Tribunale di Pavia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]
([redacted])

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **466/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/10/2024 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Francesco Rocca**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Beatrice Vezzosi
Codice fiscale: VZZBRC80E69F205R
Studio in: Via Aselli 24 - 20133 Milano
Email: beatrice.vezzosi@gmail.com
Pec: vezzosi.16622@oamilano.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE SINTETICO

Dati Catastali
Corpo A

Beni in Stradella (PV) Piazzale Trieste 1

a. Distinto al Catasto Fabbricati (C.F.) come:
Categoria: A10 [Uffici e studi privati]
Dati Catastali (C.F.): foglio 14, particella 915, subalterno 45
Classe: 2
Consistenza: 4,5 vani
Superficie catastale: 95 mq
Rendita: € 1.045,83

Stato occupativo

LIBERO

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

ESECUTATO:

- [redacted]
  Quota intera

Creditori Iscritti

[redacted]

Creditori Intervenuti

[redacted]

Continuità delle trascrizioni

SI

Iscrizioni e Trascrizioni

a. Ipoteca Legale;
Trascritta a Voghera in data 17/04/2009 ai nn.2774/440
A favore [redacted]
Contro

- [redacted];

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Importo ipoteca: € 292.693,76;
Importo capitale: € 146.346,88;
Pubblico Ufficiale [redacted];
Oggetto immobili in Stradella (PV) identificati catastalmente al CF al foglio 14 part. 356 sub. 38-35 (A10); foglio 20, part. 719 sub. 3, (C6);

Annotazione: **RESTRIZIONE DI BENI**
Trascritta a Voghera in data 22/07/2016 ai nn. 4872/621
Valore degli immobili liberati identificati al C.F. al foglio 20, part. 719, sub. 3 (C6) pari a € 170.300,00.

b. **Ipoteca Legale**;
Trascritta a Voghera in data 29/09/2010 ai nn. 7160/1516
A favore [redacted]
Contro
[redacted]
Importo ipoteca: € 398.760,88;
Importo capitale: € 199.380,44;
Pubblico Ufficiale [redacted];
Oggetto immobili in Stradella (PV) identificati catastalmente al CF al foglio 14 part. 356 sub. 38-35 (A10); foglio 20, part. 719 (C6); foglio 2, (A7);

Annotazione: **RESTRIZIONE DI BENI**
Trascritta a Voghera in data 22/07/2016 ai nn.4873/622
Valore degli immobili liberati identificati al C.F. al foglio 20, part. 719, sub. 2, (A7) pari a € 170.300,00.

c. **Ordinanza Divisionale**;
Trascritta a Voghera in data 19/02/2019 ai nn. 1119/859
A favore
[redacted]
Contro
[redacted]
Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia in data 26/06/2014 ai nn. 1848;
Oggetto immobili in Stradella (PV) identificati catastalmente al CF al foglio 14 part. 915 sub. 35-45-46 (A10).

d. **Ipoteca Legale**;
Trascritta a Voghera in data 19/20/2019 ai nn. 1120/118
A favore
[redacted]
Contro
[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]
Importo ipoteca: € 30.361,64;
Importo capitale: € 30.361,64;
Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia in data 26/06/2014 ai nn. 1848/1;
Oggetto immobili in Stradella (PV) identificati catastalmente al CF al foglio 14 part. 915 sub. 45-46 (A10).

e. **Pignoramento**;
Trascritto a Vigevano in data 27/12/2023 ai nn. 10008/7639;
A favore [redacted];
Contro [redacted];
Quota intera
Diritto proprietà
Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia in data 25/11/2023 ai nn.7808
Oggetto: immobili in Nicorvo oggetto della presente E.I. identificati catastalmente al foglio 14, part. 915 sub. 45 (A10) e sub. 46 (A10).

Criticità
L'immobile si presenta in discreto/buono stato manutentivo con una buona ubicazione in quanto posizionato in zona urbana centrale con dotazione di servizi completa e ben assortita.
Lo stabile signorile e la buona posizione rendono questo condominio appetibile per diversi studi professionali già attualmente presenti in diverse unità. La distribuzione interna è funzionale e la presenza della cantina pertinenziale incrementa il valore dell'immobile. Sono tuttavia da considerare come criticità i serramenti vecchi a vetro singolo le intonacature sui divisori rimasti a grezzo e le regolarizzazioni edilizie-catastali.

