

TRIBUNALE DI PAVIA (PV)
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 482/2021 R.G.E.

PROMOSSA DA



beni in Comune di VERRUA PO (PV)

GIUDICE ESECUTORE:

Dott. ALESSANDRO MAIOLA

**RELAZIONE DI STIMA DELLE UNITA'
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geom. MARCO FERRI

con Studio in Via Garibaldi, n. 28 – 27045 CASTEGGIO (PV)

Tel./Fax 0383.890267

Cell. 335.5209866

e-mail: geommarcoferri@interfree.it

P.E.C.: marco.ferri@geopec.it

■ LOTTO UNICO costituiti/formati da:

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE	CRITICITA'	PAGINA
COMUNE DI VERRUVA PO (PV) per quota di piena proprietà 1/1 LOTTO U – IN COMUNE DI VERRUVA PO (PV) IN VIA ROMA, N. 6, TROVIAMO UN EDIFICIO COSTRUITO AD UN SOLO PIANO FUORI TERRA, ADIBITO A FILIALE LOCALE DI ISTITUTO BANCARIO BANCA INTESA SAN PAOLO, RIPIANTANTE AREA SCOPERTA, GIÀ ADIBITA A PARCHEGGIO ED ACCESSO ALLA FILIALE MEDESIMA; TUTTO RICADENTE SUI LATI DI SUD E DI OVEST. L'IMMOBILE PORTA IL LATO DI NORD POSTO IN ADERENZA CON ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI DI TERZI. RISULTA LOCATO ALLA INTESA SAN PAOLO S.P.A., QUALE APPUNTO SEDE DELLO SPORTELLLO BANCARIO LOCALE. SOSTANZIALMENTE, L'INVOLUCRO DELL'IMMOBILE CONTIENE UN AMPIO SALONE, POSTO NELL'ALA DI EST, AL QUALE SI ACCEDE ATTRAVERSO L'INGRESSO POSTO SUL LATO DI SUD: SALONE NEL QUALE SONO RICAVATI POSTAZIONI E CASSE E SPORTELLI DI PROSSIMITÀ DELL'ISTITUTO DI CREDITO. NELL'ALA DI OVEST, CON PARETI FISSE, REALIZZATE IN FORATI, TROVIAMO LA PARTE DIRIGENZIALE, OVE INSISTONO: N. 2 LOCALI ADIBITI A DIREZIONE, N. 1 LOCALE CONTENENTE QUADRI ELETTRICI, N. 1 LOCALE ADIBITO AD ARCHIVIO, N. 1 LOCALE CONTENENTE CASSETTE DI SICUREZZA, N. 1 LOCALE CONTENENTE IMPIANTI TECNOLOGICI, COMPLETANO LA ZONA N. 2 SERVIZI IGIENICI DI TIPO CIECO AD ASPIRAZIONE FORZATA. L'AREA ESTERNA, POSTA A SUD E A OVEST DELL'EDIFICIO, E' DEPUTATA A PARCHEGGIO AUTOVEETTURE.		pag. 4
DATI CATASTALI COMUNE DI VERRUVA PO (PV) LOTTO U – ISTITUTO BANCARIO NCEU – Fg. n. 5 mapp. n. 640 ctg. D/5, RC €. 3.604,87 Via Roma n. 5 PT.		pag. 5
CONFORMITÀ CATASTALE LA SCHEDA CATASTALE PRESENTE IN ARCHIVIO DIGITALE SOSTANZIALMENTE RISULTA AGGIORNATA E CONFORME, MA LA MEDESIMA NON E' ALLEGATA AL PRESENTE RAPPORTO SU INDICAZIONE DEL G.E. IN QUANTO SECRETATA.		pag. 9 pag. 10
CONFORMITÀ DEL PIGNORAMENTO I DATI CATASTALI DI IDENTIFICATIVO DI UNITÀ "CORRISPONDONO" CON QUELLI RIPIANTATI NEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE		pag. 8
DIRITTO/PROPRIETÀ LOTTO U [REDACTED]	QUOTA INTERA 100%	pag. 6
POSSESSO - LOCAZIONI ALL'ATTUALITÀ L'UNITÀ RISULTA LOCATO AD INTESA SAN PAOLO S.P.A. QUALE FILIALE DI BANCA		pag. 6
REGOLARITÀ EDILIZIA ANALIZZANDO LE PRATICHE IN OGGETTO, ALLO STATO ATTUALE, L'IMMOBILE RISULTA CONFORME ALLO STATO CONCESSIONATO IN ATTI. NON SI RILEVA IL RILASCIO DI		pag. 9

