3042/2320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La trascrizione pregiudizievole è iscritta sui beni identificati al C.T. Comune di Corvino San Quirico (PV) Fg.1 Part.79 e identificati a C.F. Comune di Corvino San Quirico (PV) Fg.1 Part.217 Sub.1, Fg.1 Part.217 Sub.2, Fg.1 Part.217 Sub.3 e Fg.1 Part.217 Sub.4.

pignoramento, stipulata il 28/03/2018 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 2535 di repertorio, trascritta il 10/05/2018 a Voghera (PV) ai nn. 3543/2572, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Si richiamano integralmente i contenuti della certificazione notarile Dott. Niccolò Tiecco Notaio del 07/05/2025 (al quale si rimanda per completezza): "Colpisce solo il terreno distinto con la p.lla 79, ma indicandola riferita al Foglio 15 anzichè al Foglio 1".

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 Trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata (dal 25/11/2008), con atto stipulato il 25/11/2008 a firma di Notaio Dott. Boiocchi Marco ai nn. 21610/4562 di repertorio, registrato il 01/12/2008 a Pavia (per via telematica) ai nn. 5585 Serie 1T, trascritto il 03/12/2008 a Voghera (PV) ai nn. 10054/7129

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Donazioni di quote di società in nome collettivo e modifica patti sociali (fino al 25/11/2008), con atto stipulato il 19/12/2003 a firma di Notaio Dott. Giuseppe Lupo ai nn. 48731/16799 di repertorio, registrato il 08/01/2004 a Stradella ai nn. 08 Serie 1, trascritto il 18/06/2004 a Voghera (PV) ai nn. 5573/3862

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **208/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di laboratorio artigiano, presentata il 24/10/1975 con il n. 1744 di protocollo, rilasciata il 12/11/1975.

Il titolo è riferito solamente a all'attuale Fg. 1 Part. 217 Sub. 4 (nella pratica è indicata la precedente identificazione catastale Fg.1 Part.79).

La Licenza Edilizia è stata rilasciata dal Sindaco di Corvino San Quirico. Non risulta disponibile l'agibilità del bene a fronte della richiesta di prot. n. 1040 del 14/07/1978.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnala che non risulta disponibile alcun elaborato planimetrico catastale.

Si segnala che nella planimetria catastale del Sub.1 il nord è indicato in modo errato.

Si segnala che la presenza nell'EDM del mappale 70, a confine nord del mappale 217, è errata. Tale particella risulta difatti ufficialmente soppressa il 29/01/1996 ed altresì essa non compare nell'estratto di mappa riportato nell'unica pratica edilizia reperita del 1975 e nella documentazione storica reperita (mappa di primo impianto). L'area corrispondente a tale fittizio mappale risulta ricompresa in quella del mappale 217 a CT. Ciò per correttamente definire la consistenza e le coerenze del comparto.

Si riportano i seguenti passaggi dall'atto costitutivo di S.n.c. ai sensi del D.L. 19/12/1984 n. 853 art. 3 n. 16 Dott. Giuseppe Lupo Rep. nn. 23071/6510 del 27/09/1985 (al quale si rimanda per completezza):

"a) due appartamenti di abitazione al Primo Piano...costruiti nel periodo 17 Marzo 1967-17 Gennaio 1970-in conformità al progetto di cui alla Licenza Edilizia, rilasciata dal Sindaco di detto Comune, in data 17/3/1967-dichiarati abitabili dallo stesso Sindaco con Provvedimento 17 Gennaio 1970" "b) Laboratorio al piano terra-sottostante agli appartamenti di abitazione, costruito nello stesso suddetto periodo-in forza della stessa citata Licenza edilizia...ampliata nella sua consistenza...come da progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 86-rilasciata dal Sindaco l'11 Novembre 1970; costruzione eseguita nel periodo 11 Novembre 1970-15 Maggio 1971-dichiarata agibile dal Sindaco con provvedimento 17 Luglio 1971" "c) Altro laboratorio uso artigianale di un solo ambiente a piano terra...costruito nel periodo 13 Novembre 1975-13 Luglio 1977 come da progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 1964 Pratica n. 208/1975-rilasciata dal Sindaco di Corvino San Quirico il 13/11/1975-con in corso provvedimento di agibilità".