Prezzo

Lotto: 1			
Valore unitario	=	**€/mq**	**1.340,00**
Superficie convenzionale	=	**mq**	**95**
Prezzo complessivo da LIBERO senza decurtazioni	=	**€**	**127.300,00**
Prezzo complessivo da LIBERO con decurtazioni	=	**€**	**105.500,00**

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA € 105.500,00

(centocinquemilacinquecento/00 euro)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Beni in Stradella Piazzale Trieste 1

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Stradella (PV) Piazzale Stradella 1 in area residenziale di zona centrale. Trattasi di due unità immobiliari adibite ad uffici ubicate al piano quarto. L'unità identificata come lotto 1 è identificata catastalmente al subalterno n. 45.
Urbanisticamente individuate come ***TCR1 – Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale*** (P.G.T. vigente del 22/04/2009).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

1/1 di [redacted] **– Piena proprietà**
Cod. Fiscale [redacted]

- Stato Civile al momento dell'acquisto: coniugato in regime di separazione legale dei beni.
- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari:
nessuno

1.3. Identificati al catasto del Comune di Stradella come segue: *(all. B)*

Intestati:

- A **PONTIROLI Felice** Proprietà **1/1**

a) **Identificato al catasto fabbricati con foglio 14, particella 915, subalterno 45, categoria A10**, comune Stradella (PV), Piazzale Trieste 1, Piano 4-S1, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale 95 mq, Rendita € 1.045,83.
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Subalterno 45: (da nord in senso orario) parti comuni, altra proprietà, vuoto su Piazzale Trieste, vuoto su cortile comune.

Cantina: (da nord in senso orario) parti comuni, altra proprietà, Piazzale Trieste, altra proprietà.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: NESSUNA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Stradella

Stradella è un comune italiano di 11.425 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nell'Oltrepò Pavese, parte sulle ultime propaggini collinari, parte in pianura. In questo punto gli Appennini toccano l'estremo limite settentrionale e si avvicinano moltissimo al Po, cosicché la pianura Padana a sud del fiume si restringe in un corridoio detto stretta di Stradella. Stradella si trova allo sbocco della Val Versa ed è attraversata dall'omonimo torrente.

Il comune confina con i comuni di Arena Po, Broni, Canneto Pavese, Montù Beccaria, Portalbera, San Cipriano Po, Spessa, Zenevredo e le sue frazioni sono: Boccazza, Casa Agati, Casa Berni, Casamassimini, Cassinello, Colombetta-Piane, Montebruciato, Orzoni, Plessa, Santa Croce, Santa Maria, Sant'Antonio, Solinga, Torre Sacchetti, Valle Muto.

Stradella è stata per molti decenni uno dei principali centri di produzione della fisarmonica al mondo. Dagli anni sessanta Stradella è città che accoglie anche l'insediamento di una fabbrica manifatturiera di impolveratori usati per la distribuzione di polveri in agricoltura, in particolare dello zolfo. La produzione è tuttora vitale e ha da parecchi anni reso omaggio alla città natale offrendo macchine con i colori dello stemma stradellino: il bianco e l'azzurro intenso.

I collegamenti viari garantiscono linee di trasporto pubblico extraurbano che collegano Stradella con i comuni limitrofi. Stradella è servita da una stazione ferroviaria che si trova sulle linee Alessandria–Piacenza e Pavia–Stradella e dista circa 450 m dai cespiti oggetto di E.I..

L'autostrada A21 lambisce il comune a nord e si collega con la A7. Stradella dista km 16,5 da Pavia, 31,1 km da Lodi e 45,8 km da Milano.

I cespiti sono ubicati in una zona centrale del comune in un contesto residenziale e commerciale.

La zona è dotata dei principali esercizi commerciali e servizi di pubblica utilità.

Fascia/zona: Urbana

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Residenziale/commerciale.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: in un raggio di circa 500 m sono presenti servizi di pubblica utilità oltre agli uffici comunali.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Stradella 450 m.

Collegamento alla rete autostradale: l'autostrada più vicina è l'uscita di Broni-Stradella a circa 2,5 Km (A21).

2.2. Breve descrizione della zona

Il cespite è ubicato in area residenziale urbana vicino al centro cittadino in una zona che offre servizi commerciali e di pubblica utilità a breve distanza.

