

 Tribunale di Pavia  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n° 07/2025

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice delegato  
Dr. ssa Annamaria Cunati

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

Curatore  
Dr. Commercialista Massimo Valdata

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI  
Beni posti in Comune di Sannazzaro De' Burgondi (PV)

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perito Estimatore:

**Dott. Arch. Luigi Guidotti**

Via Giovanni Plana, 89 - 27058 VOGHERA (PV)

Tel. - e-mail: [l.guidotti@libero.it](mailto:l.guidotti@libero.it)

## CONCLUSIONI

anticipazioni dei contenuti della relazione di stima



### A. - IDENTIFICAZIONE

Complesso immobiliare ad uso albergo e ristorante comprensivo di 2 piani di autorimesse interrato, sito in Sannazzaro De' Burgondi Via Roma angolo Via San Bernardino n° 18-24, denominato [REDACTED], con annesso area cortilizia di pertinenza, tutto in proprietà esclusiva;

Catasto Fabbricati, Comune di Sannazzaro De' Burgondi F° 28 n° 2651 sub 3, Cat. D1, rendita € 287,04 PT-S1; F° 28 n° 2651 sub 4, Cat. D/2 rendita € 79.736,46 - S1-S2-T-1;

Catasto Terreni F° 12 n° 2651; F° 12 n° 2652

### B. - PROPRIETA'



### C. - STATO DI POSSESSO

Beni attualmente occupati dalla società "....." con sede in Sannazzaro De' Burgondi, CF e Partita IVA ....., nei quali viene esercitato ramo d'azienda per attività di albergo-ristorante-bar con contratto avente scadenza il 02.08.2025;

### D. - REGIME PATRIMONIALE

-----

### E. - PROVENIENZE, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

[REDACTED] immobili Sannazzaro De' Burgondi Foglio 28 Particella 2651 sub. 3 e 4 (ex foglio 28 particella 2651 sub. 1 e 2 e foglio 28 particella 991), per l'intera piena proprietà sono così pervenuti:

-in parte per la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Sannazzaro De' Burgondi Foglio 28 Particella 2651 Sub. 2 Particella 2651 Sub. 1, per atto di compravendita del 03/08/2005 Numero di repertorio 50794/8553 Notaio CATALANO GIANLUCA Sede MEDE (PV) trascritto il 04/08/2005 nn. 10241/5945 da potere di .....nato il ..... a ..... Codice fiscale .....

-ed in parte per la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Sannazzaro De' Burgondi Foglio 28 Particella 991, per atto di compravendita del 03/08/2005 Numero di repertorio 50794/8553 Notaio CATALANO GIANLUCA sede MEDE (PV) trascritto il 04/08/2005 nn. 10242/5946 da potere di ..... Nata il ..... a ..... Codice fiscale .....

Si segnala costituzione di vincolo di destinazione del 03.12.2010 Numero di repertorio 65572/15550 Notaio CATALANO GIANLUCA Sede Mede (PV), della durata di anni 10 dalla dichiarazione, trascritto il 15/12/2010 ai nn. 12217/7630 a favore di REGIONE LOMBARDIA, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Sannazzaro De' Burgondi Foglio 28 Particella 2651 Sub. [REDACTED]

Nel ventennio scorso gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE NN. 2849/603** del 07/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 02/03/2007 Numero di repertorio 56667/10664 Notaio CATALANO GIANLUCA Sede Mede (PV) a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. Sede NOVARA Codice fiscale 01848410039 contro MAVIDER capitale e 3.500.000,00 Totale e 7.000.000,00 Durata 17 anni

Grava su Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 28 Particella 2651 Sub. 2 Particella 2651 Sub. 1 Particella 991

**N.B.** A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 10684/1590 DEL 20/08/2008 derivante da erogazione a saldo del 01/08/2008 Notaio CATALANO GIANLUCA Sede (PV) Numero di repertorio 61110/12928

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 14299/2764 DEL 26/11/2008 derivante da erogazione parziale del 19/11/2008 Notaio CATALANO GIANLUCA Sede (PV) Numero di repertorio 61709/13201