AGIBILITA'.	CRITICITA'	PAGINA
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO NESSUNO		
DOMANDE GIUDIZIALI NESSUNO		
ALTRI PESI E LIMITAZIONI NESSUNO		
VINCOLI MATRIMONIALI NESSUNO		
PROVENIENZA [REDACTED] ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA a firma Notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] piena proprietà totale 1/1.		pag. 6
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI Nota Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED] del [REDACTED] ATTO NOTARILE PUBBLICO IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI M [REDACTED] [REDACTED] ede i [REDACTED] [REDACTED] rmini per la restrizione; in immobiliare con capitale di € 180.000,00 tasso interesse annuo 5 [REDACTED] er un totale complessivo di € 270.000,00 durata 10 anni, a favore [REDACTED] [REDACTED] quota di 1/1 piena proprietà contro [REDACTED]		pag. 7
Nota Reg. ge [REDACTED] ATTO GIUDIZIALE TRIBUNALE DI PAVIA datat [REDACTED] Pavia (PV) nei termini previsti, [REDACTED] sede in Torino (TO) per quota di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] sua quota di 1/1 piena proprietà.		pag. 8
A.P.E.		
VALORE STIMA DEL LOTTO UNICO SEDIME URBANO CON EDIFICATO IMMOBILE ADIBITO A FILIALE DI BANCA valore per quota intera 1/1	€. 216.000,00	pag. 13
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO U SEDIME URBANO CON EDIFICATO IMMOBILE ADIBITO A FILIALE DI BANCA	Euro 156.000,00	pag. 13
ELENCO "SEZIONE ALLEGATI" >>>>>>>>	>>>>>>	pag. 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

IN COMUNE DI VERRUA PO (PV) IN VIA ROMA, N. 6, PER QUOTA DI PROPRIETA' INTERA 1/1, TROVIAMO UN EDIFICIO COSTRUITO AD UN SOLO PIANO FUORI TERRA, ADIBITO A FILIALE LOCALE DI ISTITUTO BANCARIO BANCA INTESA SAN PAOLO, RIPORTANTE AREA SCOPERTA, GIA' ADIBITA A PARCHEGGIO ED ACCESSO ALLA FILIALE MEDESIMA; TUTTO RICADENTE SUI LATI DI SUD E DI OVEST. L'IMMOBILE PORTA IL LATO DI NORD POSTO IN ADERENZA CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI DI TERZI. IL LATO DI EST CONFINA CON LA STRADA COMUNALE VIA ROMA, ED E' POSTO A CIRCA 50 MT. DALLA PIAZZA ED ALL'EDIFICIO MUNICIPALE DI VERRUA PO. AL MOMENTO L'IMMOBILE, DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILIARE SCUROPASSO SRL, RISULTA LOCATO ALLA INTESA SAN PAOLO S.P.A., QUALE APPUNTO SEDE DELLO SPORTELLLO BANCARIO LOCALE.