S.E & O.

Si segnala che il Comune di Corvino San Quirico ha reso disponibile unicamente una Licenza Edilizia con Prot. 1744 del 24/10/1975 pratica n. 208/1975 avente per oggetto "ampliamento di laboratorio artigiano" (si veda allegato corrispondente). Non risultano agli atti altri titoli abilitativi relativi gli immobili pignorati.

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 (Licenza Edilizia n. 208/1975), riguardanti la diversa configurazione di alcune aperture oltre alla diversa maglia strutturale (disposizione dei pilastri).

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: €3.500,00
- Oblazioni e sanzioni: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Fig.1 Part.217 Sub.4 (capannone artigianale).

La verifica di conformità edilizia è effettuabile solo per l'unità immobiliare di cui al Fig.1 Part.217 Sub.4 (capannone artigianale) in quanto non risultano depositati agli atti del Comune di Corvino San Quirico titoli abilitativi relativi alle unità immobiliari pignorate di cui al Fig.1 Part.217 Sub.1, Sub.2 e Sub.3. E' stata infatti unicamente reperita in archivio una Licenza Edilizia con Prot. 1744 del 24/10/1975 pratica n. 208/1975 avente per oggetto "ampliamento di laboratorio artigiano" di cui al Fig.1 Part.217 Sub.4. Si segnala la presumibile presenza di coperture in lastre di fibrocemento (eternit) per i beni staggiati. Si segnala la necessità di operare le dovute analisi di laboratorio per verificare lo stato del materiale e quindi definire o meno gli obblighi di trattamento/smaltimento.

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 planimetrie catastali per le unità immobiliari di cui al Fig.1 Part.217 Sub.1 e Sub.4 (capannoni artigianali), riguardanti la diversa configurazione di alcune aperture oltre alla diversa maglia strutturale (disposizione dei pilastri). Le unità immobiliari di cui al Fig.1 Part.217 Sub.2 e Sub.3 (appartamenti) risultano invece conformi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di aggiornamento catastale: €4.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN CORVINO SAN QUIRICO FRAZ. CASA CHIODI 6/6A

CAPANNONE E LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A



Capannone e laboratorio artigianale a CORVINO SAN QUIRICO Fraz. Casa Chiodi 6/6A, della superficie commerciale di **769,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'ampia unità immobiliare a destinazione artigianale (composta da laboratori, magazzini e capannone), posta al piano terra di un più esteso comparto contenente anche altri beni pignorati di cui ai Corpi B, C, D ed E. E' ricompresa l'area cortilizia esterna comune, in quota pro indivisa con gli altri immobili staggiati elencati di cui ai Corpi B, C e D.

L'intero comparto risulta edificato nel periodo 1967-1975 su porzione dell'intero mappale 79 predecessore, successivamente frazionato negli attuali mappali 217 e 79. Inizialmente costituito da due appartamenti al piano primo (Corpi B e C) ed i soli laboratori al piano terra (Corpo A), è stato successivamente ampliato nella sua attuale consistenza prima con la costruzione del capannone e dei magazzini in aderenza (accorpati al Corpo A), quindi con la realizzazione del più ampio e recente capannone in adiacenza (Corpo D).

La Part. 217 sulla quale risultano edificati i beni di cui ai Corpi A, B, C e D risulta possedere, come verbalmente indicato dal tecnico comunale, capacità edificatoria residua pari a 706 mq di SLP.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla frazione Casa Chiodi al civ. 6/6A, tramite plurimi ingressi dall'area cortilizia in comune con le altre unità immobiliari del comparto. E' altresì presente un ingresso dall'area confinante, accessibile per servitù di passaggio precisata in seguito.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare pignorata Corpo A del piano terra è oggi composta da: n.1 capannone, n.1 laboratorio, n.1 locale di sgombero, n.2 ripostigli (in uno dei quali è posta una CT a gasolio), n. 2 magazzini e n.1 ufficio con relativi antibagno e bagno.