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 8455/1531 DEL 29/07/2009 derivante da erogazione parziale del 24/07/2009 Notaio CATALANO GIANLUCA Sede (PV) Numero di repertorio 63146/14030

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 8221/1171 DEL 03/08/2010 derivante da erogazione parziale del 28/07/2010 Notaio CATALANO GIANLUCA Sede (PV) Numero di repertorio 65047/15215

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 10195/1466 DEL 19/10/2010 derivante da erogazione a saldo del 13/10/2010 Notaio CATALANO GIANLUCA Sede (PV) Numero di repertorio 65292/15372

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 9515/1797 DEL 02/11/2017 derivante da annotazione ad iscrizione allungamento periodo di ammortamento del 31/10/2017 Notaio RONZA GIUSEPPE Sede BELLONA (CE) Numero di repertorio 16105/10851.

**ISCRIZIONE NN. 11797/1746** del 19/12/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da NGWNZIONE DI PAGAMENTO N. 1 del 07/07/2022 Numero di repertorio 1 emesso da COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV).

A favore di COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) Codice fiscale 00409830189 (Richiedente: COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI CODICE FISCALE 004 098 30189 VIA CAVOUR N. 18), [REDACTED] ale € 189.465,01 Totale € 194.415,70.

Grava su Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 28 Particella 2651 Sub. 3 Particella 2651 Sub. 4, Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 6 Particella 22 Sub. 9 Particella 502 Sub. 8 Particella 502 Sub. 7 Particella 502 Sub. Il Particella 535 Sub. 3 Particella 535 Sub. 5 Particella 535 Sub. 16 Particella 535 Sub. 25 Particella 535 Sub. 29 Particella 535 Sub. 30 Particella 535 Sub. 31 Particella 535 Sub. 32 Particella 535 Sub. 33 Particella 535 Sub. 35 Particella 535 Sub. 36 Particella 535 Sub. 37 Particella 535 Sub. 38 Particella 535 Sub. 4() Particella 535 Sub. 41 Particella 535 Sub. 42, Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 6 Particella 334 Particella 335 Particella 548.

**ISCRIZIONE NN. 11798/1747** del 19/12/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO del 17/11/2020 Numero di repertorio 2 emesso da COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV)

A favore di COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) Codice fiscale 00409830189 (Richiedente: COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI CODICE FISCALE 004 098 30189 VIA CAVOUR 18 27039 SANNAZZARO DE BURGONDI PV) [REDACTED] € 107.466,00

Grava su Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 28 Particella 2651 Sub. 4 Particella 2651 Sub. 3, Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 6 Particella 22 Sub. 9 Particella 502 Sub. 8 Particella 502 Sub. 7 Particella 502 Sub. 11 Particella 535 Sub. 3 Particella 535 Sub. 5 Particella 535 Sub. 16 Particella 535 Sub. 25 Particella 535 Sub. 29 Particella 535 Sub. 30 Particella 535 Sub. 31 Particella 535 Sub. 32 Particella 535 Sub. 33 Particella 535 Sub. 35 Particella 535 Sub. 36 Particella 535 Sub. 37 Particella 535 Sub. 38 Particella 535 Sub. 40 Particella 535 Sub. 41 Particella 535 Sub. 42, Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 6 Particella 334 Particella 335 Particella 548.

**ISCRIZIONE NN. 11799/1748** del 19/12/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO del 10/11/2021 Numero di repertorio 3 emesso da COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV)

A favore di COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) Codice fiscale 00409830189 (Richiedente: COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI CODICE FISCALE 004 098 30189 VIA CAVOUR 18 27039 SANNAZZARO DE BURGONDI PV), [REDACTED] capitale € 88.037,36 Totale e 88.929,00

Grava su Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 28 Particella 2651 Sub. 3 Particella 2651 Sub. 4, Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 6 Particella 22 Sub. 9 Particella 502 Sub. 8 Particella 502 Sub. 7 Particella 502 Sub. Il Particella 535 Sub. 3 Particella 535 Sub. 5 Particella 535 Sub. 16 Particella 535 Sub. 25 Particella 535 Sub. 29 Particella 535 Sub. 30 Particella 535 Sub. 31 Particella 535 Sub. 32 Particella 535 Sub. 33 Particella 535 Sub. 35 Particella 535 Sub. 36 Particella 535 Sub. 37 Particella 535 Sub. 38 Particella 535 Sub. 40 Particella 535 Sub. 41 Particella 535 Sub. 42.