SOSTANZIALMENTE, L'INVOLUCRO DELL'IMMOBILE CONTIENE UN AMPIO SALONE, POSTO NELL'ALA DI EST, AL QUALE SI ACCEDE ATTRAVERSO L'INGRESSO POSTO SUL LATO DI SUD: SALONE NEL QUALE SONO RICAVATI POSTAZIONI E CASSE E SPORTELLI DI PROSSIMITA' DELL'ISTITUTO DI CREDITO. TALE SITUAZIONE E' CREATA DA PARETI MOBILI, CHE SEPARANO IL RETRO DELLA BANCA. NELL'ALA DI OVEST, CON PARETI FISSE, REALIZZATE IN FORATI, TROVIAMO LA PARTE DIRIGENZIALE, OVE INSISTONO: N. 2 LOCALI ADIBITI A DIREZIONE, N. 1 LOCALE CONTENENTE QUADRI ELETTRICI, N. 1 LOCALE ADIBITO AD ARCHIVIO, N. 1 LOCALE CONTENENTE CASSETTE DI SICUREZZA, N. 1 LOCALE CONTENENTE IMPIANTI TECNOLOGICI, COMPLETANO LA ZONA N. 2 SERVIZI IGIENICI DI TIPO CIECO AD ASPIRAZIONE FORZATA.

L'AREA ESTERNA, POSTA A SUD E A OVEST DELL'EDIFICIO, E' DEPUTATA A PARCHEGGIO AUTOVETTURE; LA PARTE PIU' A SUD DELL'AREA E' GRAVATA COMUNQUE DA SERVITU' DI PASSAGGIO DEI VECCHI PROPRIETARI, PER UNA LARGHEZZA NON INFERIORE A ML.4,00 CORRENTE LUNGO TUTTO IL FRONTE.

(VEDASI FOTO GOOGLE IN ALL. "A" DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

INDIVIDUAZIONE LOTTI

I BENI PIGNORATI SOPRA DESCRITTI DEVONO ESSERE VENDUTI IN LOTTO UNICO COSTITUITO DA:
IMMOBILE ERETTO AD UN PIANO FUORI TERRA E RELATIVA AREA SCOPERTA POSTO CON FRONTE DI EST CORRENTE LUNGO LA VIA COMUNALE VIA ROMA, AL QUALE SI ACCEDE DAL LATO DI SUD.



**ALL'INTERNO TROVIAMO LA SEDE LOCALE DELLO SPORTELLLO DELLA
BANCA INTESA SAN PAOLO S.P.A.**

POSIZIONE CATASTALE BENI

I BENI PIGNORATI, SOPRA DESCRITTI, OGGETTO DEL PRESENTE ELABORATO DI ATTRIBUZIONE VALORE; PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO DI PAVIA (PV), RISULTANO COSI' CENSITI ED INDIVIDUATI:

**Area coperta e scoperta esclusiva costituente il Lotto, in CATASTO FABBRICATI
NCEU - COMUNE DI VERRUVA PO (PV)**

Fg. n. 5 mapp. n. 640 ctg D/5 Istituti di Credito, Cambio ed Assicurazione R.C. € 3.604,87 via Roma, n. 5 PT – Vedi Scheda NCEU presentata in data 13.10.1997 di cui al Prot. n. 3260/97

COERENZE alla MAPPA TERRENI: a nord mapp. nn. 800 e 88 del Fg. 5 NCT di VERRUVA PO – a est Via Roma – a sud mapp. nn. 92, 311 2 863 del Fg. 5 NCT – a ovest mapp. n. 84 del Fg. 5 NCT.

(Sopralluogo eseguito in data 16/05/2022)

**(VEDASI ALL. "B" AGENZIA DEL TERRITORIO DI PAVIA - ESTRATTO DI MAPPA
CATASTO TERRENI- VISURE PARTICELLARI ATTUALI E STORICHE-
SCHEDE/PLANIMETRIE N.C.E.U -**

QUANTIFICAZIONE DI SUPERFICI

LOTTO UNICO formato da:

Edificio con destinazione SPECIALE a sede del locale sportello bancario di BANCA INTESA SAN PAOLO e relativa area esterna afferente sulla quale risultano ricavati n. 6 posti auto, di cui n. 3 privati e n. 3 pubblici. Internamente l'unità ritrova un ampio salone, sede degli sportelli di prossimità, corridoio di disimpegno, sul quale affacciano n. 1 locale direzionale, la direzione, l'archivio, n. 1 locale cassette di sicurezza, n.1 locale quadri elettrici., n. 1 locale impianti tecnologici, nonché n. 2 servizi igienici di tipo cieco ad aerazione forzata.