L'immobile è collegato tramite vano scala comune al piano primo dello stesso fabbricato, ove sono poste le due unità immobiliari ad uso residenziale (Corpi B e C).

Le finiture e gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di discreta qualità e in limitato stato di conservazione.

Si richiamano integralmente i contenuti degli atti allegati per servitù, diritti e obblighi ed in particolare la servitù di passaggio costituita a favore dell'intero comparto pignorato mediante atto di compravendita Dott. Giuseppe Lupo Rep. nn. 18166/4725 del 09/06/1982 (al quale di rimanda per completezza):

"Il [REDACTED] - con le garanzie di legge - costituisce in favore degli immobili qui compravenduti e quindi in favore dell'intero appezzamento di terreno in Corvino San Quirico - Foglio 1 Mappale 79 di mq. 5133 - e a carico del limitrofo suo fondo in lato di levante - identificato in mappa al Foglio 1 - Mappale 119 di mq. 10222 - servitù di passaggio pedonale e carraio - da esercitarsi su di una striscia di terreno larga otto metri - corrente lungo il confine orientale del fondo confinante - in linea retta da Sud - dalla strada comunale Casa Chiodi - verso nord sino a raggiungere la linea terminale del fabbricato sullo spigolo di nord-est - il fondo servente". S.E. & O.

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

- foglio 1 particella 217 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.523,52 Euro, indirizzo catastale: Via Casa Chiodi n. 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.1 Part.199 Sub.1
- Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.1 Part.217 Sub.4, Fg.1 Part.321, Fg.1 Part.217.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona al di fuori del centro abitato, in area in parte a destinazione agricola ed in parte a destinazione artigianale, in adiacenza alla S.P. n. 161 ed a terreni agricoli, in zona prevalentemente rurale/agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi



di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato
municipio
farmacie
parco giochi
verde attrezzato
farmacie
asilo nido



COLLEGAMENTI

autobus distante 850 m
autostrada distante 3,7 km
ferrovia distante 2,6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei 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
capannone	436,25	x	100 %	=	436,25
ripostiglio 1	4,59	x	100 %	=	4,59
magazzino 1	23,58	x	100 %	=	23,58
magazzino 2	45,28	x	100 %	=	45,28
laboratorio	111,27	x	100 %	=	111,27
locale di sgombero	48,47	x	100 %	=	48,47
ripostiglio 2 (centrale termica)	6,12	x	100 %	=	6,12
ufficio	23,76	x	100 %	=	23,76
bagno	4,78	x	100 %	=	4,78
scale	12,67	x	50 %	=	6,34

tecnico incaricato: Marco Cattaneo

Pagina 13 di 25



antibagno	2,66	x	100 %	=	2,66
area cortilizia (quota parte)	445,80	x	10 %	=	44,58
capacità edificatoria residua mappale 217 (quota parte)	719,43	x	1,59 %	=	11,44
Totale:	1.884,66				769,11

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La capacità edificatoria residua è stata imputata al singolo bene mediante rapporto parametrico riferito alla relativa consistenza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 769,11 x 300,00 = **230.733,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 230.733,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 230.733,00**

BENI IN CORVINO SAN QUIRICO FRAZ. CASA CHIODI 6/6A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CORVINO SAN QUIRICO Fraz. Casa Chiodi 6/6A, della superficie commerciale di **147,41** 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 residenziale (appartamento trilocale), posta al piano primo di un più esteso comparto contenente anche altri beni pignorati di cui ai Corpi A, C, D ed E. E' ricompresa l'area cortilizia esterna comune, in quota pro indivisa con gli altri immobili staggiati elencati di cui ai Corpi A, C e D.