Trattasi del tessuto urbano prevalentemente residenziale, posto ai margini del "Tessuto Storico" del Capoluogo e caratterizzato da un'elevata densità edilizia ed abitativa; pur essendo sostanzialmente privo di valori storico-architettonici ed ambientali da salvaguardare, tale contesto urbano, caratterizzato dalla presenza di edifici pluripiano, conserva in taluni casi un impianto urbanistico riconoscibile con tipologie edilizie tradizionali.

I posti auto pubblici sono ubicati ai margini della carreggiata e in aree parcheggio adibite. Inoltre la viabilità è particolarmente agevole e il traffico non rappresenta una problematica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.3. Caratteristiche descrittive *(all. G)*

Gli immobili sono ubicati in un condominio di 9 piani fuori terra e uno seminterrato adibito a cantine. Gli accessi pedonale e carrabile avvengono dal civico 1 e 2 di Piazzale Trieste rispettivamente tramite portoncino vetrato e cancellata con apertura automatica.
Sul retro del fabbricato è presente una corte condominiale in cui troviamo un altro corpo di fabbrica distaccato adibito a autorimesse.
Il condominio è stato edificato tra il 1955 e il 1956, ha una struttura in travi e pilastri in cemento armato con tetto piano calpestabile. Esternamente le facciate sono rivestite in intonaco per esterni mentre il piano terra è interamente rivestito da pietra lucidata.
L'androne di questo palazzo signorile ha un pavimento in graniglia di medio formato e rivestimento parietale in pietra. L'ascensore serve i piani dal piano terra all'ultimo ed è dotata di portineria con guardiola. Le scale condominiali sono rivestite in pietra con sbarchi in graniglia.

Condizioni generali delle parti esterne: buone

UNITA' IMMOBILIARE fg.14, mapp.915, sub. 45 (ufficio)

L'unità si sviluppa su un unico livello al piano quarto della palazzina ed è accessibile tramite ascensore e scala condominiale.
Internamente è costituita da un corridoio si cui si distribuiscono tre uffici e un bagno. Da uno degli uffici si accede ad un piccolo locale dotato di lavello attualmente adibito ad archivio. Completano l'immobile due balconi prospicienti il Piazzale Trieste accessibili rispettivamente dagli uffici 2 e 3 e dal locale di servizio. L'accesso è diretto sul corridoio di fronte all'ufficio 2.
La pavimentazione dei locali è in gres in tutti i locali, i tavolati interni sono in mattone intonacati a civile e imbiancati. I plafoni sono intonacati a civile e tinteggiati di bianco.
Bagno e locale di servizio hanno rivestimenti parietali in ceramica smaltata. I serramenti sono in legno con vetro singolo e con oscuramenti costituiti da tapparelle esterne in pvc.
L'immobile è dotato di impianto citofonico solo audio. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori, i terminali di emissione sono costituiti da radiatori in ghisa sulle pareti esterne. L'impianto di acqua calda sanitaria è autonomo ed è costituito da boiler elettrico ubicata in bagno.
L'impianto di raffrescamento è costituito da split nei locali adibiti ad ufficio.

Condizioni generali sub. 45: discrete. Le porzioni di muratura chiuse per separare l'unità dall'immobile attiguo sono rimaste al grezzo.

CANTINA

La cantina è ubicata al piano primo seminterrato ed è accessibile dalla scala condominiale.
La porta di accesso è in legno con serratura.
Internamente il pavimento è in battuto di cemento e pareti intonacate e imbiancate.
Presente punto luce interno.

Condizioni generali della cantina: sufficienti.

UNITA' IMMOBILIARE fg.14, mapp.915, sub. 46 (ufficio)

L'unità si sviluppa su un unico livello al piano quarto della palazzina ed è accessibile tramite ascensore e scala condominiale.
Internamente è costituita da un unico locale adibito ad ufficio, un antibagno e un bagno.
La pavimentazione dei locali è in gres in tutti i locali, i tavolati interni sono in mattone intonacati a civile e imbiancati. I plafoni sono intonacati a civile e tinteggiati di bianco.
Il bagno ha rivestimenti parietali in ceramica smaltata. I serramenti sono in legno con vetro singolo e con oscuramenti costituiti da tapparelle esterne in pvc.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile è dotato di impianto citofonico solo audio. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori, i terminali di emissione sono costituiti da radiatori in ghisa sulle pareti esterne. L'impianto di acqua calda sanitaria è autonomo ed è costituito da boiler elettrico ubicata in bagno.
L'impianto di raffrescamento è assente.