La superficie netta dell'intero piano è pari a mq. 221,00; la relativa superficie lorda è pari a mq. 253,00; l'area esterna di proprietà, ove insistono anche i posti auto, è pari a mq. 384,00;

La superficie commerciale ragguagliata è determinata dalla sotto riportata TABELLA:

LOCALI BANCA PT

sup. lorda = mq. 253,00 x 100% = mq. 253,00

AREA ESTERNA

sup. utile = mq. 384,00 x 5% = mq. 19,20
Totale = mq. 272,20

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA = mq. 270,00
arrotondata per difetto

2. DIRITTI REALI/COMPROPRIETA'/ALTRO

IL BENE RISULTA COSI' INTESTATO:

QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETA' [REDACTED]

PROVENIENZA BENI

I beni oggetto di procedura di Esecuzione Immobiliare, così come sopra descritti sono pervenuti alla società [REDACTED]

[REDACTED] firma Notaio Dott. [REDACTED]

07/06/1996 al n. 626 Serie 1V; degli immobili costituenti ruderi di fabbricati, quali ex portici, locali di sgombero, pollai e cascine di cui:

CATASTO FABBRICATI – NCEU - Comune di VERRUA PO (PV) Fg. n. 5 mapp. n. 406 sub. 1
– Via Roma n. 1 PT e Fg. n. 5 mapp. n. 406 sub. 2 Via Roma, n. 1 PT-1

ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA

quota di 5/9. I venditori si sono riservati il diritto di passaggio pedonale e carraio lungo il lato di sud dei mappali ceduti, per una larghezza non inferiore a circa ml. 4,00 per accedere alla residua loro proprietà, posta sul lato di ovest. Al CATASTO TERRENI il sedime su cui insistono i fabbricati, è identificato come segue:

NCT - Fg. n. 5 mappale n. 90/B di Ha. 00.01.43 e n. 88/B di Ha. 00.05.35 che risultano fusi nell'unico mappale n. 640 di Are 06.78

(VEDASI ALL. "C" VISURE E MECCANIZZATI DI CONSERVATORIA RR II DI PAVIA)

OCCUPAZIONE – STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, ed all'attualità, l'unità oggetto di Procedura Esecutiva risulta regolarmente locata, quale sede locale dell'Istituto Bancario BANCA INTESA SAN PAOLO S.p.A. Il Contratto di Locazione registrato a STRADELLA (PV) il 21/02/2013 al n. 352 Serie 3, riguarda lo sportello bancario sito a VERRUA PO (PV) in Via Roma, n. 6, di cui mq. 245,00 lordi al PT e n. 6 posti auto, di cui n. 3 ad uso privato e n. 3 ad uso pubblico; detti locali sono identificati al NCEU di VERRUA PO al Fg. n. 5 mapp. n. 640. La locazione durerà



dal 01.01.2013 al 31.12.2018 prorogata sino al 31.12.2024 e, così di seguito prorogata per ugual periodo di anni 6.

Il canone annuale di locazione ammonta ad Euro 25.000,00 oltre IVA.

Il canone è aggiornato annualmente a partire dal 01.01.2014, nella misura del 75% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT.

(VEDASI ALL. "D" CONTRATTO DI LOCAZIONE)

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Da ispezioni di Conservatoria RR II eseguite in date distinte, troviamo:

3.1. Altri vincoli ed oneri giuridici

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

Nessuna.

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Nessuna.

3.1.4. Altri pesi o limitazioni d'uso

Nessuna.

A FAVORE

Nota [REDACTED]

ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA

A firma Notaio [REDACTED]

[REDACTED] quota per la

quota di 5/9. I venditori si sono riservati il diritto di passaggio pedonale e carroia lungo il lato di sud dei mappali ceduti, per una larghezza non inferiore a circa ml. 4,00 per accedere alla residua loro proprietà, posta sul lato di ovest. Al CATASTO TERRENI il sedime su cui insistono i fabbricati, è identificato come segue:

NCT - Fg. n. 5 mappale n. 90/B di Ha. 00.01.43 e n. 88/B di Ha. 00.05.35 che risultano fusi nell'unico mappale n. 640 di Are 06.78

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

3.2.1. ISCRIZIONI – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Nota Reg. Gen. n. [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

[REDACTED]
di €. 270.000,00 Durata Anni 10.