L'intero comparto risulta edificato nel periodo 1967-1975 su porzione dell'intero mappale 79 predecessore, successivamente frazionato negli attuali mappali 217 e 79. Inizialmente costituito da due appartamenti al piano primo (Corpi B e C) ed i soli laboratori al piano terra (Corpo A), è stato successivamente ampliato nella sua attuale consistenza prima con la costruzione del capannone e dei magazzini in aderenza (accorpati al Corpo A), quindi con la realizzazione del più ampio e recente capannone in adiacenza (Corpo D).

La Part. 217 sulla quale risultano edificati i beni di cui ai Corpi A, B, C e D risulta possedere, come verbalmente indicato dal tecnico comunale, capacità edificatoria residua pari a 706 mq di SLP.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla frazione Casa Chiodi al civ. 6/6A, tramite area cortilizia in comune con le altre unità immobiliari del comparto e quindi tramite



vano scala comune.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare pignorata è oggi composta da: n.1 ingresso su disimpegno, n.1 soggiorno, n.1 locale cottura, n.2 camere da letto, n.1 bagno, n.1 balcone e n.1 terrazzo.

L'immobile è collegato tramite vano scala comune al piano terra dello stesso fabbricato, ove è posta l'unità immobiliare di cui al Corpo A.

Le finiture e gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di discreta qualità e in limitato stato di conservazione.

Si richiamano integralmente i contenuti degli atti allegati per servitù, diritti e obblighi ed in particolare la servitù di passaggio costituita a favore dell'intero comparto pignorato mediante atto di compravendita Dott. Giuseppe Lupo Rep. nn. 18166/4725 del 09/06/1982 (al quale di rimanda per completezza):

"Il [REDACTED] - con le garanzie di legge - costituisce in favore degli immobili qui compravenduti e quindi in favore dell'intero appezzamento di terreno in Corvino San Quirico - Foglio 1 Mappale 79 di mq. 5133 - e a carico del limitrofo suo fondo in lato di levante - identificato in mappa al Foglio 1 - Mappale 119 di mq. 10222 - servitù di passaggio pedonale e carrajo - da esercitarsi su di una striscia di terreno larga otto metri - corrente lungo il confine orientale del fondo confinante - in linea retta da Sud - dalla strada comunale Casa Chiodi - verso nord sino a raggiungere la linea terminale del fabbricato sullo spigolo di nord-est - il fondo servente". S.E. & O.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 Euro, indirizzo catastale: Via Casa Chiodi n. 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.1 Part.199 Sub.2
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.1 Part.217 (parti comuni), Fg.1 Part.217 Sub.3, Fg.1 Part.217 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona al di fuori del centro abitato, in area in parte a destinazione agricola ed in parte a destinazione artigianale, in adiacenza alla S.P. n. 161 ed a terreni agricoli, in zona prevalentemente rurale/agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato
municipio
farmacie
parco giochi
verde attrezzato
farmacie
asilo nido



COLLEGAMENTI

autobus distante 850 m
autostrada distante 3,7 km
ferrovia distante 2,6 km





esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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
terrazzo	80,08	x	50 %	=	40,04
soggiorno	32,47	x	100 %	=	32,47
locale cottura	6,70	x	100 %	=	6,70
bagno	6,68	x	100 %	=	6,68
camera 1	19,35	x	100 %	=	19,35
camera 2	18,88	x	100 %	=	18,88
disimpegno	10,26	x	100 %	=	10,26
balcone	4,78	x	50 %	=	2,39
area cortilizia (quota parte)	89,42	x	10 %	=	8,94
capacità edificatoria residua mappale 217 (quota parte)	179,20	x	0,95 %	=	1,70
Totale:	447,82				147,41

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La capacità edificatoria residua è stata imputata al singolo bene mediante rapporto parametrico riferito alla relativa consistenza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,41 x 500,00 = **73.705,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 73.705,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 73.705,00



BENI IN CORVINO SAN QUIRICO FRAZ. CASA CHIODI 6/6A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a CORVINO SAN QUIRICO Fraz. Casa Chiodi 6/6A, della superficie commerciale di **149,19** 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 residenziale (appartamento trilocale), posta al piano primo di un più esteso comparto contenente anche altri beni pignorati di cui ai Corpi A, B, D ed E. E' ricompresa l'area cortilizia esterna comune, in quota pro indivisa con gli altri immobili staggiati elencati di cui ai Corpi A, B e D.