Condizioni generali sub. 45: discrete. Le porzioni di muratura chiuse per separare l'unità dall'immobile attiguo sono rimaste al grezzo.

UNITÀ ABITATIVA sub. 45

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.4	Disimpegno	13,23	nessuna	discrete
P.4	Ufficio 1	18,42	sud-ovest	discrete
P.4	Ufficio 2	17,78	ovest	discrete
P.4	Ufficio 3	16,12	ovest	discrete
P.4	Bagno	5,38	sud-ovest	discrete
P.4	Locale di servizio	4	ovest	discrete
	TOTALE	74,93		discrete

- Altezza media locali P4: h 297 cm;

Componenti edilizie e costruttive:

Copertura — tipologia: **tetto piano**
materiale: **lastre bituminose**

Fondazioni — tipologia: **continue**
materiale: /

Accesso — tipologia: **pedonale e carrabile**
materiale: **ferro preverniciato, alluminio e vetro**

Struttura — materiale: **muratura in laterizio e c.a.**
condizioni: **buone**

Facciate — materiale: **intonaco per esterni tinteggiato e pietra**
condizioni: **buone**

Pavim. Esterna — materiale: **cemento e ghiaia**

Infissi esterni — tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno**
protezione: **tapparelle in pvc**
materiale protezione: **pvc**
condizioni: **scarse**
Note: Serramento con vetro singolo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Infissi interni	tipologia: **battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **piastrelle per esterni in ceramica** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone**
Murature	materiale: **forati sp. 8 cm intonacati a civile e tinteggiati** condizioni: **buone**
Plafoni	materiale: **intonacati a civile e tinteggiati** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **portoncino blindato** materiale: **legno** accessori: **ferramenta tradizionale** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica smaltata** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **locale di servizio** materiale: **piastrelle in ceramica smaltata** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea** condizioni: **normale** conformità: **non verificabile**
Citofonico	tipologia: **citofono solo audio** condizioni: **normali** conformità: **non verificabile**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **funzionante** conformità: **assente.**
Fognatura	tipologia: / rete di smaltimento: **comunale** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **non verificabile**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gas	tipologia: **/** alimentazione: **/** rete di distribuzione: **/** condizioni: **/** conformità: **/.**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **funzionante** conformità: **assente.**
Telefonico	tipologia: **predisposizione** condizioni: **non verificabile**
Termico (riscaldamento)	tipologia: **centralizzato** alimentazione: **/** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **radiatori in ghisa** condizioni: **funzionante** conformità: **non verificabile.**
Termico (acs)	tipologia: **autonomo** alimentazione: **boiler con accumulo** rete di distribuzione: **tubi in traccia** diffusori: **rubinetti** condizioni: **funzionante** conformità: **non verificabile.**

CONTEGGIO SUPERFICI RAGGUAGLIATE (subalterno 45)

a.	*Superficie netta calpestabile (P4)*		*mq*	*74,93*
b.	Superficie lorda abitabile:		mq	90
c.	Superficie balconi	mq 11,40 x 0,25	mq	2,85
d.	Superficie lorda cantina	mq 9 x 0,20	mq	1,80
✓	Superficie Commerciale complessiva (b+c+d)		mq	94,65
✓	Arrotondamento		mq	95

2.4. Certificazioni energetiche:

Attestato di Prestazione Energetica assente

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Assente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

LIBERO. Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/06/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del custode giudiziario, l'immobile risultava libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa. Verifica richiesta all'agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Territoriale di Vigevano in data 22/02/2024. ***(all. I)***

4 PROVENIENZA (*all. F*)

4.1. Attuali proprietari

[redacted]

- Dal 26/06/2014 ad oggi
- In forza di atto giudiziario, Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia in data 26/06/2014 nn. 1848 **trascritto a Voghera il 19/02/2019 ai nn. 1119/859**.
- Oggetto:
  unità negoziale 1, CF fg. 14, mapp. 915 sub. 35;
  unità negoziale 2, CF fg. 14, mapp. 915 sub. 45, 46;
- A Favore:
  [redacted]
- Contro:
  [redacted]

Precedenti proprietari

[redacted]

- Dal 30/12/2003 al 26/06/2014
- In forza di atto di compravendita a rogito [redacted] in data 30/12/2003 nn. 47816/13393 **trascritto a Voghera il 13/01/2004 ai nn. 223/161**.
- Oggetto: beni identificati al CF al foglio 14, part. 356, sub. 38 (originaria identificazione dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

beni oggetto di E.I.)