NCEU Comune di VERRUA PO – Fg. n. 5 mapp. n. 640 ctg D/5 Istituti di Credito Cambio ed Assicurazione Via Roma, 5 PT

3.2.2. PIGNORAMENTI:

Nota Reg. Gen. n.

ATTO GIUDIZIARIO – UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Emesso dal TRIBUNALE DI PAVIA in d
per pignoramento immobiliare a **FAVORE:**

di proprietà di 1/1 (intera);
sua quota di 1/1 piena proprietà,

il tutto sui seguenti beni:

NCEU Comune di VERRUA PO – Fg. n. 5 mapp. n. 640 ctg D/5 Istituti di Credito Cambio ed Assicurazione Via Roma, 5 PT

(VEDASI ALL. “C” VISURE E MECCANIZZATI DI CONSERVATORIA RR II DI PAVIA)

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Sulla scorta di quanto ricevuto dall'Amministrazione Condominiale; la verifica eseguita faceva emergere la seguente situazione:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione	Nessuna
Spese condominiali straordinarie già deliberate	
scadute ma ancora non pagate alla data della perizia	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data	
della perizia	Nessuna
Altre spese	Nessuna
Regolamento di Condominio – Tabella Millesimale ripartizione spese	Nessuna
Cause in corso	Nessuna

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Secondo recente normativa in materia di Procedure di Esecuzioni Immobiliari, per gli immobili oggetto di pignoramento e perizia valutativa, non è più necessario redigere ed allegare il CERTIFICATO e/o ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA – A.P.E..

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli Atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Voghera, Vigevano, e/o Pavia (PV), a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

1) TITOLARI ATTUALI

a far data dal 24/05/1996 ed all'attualità i beni pignorati risultano intestati:

2) PRECEDENTI PROPRIETARI

Prima della data del 24/05/1996 i precedenti proprietari risultano essere:

7. POSIZIONE URBANISTICA PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al P.G.T. ADOTTATO VIGENTE dal Comune di VERRUVA PO (PV), il comparto zonale, in descrizione ove ricade l'immobile oggetto di valutazione, risulta essere in AMBITI DEL TESSUTO STORICO – AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO STORICO A - il tutto, regolamentato, con indici contenuti negli artt. nn. 17 e 18s delle N.T.A. dello strumento urbanistico.

7.2. Pratiche Edilizie e amministrative:

A seguito di ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VERRUVA PO (PV), si rilevava la presenza delle seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione Edilizia n. 01/1995 del 04/01/1995 rilasciata a nome di Si [REDACTED] data 12/06/1995 per costruzione di edificio adibito a Banca, Concessione volturata alla [REDACTED] n data 10/07/1996.
- Concessione edilizia in Variante, a progetto approvato con C.E. n. 01/95 del 27/05/1995 per costruzione di edificio adibito a Banca. La Concessione Edilizia in Variante con pratica n. 08/97 del 30/04/1997, al Prot. n. 1121 è stata richiesta per modifica disposizione pareti interne e prospetti.

Analizzando le pratiche in oggetto, allo stato attuale, l'immobile risulta CONFORME allo stato concessionato in atti. Non si rileva il rilascio di AGIBILITA'.