L'intero comparto risulta edificato nel periodo 1967-1975 su porzione dell'intero mappale 79 predecessore, successivamente frazionato negli attuali mappali 217 e 79. Inizialmente costituito da due appartamenti al piano primo (Corpi B e C) ed i soli laboratori al piano terra (Corpo A), è stato successivamente ampliato nella sua attuale consistenza prima con la costruzione del capannone e dei magazzini in aderenza (accorpato al Corpo A), quindi con la realizzazione del più ampio e recente capannone in adiacenza (Corpo D).

La Part. 217 sulla quale risultano edificati i beni di cui ai Corpi A, B, C, e D risulta possedere, come verbalmente indicato dal tecnico comunale, capacità edificatoria residua pari a 706 mq di SLP.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla frazione Casa Chiodi al civ. 6/6A, tramite area cortilizia in comune con le altre unità immobiliari del comparto e quindi tramite vano scala comune.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare pignorata è oggi composta da: n.1 ingresso su disimpegno, n.1 soggiorno, n.1 locale cottura, n.2 camere da letto, n.1 bagno, n.1 balcone e n.1 terrazzo.

L'immobile è collegato tramite vano scala comune al piano terra dello stesso fabbricato, ove è posta l'unità immobiliare di cui al Corpo A.

Le finiture e gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di discreta qualità e in limitato stato di conservazione.

Si richiamano integralmente i contenuti degli atti allegati per servitù, diritti e obblighi ed in particolare la servitù di passaggio costituita a favore dell'intero comparto pignorato mediante atto di compravendita Dott. Giuseppe Lupo Rep. nn. 18166/4725 del 09/06/1982 (al quale di rimanda per completezza):

"Il [REDACTED] - con le garanzie di legge - costituisce in favore degli immobili qui compravenduti e quindi in favore dell'intero appezzamento di terreno in Corvino San Quirico - Foglio 1 Mappale 79 di mq. 5133 - e a carico del limitrofo suo fondo in lato di levante - identificato in mappa al Foglio 1 - Mappale 119 di mq. 10222 - servitù di passaggio pedonale e carraio - da esercitarsi su di una striscia di terreno larga otto metri - corrente lungo il confine orientale del fondo confinante - in linea retta da Sud - dalla strada comunale Casa Chiodi - verso nord sino a raggiungere la linea terminale del fabbricato sullo spigolo di nord-est - il fondo servente", S.E.& O.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 Euro, indirizzo catastale: Via Casa Chiodi n. 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.1 Part.199 Sub.3

tecnico incaricato: Marco Cattaneo

Pagina 17 di 25





Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.1 Part.217 (parti comuni), Fg.1 Part.217 Sub.2.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona al di fuori del centro abitato, in area in parte a destinazione agricola ed in parte a destinazione artigianale, in adiacenza alla S.P. n. 161 ed a terreni agricoli, in zona prevalentemente rurale/agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato
municipio
farmacie
parco giochi
verde attrezzato
farmacie
asilo nido



COLLEGAMENTI

autobus distante 850 m
autostrada distante 3,7 km
ferrovia distante 2,6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei 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
terrazzo	79,48	x	50 %	=	39,74
soggiorno	20,31	x	100 %	=	20,31
cucina	22,21	x	100 %	=	22,21

bagno	6,20	x	100 %	=	6,20
camera 1	19,47	x	100 %	=	19,47
camera 2	18,12	x	100 %	=	18,12
disimpegno	10,14	x	100 %	=	10,14
balcone	4,68	x	50 %	=	2,34
area cortilizia (quota parte)	89,42	x	10 %	=	8,94
capacità edificatoria residua mappale 217 (quota parte)	180,61	x	0,95 %	=	1,72
Totale:	450,64				149,19