- Contro: [redacted]

[redacted]

- Atti ante ventennio al 30/12/2003
- Oggetto: beni identificati al CF al foglio 14, part. 356, sub. 38 (originaria identificazione dei beni oggetto di E.I.)

Note: risulta la continuità delle trascrizioni.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *(all.E)*

Dalla relazione ipocatastale in atti a firma del [redacted], alla data del 17/01/2024 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio ***(all. E)*** alla data del 15/04/2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
  nessuna

- **Misure Penali**
  nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
  nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
  nessuna

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

- **Iscrizioni/Trascrizioni**

  Ipoteca Legale;
  Trascritta a Voghera in data 17/04/2009 ai nn.2774/440
  A favore [redacted];
  Contro
  [redacted]
  Importo ipoteca: € 292.693,76;
  Importo capitale: € 146.346,88;
  Pubblico Ufficiale [redacted]
  Oggetto immobili in Stradella (PV) identificati catastalmente al CF al foglio 14 part. 356 sub. 38-35 (A10); foglio 20, part. 719 sub. 3, (C6);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Annotazione: **RESTRIZIONE DI BENI**
Trascritta a Voghera in data 22/07/2016 ai nn. 4872/621
Valore degli immobili liberati identificati al C.F. al foglio 20, part. 719, sub. 3 (C6) pari a € 170.300,00.

Ipoteca Legale;
Trascritta a Voghera in data 29/09/2010 ai nn. 7160/1516
A favore [redacted];
Contro
[redacted]
Importo ipoteca: € 398.760,88;
Importo capitale: € 199.380,44;
Pubblico Ufficiale [redacted];
Oggetto immobili in Stradella (PV) identificati catastalmente al CF al foglio 14 part. 356 sub. 38-35 (A10); foglio 20, part. 719 (C6); foglio 2, (A7);
Annotazione: **RESTRIZIONE DI BENI**
Trascritta a Voghera in data 22/07/2016 ai nn.4873/622
Valore degli immobili liberati identificati al C.F. al foglio 20, part. 719, sub. 2, (A7) pari a € 170.300,00.

Ordinanza Divisionale;
Trascritta a Voghera in data 19/02/2019 ai nn. 1119/859
A favore
[redacted]
Contro
[redacted]
Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia in data 26/06/2014 ai nn. 1848;
Oggetto immobili in Stradella (PV) identificati catastalmente al CF al foglio 14 part. 915 sub. 35-45-46 (A10).

Ipoteca Legale;
Trascritta a Voghera in data 19/20/2019 ai nn. 1120/118
A favore
[redacted]
Contro
[redacted]
Importo ipoteca: € 30.361,64;
Importo capitale: € 30.361,64;
Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia in data 26/06/2014 ai nn. 1848/1;
Oggetto immobili in Stradella (PV) identificati catastalmente al CF al foglio 14 part. 915 sub. 45-46 (A10).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Pignoramenti**

Pignoramento
Trascritto a Vigevano in data 27/12/2023 ai nn. 10008/7639;
A favore [redacted];
Contro [redacted];
Quota intera
Diritto proprietà
Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia in data 25/11/2023 ai nn.7808
Oggetto: immobili in Nicorvo oggetto della presente E.I. identificati catastalmente al foglio 14, part. 915 sub. 45 (A10) e sub. 46 (A10).

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni
Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dall'amministrazione Condominio Rondò con sede in Stradella (PV) Piazzale Trieste 1, che ha fornito le informazioni seguenti ***(all. J)***

Millesimi totali di pertinenza spettanti all'esecutato: 48,37 millesimi

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che alla data del 24/06/2024 l'amministrazione ha fornito le seguenti informazioni relative ai gravami condominiali:

Spese ordinarie annue di gestione immobili di proprietà dell'esecutato (sub. 45 e 46): **circa € 670,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (debito alla data del 24/06/2024): **€ 16.879,57.** Si specifica che in data 30/06/2024 – 31/07/2024 – 30/09/2024 andranno in scadenza ulteriori 3 rate per un totale di € 670,00.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non evidenziate

Note: si segnala che attualmente le spese condominiali non sono ripartite tra le due unità oggetto di esecuzione i base ai millesimi spettanti a ciascuna unità ma sono accorpati e fanno riferimento all'esecutato. Per tali motivi le decurtazioni relative alle spese condominiali vengono ripartite in percentuale rispetto alle dimensioni dell'unità immobiliare:

- Subalterno 45 (lotto 1) - 80% delle spese
- Subalterno 46 (lotto 2) - 20% delle spese

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto, risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Nicorvo in ***TCR1 – Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale*** (P.G.T. vigente del 22/04/2009) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali.