Dal punto di vista catastale si segnala che la planimetria presente in archivio digitale dell'Agenzia delle Entrate, CORRISPONDE allo stato di fatto dei luoghi ad esclusione di rappresentazione grafica di alcune pareti mobili e/o vetrate, situazione che si ritiene non doversi variare per la natura delle opere

*****LA PLANIMETRIA CATASTALE NON VIENE ALLEGATA ALLA PRESENTE RELAZIONE PERITALE, COME DA INDICAZIONE DELL'ILLUSTRISSIMO G.E., IN QUANTO TRATTASI**

DI CATEGORIA SPECIALE SECRETATA; RIMANE A DISPOSIZIONE PER LA CONSULTAZIONE DOPO L'AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE MEDESIMO***

(VEDASI ALL. "E" COMUNE DI VERRUA PO (PV) – UFFICIO TECNICO COMUNALE – ESTRATTO DI P.G.T. ADOTTATO + N.T.A. STRUMENTO URBANISTICO)

8. DESCRIZIONE BENI

8.1. Caratteristiche della zona:

I beni oggetto di pignoramento, sono ubicati nel centro dell'abitato di VERRUA PO (PV), praticamente a ridosso della Piazza e del palazzo municipale. L'immobile è posto quasi a raso con la Via Comunale denominata Via Roma, già anche Strada Provinciale per Bressana Bottarone. Il Comune di VERRUA PO (PV) risulta collegato al capoluogo provinciale ed ai maggiori centri abitati dell'Oltrepo Pavese, solo attraverso servizio di autobus.

(VEDASI ALL. "A" DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – FOTO GOOGLE EARTH)

8.2. Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti

VERRUA PO (PV) è un Comune italiano, posto in Provincia di Pavia in Regione Lombardia, ricadente nella zona settentrionale dell'Oltrepo Pavese, al limitare del Fiume Po, nella parte centrale della Provincia di Pavia. La popolazione alla data del 01.01.2022 è costituita da 1.170 abitanti. I centri abitati confinanti e più vicini a VERRUA PO (PV) risultano essere: Rea Po Km. 1,8; Mezzanino Km. 3,3; Casanova Lonati Km. 3,3; Pinarolo Po Km. 4,2; Bressana Bottarone Km. 4,6; Travaco' Siccomario Km. 4,9; altri centri vicini sono: Barbianello Km. 4,1; Robecco Pavese Km. 6,8; Casatisma Km. 7,3; Castelletto di Branduzzo Km. 7,3; centri più grandi vicinali risultano essere: Redavalle Km. 7,9; Santa Gioletta Km. 8,1 e Broni Km. 8,2. La zona climatica risulta E – gradi giorno 2.628; la zona sismica è 3; altitudine mt. 64 s.l.m.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA BENI

In Comune di VERRUA PO (PV), in Via Roma, n. 5, troviamo un edificio con destinazione "SEDE DI SPORTELLLO BANCARIO" e relativa area scoperta, già individuata "a parcheggio", in parte ad uso privato, per i dipendenti della Banca, ed, in parte, ad uso pubblico, per la clientela.

L'immobile, eretto ad un solo piano fuori terra, internamente è così suddiviso: *l'unità ritrova un ampio salone, sede degli sportelli di prossimità, corridoio di disimpegno, sul quale affacciano n. 1 locale direzionale, la direzione, l'archivio, n. 1 locale cassette di sicurezza, n.1 locale quadri elettrici., n. 1 locale impianti tecnologici, nonché n. 2 servizi igienici di tipo cieco ad aerazione forzata.*

STRUTTURA:

Fondazioni non visibili, quali sicuramente costituita da fondazioni continue, armate e getto di cemento; sovrastante ossatura di pilastri in c.a. gettati in opera, muri di tamponamento e di spina costituiti da mattoni Doppio Uni di tipo "Poroton" o Doppio Uni di laterizio. Perimetralmente, abbiamo una camera d'aria a cassa vuota, con tavole di laterizio; i tavolati divisorii interni sono realizzati in forati o foratoni in laterizio. La struttura di copertura è data da soletta piana in laterocemento, riportante muretti perimetrali realizzati in cemento armato lavorato "faccia a vista". Il manto di copertura è "a plurifalda", non visibile. Scossaline, canali, discendenti, ecc. sono in lamiera preverniciata. Le facciate esterne, per tutt'altezza, sono rivestite con piastrelle di

pietra bugnata. Tutta l'area scoperta risulta pavimentata con mattonelle di cemento rettangolari, posate "a lisca di pesce".