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La capacità edificatoria residua è stata imputata al singolo bene mediante rapporto parametrico riferito alla relativa consistenza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 149,19 x 500,00 = **74.595,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 74.595,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 74.595,00**

BENI IN CORVINO SAN QUIRICO FRAZ. CASA CHIODI 6/6A

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO D

capannone artigianale a CORVINO SAN QUIRICO Fraz. Casa Chiodi 6/6A, della superficie commerciale di **775,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'ampia unità immobiliare a destinazione artigianale (capannone), parte di un più esteso comparto contenente anche altri beni pignorati di cui ai Corpi A, B, C ed E. E' ricompresa l'area cortilizia esterna comune, in quota pro indivisa con gli altri immobili staggiti elencati di cui ai Corpi A, B e C.

L'intero comparto risulta edificato nel periodo 1967-1975 su porzione dell'intero mappale 79 predecessore, successivamente frazionato negli attuali mappali 217 e 79. Inizialmente costituito da due appartamenti al piano primo (Corpi B e C) ed i soli laboratori al piano terra (Corpo A), è stato successivamente ampliato nella sua attuale consistenza prima con la costruzione del capannone e dei



magazzini in aderenza (accorpati al Corpo A), quindi con la realizzazione del più ampio e recente capannone in adiacenza (Corpo D).

La Part. 217 sulla quale risultano edificati i beni di cui ai Corpi A, B, C e D risulta possedere, come verbalmente indicato dal tecnico comunale, capacità edificatoria residua pari a 706 mq di SLP.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla frazione Casa Chiodi al civ. 6/6A, tramite area cortilizia in comune con le altre unità immobiliari del comparto. E' altresì presente un ingresso dall'area confinante, accessibile per servitù di passaggio precisata in seguito.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare pignorata è oggi composta da: n.1 capannone costituito da un unico ambiente open space.

Le finiture e gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di discreta qualità e in limitato stato di conservazione.

Si segnala che, al momento del sopralluogo, porzione della copertura risulta divelta da eventi atmosferici.



Si richiamano integralmente i contenuti degli atti allegati per servitù, diritti e obblighi ed in particolare la servitù di passaggio costituita a favore dell'intero comparto pignorato mediante atto di compravendita Dott. Giuseppe Lupo Rep. nn. 18166/4725 del 09/06/1982 (al quale di rimanda per completezza):

"Il [REDACTED] - con le garanzie di legge - costituisce in favore degli immobili qui compravenduti e quindi in favore dell'intero appezzamento di terreno in Corvino San Quirico - Foglio 1 Mappale 79 di mq. 5133 - e a carico del limitrofo suo fondo in lato di levante - identificato in mappa al Foglio 1 - Mappale 119 di mq. 10222 - servitù di passaggio pedonale e carraio - da esercitarsi su di una striscia di terreno larga otto metri - corrente lungo il confine orientale del fondo confinante - in linea retta da Sud - dalla strada comunale Casa Chiodi - verso nord sino a raggiungere la linea terminale del fabbricato sullo spigolo di nord-est - il fondo servente". S.E. & O.

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

- foglio 1 particella 217 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.012,26 Euro, indirizzo catastale: Via Casa Chiodi n. 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.1 Part.199 Sub.4
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.1 Part.79, Fg.1 Part.321, Fg.1 Part.217 Sub.1, Fg.1 Part. 217, Fg.1 Part.215.