Art. 64 delle NTA

Vincoli: nessuno

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n.29 in data 22/04/2009 Variante ultima pubblicazione sul B.U.R.L. n. 1 in data 03/01/2018.
Zona omogenea:	***A2 – Zona Residenziale di Saturazione***
Norme tecniche di attuazione:	**Art. 64**
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiario:	esistente o massimo 1,00 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	16 m
Dichiarazione di conformità con il PGT:	SI

Note: **si dichiara la conformità urbanistica.**

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune *(all. D)*:

Relativamente all'immobile di cui al foglio 14, mappale 915, sub. 45:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Atti di fabbrica datati giugno dell'anno 1955. Rilascio del certificato di abitabilità rilasciato in data 01/12/1956 a seguito di fine lavori prot. n. 5540 del 21/07/1956.
- D.I.A. n. 216/2003 del 13/08/2003 prot. 10264 per manutenzione straordinaria, demolizione di muri forati interni, demolizione parziale di muratura divisoria delle unità immobiliari per creazione di aperture di comunicazione.
- CILA in SANATORIA n. 119/2022 del 29/04/2022 prot. 7349 per modifiche interne dell'appartamento posto al piano 4° relative a lavori realizzati con D.I.A. 216/2003 eseguite in difformità a quanto dichiarato, precisamente: cambio di locali ad uso ufficio a locali abitativi, modifiche di alcuni tavolati interni con chiusure e aperture di porte interne.

7.2. Conformità edilizia:

La sottoscritta a effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Stradella e a seguito di raffronto tra le pratiche edilizie individuate e lo storico catastale si è potuto appurare quanto segue.
Si premette che originariamente gli immobili ubicati al piano quarto fossero separati fino al 2003 precisamente in un subalterno n. 35 (non oggetto di E.I.) e nel subalterno n. 38 che accorpava in un unico subalterno le due unità oggetto di esecuzione (sub. 45 e 46).
A seguito della D.I.A. 216/2003 tali unità sono state accorpate di fatto ma lasciate separate catastalmente. Con la sanatoria 119/2022 viene presentato lo stato attuale dell'immobile identificato al sub. 56 (non oggetto di E.I.) che evidenzia il ripristino delle separazioni tra le unità ma non presenta le planimetrie dei subalterni 45 e 46.
A seguito di esame delle pratiche edilizie presentate si evince che i lavori da progetto da realizzare sugli immobili ubicati al piano quarto, sono stati parzialmente eseguiti in quanto risulta che le demolizioni per unire le tre unità siano state successivamente ripristinate a causa dell'ordinanza divisionale imposta dal Tribunale di Pavia con sentenza del 26/06/2014 e pertanto ad oggi gli immobili risultano separati.

A seguito di apposito sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia asseverata:

a. C'è una discrepanza relativamente alle partizioni verticali che separano il corridoio dal ripostiglio in fondo al medesimo corridoio. Nello stato di progetto della D.I.A. 2016/2003 le partizioni erano state demolite tuttavia nella C.I.L.A. 119/2022 l'unità in oggetto non viene rappresentata per tanto lo stato legittimo dell'immobile rimane quello rappresentato nella pratica precedente. Si specifica che la planimetria catastale datata 18/12/2013 rappresenta il ripostiglio esistente come nello stato di fatto ante 2003 benché ad oggi tali partizioni non siano presenti.

b. Il divisorio tra gli uffici identificati al n. 2 e 3 risulta inclinato diversamente rispetto allo stato di fatto, tuttavia in planimetria catastale la separazione è disegnata correttamente ma probatoria.

Le difformità possono essere regolarizzate come segue:

- Redazione pratica edilizia in sanatoria per opere interne: si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto con un costo forfetario pari a euro € 1.200,00 oltre oneri accessori dovuti.
  C.I.L.A. in Sanatoria *€ 1.200,00*

Costo opere:
Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.3. Conformità catastale

A seguito di apposito sopralluogo è emerso quanto segue:

a. La planimetria catastale presenta un ripostiglio in realtà inesistente.
b. In pianta non viene rappresentato uno dei due balconi.
c. La cantina e l'unità immobiliare sono accorpate in un unico subalterno mentre dal 1° luglio 2020 L'Agenzia delle Entrate ha confermato l'obbligo di separare la cantina dall'abitazione conferendo categoria C2.