IMMOBILE PIGNORATO:

- **ALTEZZA MEDIA** locali m. 3,30.
- **SPESSORE MURI ESTERNI** cm 40 circa
- **PAVIMENTAZIONI INTERNE** tutta la pavimentazione interna, per la maggiore, è data da piastrellone in granito, posate in diagonale e/o tradizionale, tranne che per l'ufficio direzionale, nel quale è posato un pavimento in parquet a doghe. Nei servizi igienici insiste pavimento con piastrelle in ceramica, cm. 20 x 20, posate in tradizionale.
- **RIVESTIMENTI** le pareti dei bagni a tutt'altezza sono dotate di rivestimento con piastrelle in ceramica cm. 20 x20, posate in tradizionale
- **INTONACI INTERNI** tutte le pareti dei locali sono dotate di intonachino bugnato; i soffitti non si vedono, in quanto, in tutta l'area è presente una controsoffittatura, in doghe lamellari in alluminio, nella quale sono altresì posati gli apparecchi illuminanti; al di sopra di tale controsoffittatura, scorrono cavi, tubi, servizi e prese di raffrescamento.
- **SERRAMENTI** sono in PVC, con vetri di tipo blindato.
- **PORTA ESTERNA** la porta di ingresso è di tipo scorrevole, con fotocellula.
- **PORTE INTERNE** risultano essere di tipo cieco con maniglie in plastica
- **ZOCCOLINO BATTISCOPA** sono in pezzi ceramica e/o listelli in legno
- **APPARECCHI SANITARI** in entrambi i servizi è presente aspirazione forzata; nel WC uomini/disabili risulta posato, n. 1 wc per disabili e n. 1 lavabo sospeso, con i vari accessori sempre per disabili; il wc ha la vaschetta interna; nell'altro servizio risulta posato n. 1 wc tipo normale, n. 1 bidet e n. 1 lavabo a colonna; il wc ha sempre la cassetta interna. La rubinetteria presente è data da rubinetti a miscelatore in acciaio.
- **IMPIANTO ELETTRICO** di tipo sottotraccia, inserito in canaline e tubi ignifughi esterni; prese, frutti e pulsanti sono in plastica della bTicino, con placche in plastica. L'impianto risulta A NORMA.
- **IMPIANTO RISCALDAMENTO** presente dato da caldaia BUDERUS LEGAMAT PLUS a gas metano e i corpi riscaldati sono termoconvettori. L'impianto risulta A NORMA.
- **IMPIANTO IDRICO SANITARIO** è dato sempre dalla caldaia e nei servizi è presente inoltre uno scaldabagno di tipo elettrico.
- **IMPIANTO RAFFRESCAMENTO** dato da unità esterna di tipo elettrico. Entrambi questi impianti sono A NORMA.
- **IMPIANTO FOGNARIO** non visibili gli scarichi; si presume che sia allacciato alla fognatura comunale.
- **IMPIANTO ANTIFURTO** generale di tipo volumetrico e antintrusione, localizzato ai serramenti.
- **IMPIANTO TELEFONICO**
- **SERVER E CONNESSIONI DI RETE.**
- **RICEZIONE TV SATELLITARE** con parabola posata sul tetto

(VEDASI ALL. "A" DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – FOTO ESTERNE ED INTERNE DELLE UNITA' PERIZIATE)

8.4. SPECIFICHE DI SUPERFICI

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE E CRITERI DI STIMA

Da Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Calcolo della superficie commerciale: la superficie da considerare, per la valutazione globale delle unità, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". Si calcola l'area lorda dell'immobile comprendente muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm. 50; determinata la superficie lorda si assume il 100% della superficie abitativa, poi si applicano le percentuali correttive assumendo e sommando le superfici del 50% su accessori come cantine, soffitte, rustici, porticati, collegati direttamente all'abitazione; del 25% su accessori come cantine, rustici, soffitte, porticati, non collegati direttamente all'abitazione; del 30% per balconi e terrazzi a livello fino a mq. 25 e al 10% per la quota eccedente; da 2-10% per aree scoperte esclusive; i vani o porzione di essi di altezza utile inferiore a 150 cm non concorrono al calcolo della superficie commerciale.