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona al di fuori del centro abitato, in area in parte a destinazione agricola ed in parte a destinazione artigianale, in adiacenza alla S.P. n. 161 ed a terreni agricoli, in zona prevalentemente rurale/agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato
municipio
farmacie
parco giochi
verde attrezzato
farmacie
asilo nido





COLLEGAMENTI

autobus distante 850 m
autostrada distante 3,7 km
ferrovia distante 2,6 km

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
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
capannone	697,93	x	100 %	=	697,93
area cortilizia (quota parte)	800,96	x	8 %	=	64,08
capacità edificatoria residua mappale 217 (quota parte)	697,93	x	1,95 %	=	13,61
Totale:	2.196,82				775,62

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La capacità edificatoria residua è stata imputata al singolo bene mediante rapporto parametrico riferito alla relativa consistenza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 775,62 x 245,00 = **190.026,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 190.026,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 190.026,90**



BENI IN CORVINO SAN QUIRICO FRAZ. CASA CHIODI 6/6A

TERRENO IN PARTE ARTIGIANALE ED IN PARTE AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno in parte artigianale ed in parte agricolo a CORVINO SAN QUIRICO Fraz. Casa Chiodi 6/6A, della superficie commerciale di **2.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno in parte artigianale (per 1445,00 mq) ed in parte agricolo (per 855,00 mq) di forma quadrilatera trapezoidale, pianeggiante, parte di un più esteso comparto contenente anche altri beni pignorati di cui ai Corpi A, B, C e D.

La porzione artigianale risulta possedere, come verbalmente indicato dal tecnico comunale, capacità edificatoria pari a 1156,00 mq di SLP.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla frazione Casa Chiodi tramite passaggio dall'area confinante, accessibile per servitù di passaggio precisata in seguito.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto.

Si richiamano integralmente i contenuti degli atti allegati per servitù, diritti e obblighi ed in particolare la servitù di passaggio costituita a favore dell'intero comparto pignorato mediante atto di compravendita Dott. Giuseppe Lupo Rep. nn. 18166/4725 del 09/06/1982 (al quale di rimanda per completezza):

"Il [REDACTED] - con le garanzie di legge - costituisce in favore degli immobili qui compravenduti e quindi in favore dell'intero appezzamento di terreno in Corvino San Quirico - Foglio 1 Mappale 79 di mq. 5133 - e a carico del limitrofo suo fondo in lato di levante - identificato in mappa al Foglio 1 - Mappale 119 di mq. 10222 - servitù di passaggio pedonale e carraio - da esercitarsi su di una striscia di terreno larga otto metri - corrente lungo il confine orientale del fondo confinante - in linea retta da Sud - dalla strada comunale Casa Chiodi - verso nord sino a raggiungere la linea terminale del fabbricato sullo spigolo di nord -est - il fondo servente". S.E.& O.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 2, superficie 2300, reddito agrario 19,01 €, reddito dominicale 26,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.1 Part.78, Fg.1 Part.320, Fg.1 Part.217, Fg.1 Part.215.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona al di fuori del centro abitato, in area in parte a destinazione agricola ed in parte a destinazione artigianale, in adiacenza alla S.P. n. 161 ed a terreni agricoli, in zona prevalentemente rurale/agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI
supermercato
municipio
farmacie

al di sotto della media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★



parco giochi
verde attrezzato
farmacie
asilo nido



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 850 m
autostrada distante 3,7 km
ferrovia distante 2,6 km



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità dei servizi:



nella media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
molto scarso ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno (porzione agricola)	855,00	x	100 %	=	855,00
Terreno (porzione artigianale)	1.445,00	x	100 %	=	1.445,00
Totale:	2.300,00				2.300,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.300,00 x 6,85 = **15.755,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.755,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.755,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Marco Cattaneo

Pagina 23 di 25



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Voghera (PV), ufficio tecnico di Corvino San Quirico (PV), 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	Capannone e laboratorio artigianale	769,11	0,00	230.733,00	230.733,00
B	appartamento	147,41	0,00	73.705,00	73.705,00
C	appartamento	149,19	0,00	74.595,00	74.595,00
D	capannone artigianale	775,62	0,00	190.026,90	190.026,90
E	terreno in parte artigianale ed in parte agricolo	2.300,00	0,00	15.755,00	15.755,00
				584.814,90 €	584.814,90 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 8.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 576.314,90

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: € 86.447,24

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

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

Arrotondamento del valore finale: € 67,67

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 489.800,00

data 02/12/2025

il tecnico incaricato



Marco Cattaneo