Le difformità catastali sono regolarizzabili con aggiornamento catastale tramite programma DOCFA.

Oneri Totali: **€ 350,00 cad. + € 50,00 di spese di segreteria + € 50,00 di scorporo cantina = € 450,00**

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata sulla base dei dati catastali e le opportune verifiche in loco, in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

UNITÀ IMMOBILIARE (fg. 14, mapp. 915 sub. 45)

Superfici abitabili	mq.	90,00	100%	90,00
Balconi	mq.	11,40	25%	2,85
Cantina	mq.	9,00	20%	1,80
		110,4 mq. lordi		**94,65 mq. commerciali**

Arrotondamento **mq 95**

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il cespite è stato stimato tenendo come parametro di riferimento il valore di immobili con caratteri-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stiche analoghe e la superficie commerciale è stata calcolata considerando la superficie lorda dell'immobile, la superficie omogeneizzata dei balconi e cantina.

9.2. Fonti d'informazione

IMMOBILI di cui al sub. 45 (ufficio e cantina)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2023 – zona B1 – Centrale/CENTRO
Valori relativi all'Agenzia del Territorio
Comune: Stradella
Fascia/Zona: Urbana
Uffici stato conservativo NORMALE
Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.800,00 Euro/mq)

Borsino Immobiliare STRADELLA (PV)
Uffici in stabili di seconda fascia
Zona: Stradella
valore di compravendita prezzo min. 1.348,00 / prezzo max. 1.631,00 (Euro/mq)

Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Stradella con caratteristiche analoghe
UFFICI
Valore di compravendita in pubblicità immobiliare prezzo medio 1.038,00 (Euro/mq)

Per quanto riguarda gli immobili di cui al subalterno 45, la sottoscritta a seguito dei parametri economici individuati ritiene più congruo il prezzo di mercato intermedio tra quelli individuati. A seguito di queste considerazioni risulta un valore unitario pari a **1.340,00 €/mq.**

9.3. Valutazione LOTTO 1

SUBALTERNO 45 (ufficio)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio + cantina	A10	95,0	€ 1.340,00	€ 127.300,00
				€ 127.300,00
Arrotondamento				**€ 127.300,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 15% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

A seguito delle precedenti analisi si specifica che il prezzo di stima escluse le detrazioni equivale a:

• **VALORE LOTTO 1**	€ 127.300,00
• Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno come da disp. del G.E. (min.15%)	-€ 19.095,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.650,00
• Decurtazione oneri condominiali (calcolate a metà):	-€ 1.072,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 105.483,00
arrotondato	**€ 105.500,00**
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 79.100,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Valore complessivo diritto e quota di 1/1 (arrotondato)	**€ 127.300,00**
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 comprese le decurtazioni (arrotondato)	**€ 105.500,00**

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

I beni pignorati nella presente procedura identificati al C.F. con foglio 14, mappale 915 e subalterni 45 e 46 sono alienabili separatamente.

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile si presenta in discreto/buono stato manutentivo con una buona ubicazione in quanto posizionato in zona urbana centrale con dotazione di servizi completa e ben assortita.
Lo stabile signorile e la buona posizione rendono questo condominio appetibile per diversi studi professionali già attualmente presenti in diverse unità. La distribuzione interna è funzionale e la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presenza della cantina pertinenziale incrementa il valore dell'immobile. Sono tuttavia da considerare come criticità i serramenti vecchi a vetro singolo le intonacature sui divisori rimasti a grezzo e le regolarizzazioni edilizie-catastali.

La sottoscritta Arch. Beatrice Vezzosi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 17/09/2024

l'Esperto Nominato

Arch. Beatrice Vezzosi

ALLEGATI

- **a.** Certificati anagrafici
- **b.** Documentazione catastale
- **c.** Identificazione urbanistica
- **d.** Documentazione edilizia
- **e.** Ispezioni ipotecarie
- **f.** Regolarità delle trascrizioni e atto di compravendita
- **g.** Rilievo metrico fotografico
- **h.** Quotazioni
- **i.** Verifica locazioni
- **j.** Documenti condominiali (regolamento di condominio, gravami, rendiconto, tabella millesimale)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009