QUANTIFICAZIONE DI SUPERFICI

LOTTO UNICO:

*La superficie netta dell'intero piano è pari a **mq. 221,00**; la relativa superficie lorda è pari a **mq. 253,00**; l'area esterna di proprietà, ove insistono anche i posti auto, è pari a **mq. 384,00**; La superficie commerciale ragguagliata è determinata dalla sotto riportata TABELLA:*

LOCALI BANCA PT	sup. lorda = mq. 253,00 x 100% = mq. 253,00
AREA ESTERNA	sup. utile = mq. 384,00 x 5% = mq. 19,20
	Totale = mq. 272,20

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	= mq. 270,00
<i>arrotondata per difetto</i>	

9. VALUTAZIONE BENI PIGNORATI

9.1. Criteri di stima

Data la scarsità di transazioni aventi per oggetto immobili simili, vengono assunti i valori esplicitati nel Borsino Immobiliare.it, riferiti a negozi/uffici.

9.2. Fonti di informazione

Borsino Immobiliare.it.

(VEDASI ALL. "F" MISCELLANEA BORSINO IMMOBILIARE PAVESE 2019/2020 – F.I.M.A.A. PAVIA – BORSINO IMMOBILIARE.IT)

9.3. VALUTAZIONE BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO formato da:

Locali locati a sede di sportello bancario ed area esterna portante n. 6 posti auto.

ATTRIBUZIONE VALORE

mq. 270,00 x € 800,00/mq. = € 216.000,00
VALORE = € 216.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% (arrotondato)

In quanto l'immobile risulta regolarmente locato

= € 32.400,00
VALORE DECURTATO = € 183.600,00

Riduzione del valore del 15% (arrotondato) per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita calcolato su € 183.600,00

€ 27.540,00
TOTALE € 156.060,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti non pagate:

€. //

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni:

€. //

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti, o rimozione di lastre ondulate contenenti amianto:

€. //

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

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

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione catastale E urbanistico

€. //

Al netto di adeguamenti e correzioni della stima abbiamo:

€ 216.000,00 - € 59.940,00 = € 156.060,00

VALORE LOTTO UNICO arrotondato per difetto € 156.000,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO UNICO:

IL VALORE DEL LOTTO A AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA PER INTERO VALORE A CARICO DEL SOGGETTO ESECUTATO:

€ 156.000,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto, rimango a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott. MAIOLA ALESSANDRO, qualora necessitassero eventuali ulteriori chiarimenti, in merito al presente elaborato peritale.

Nel contesto, colgo l'occasione per porgerLe cordiali saluti e auguri di buon lavoro.

Casteggio (PV), lì 30 Giugno 2022

il C.T.U.
Geom. MARCO FERRI

ALLA SEZIONE ALLEGATI:

"ALL. A"

FOTO GOOGLE - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

"ALL. B"

AGENZIA DEL TERRITORIO DI PAVIA

**ESTRATTO DI MAPPA NCT-VISURE PARTICELLARI ATTUALI E STORICHE-
SCHEDA/PLANIMETRIA N.C.E.U.-**

"ALL. C"

CONSERVATORIA RR II DI VOGHERA E PAVIA

ESTRATTI MECCANIZZATI VISURE - ATTO DI PROVENIENZA - ATTO DI MUTUO.

"ALL. D"

CONTRATTO DI LOCAZIONE

"ALL. E"

UFFICIO TECNICO COMUNE DI VERRUA PO (PV)

ESTRATTO P.G.T. VIGENTE - N.T.A. STRUMENTO URBANISTICO.

"ALL. F"

**MISCELLANEA - ESTRATTO BORSINO IMMOBILIARE PAVESE 2019-2020 EDITO DA -
F.I.M.A.A. - FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI DI PAVIA**