**ISCRIZIONE NN. 11800/1749** del 19/12/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO del 22/06/2022 Numero di repertorio 4 emesso da COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV)

A favore di COMUNE DI SANNAZZARO DV BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) Codice fiscale 00409830189 (Richiedente: COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI CODICE FISCALE 004 098 30189 VIA CAVOUR 18 27039 SANNAZZARO DE BURGONDI PV), [REDACTED] capitale € 83.974,09 Totale € 84.745,00

Grava su Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 28 Particella 2651 Sub. 3 Particella 2651 Sub. 4, Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 6 Particella 22 Sub. 9 Particella 502 Sub. 8 Particella 502 Sub. 7 Particella 502 Sub. 11 Particella 535 Sub. 3 Particella 535 Sub. 5 Particella 535 Sub. 16 Particella 535 Sub. 25 Particella 535 Sub. 29 Particella 535 Sub. 30 Particella 535 Sub. 31 Particella 535 Sub. 32 Particella 535 Sub. 33 Particella 535 Sub. 35 Particella 535 Sub. 36 Particella 535 Sub. 37 Particella 535 Sub. 38 Particella 535 Sub. 40 Particella 535 Sub. 41 Particella 535 Sub. 42, Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 6 Particella 334 Particella 335.

**ISCRIZIONE NN. 11801/1750** del 19/12/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO del 22/06/2022 Numero di repertorio 5 emesso da COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV)

A favore di COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) Codice fiscale 00409830189 (Richiedente: COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI CODICE FISCALE 004 098 30189 VIA CAVOUR 18 27039 SANNAZZARO DE BURGONDI PV), [REDACTED] capitale € 88.287,24 Totale e 88.933,00

Grava su Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 28 Particella 2651 Sub. 3 Particella 2651 Sub. 4, Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 6 Particella 22 Sub. 9 Particella 502 Sub. 8 Particella 502 Sub. 7 Particella 502 Sub. 11 Particella 535 Sub. 3 Particella 535 Sub. 5 Particella 535 Sub. 16 Particella 535 Sub. 25 Particella 535 Sub. 29 Particella 535 Sub. 30 Particella 535 Sub. 31 Particella 535 Sub. 32 Particella 535 Sub. 33 Particella 535 Sub. 35 Particella 535 Sub. 36 Particella 535 Sub. 37 Particella 535 Sub. 38 Particella 535 Sub. 40 Particella 535 Sub. 41 Particella 535 Sub. 42, Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 6 Particella 334 Particella 335 Particella 548.

**ISCRIZIONE NN. 11802/1751** del 19/12/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO del 23/06/2022 Numero di repertorio 6 emesso da COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV)

A favore di COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) Codice fiscale 00409830189 (Richiedente: COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI CODICE FISCALE 004 098 30189 VIA CAVOUR 18 27039 SANNAZZARO DE BURGONDI PV), [REDACTED] capitale e 86.430,53 Totale e 86.628,00

Grava su Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 28 Particella 2651 Sub. 3 Particella 2651 Sub. 4, Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 6 Particella 22 Sub. 9 Particella 502 Sub. 8 Particella 502 Sub. 7 Particella 502 Sub. Il Particella 535 Sub. 3 Particella 535 Sub. 5 Particella 535 Sub. 16 Particella 535 Sub. 25 Particella 535 Sub. 29 Particella 535 Sub. 30 Particella 535 Sub. 31 Particella 535 Sub. 32 Particella 535 Sub. 33 Particella 535 Sub. 35 Particella 535 Sub. 36 Particella 535 Sub. 37 Particella 535 Sub. 38 Particella 535 Sub. 40 Particella 535 Sub. 41 Particella 535 Sub. 42, Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 6 Particella 334 Particella 335 Particella 548.

**ISCRIZIONE NN. 11803/1752** del 19/12/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO del 23/06/2022 Numero di repertorio 7 emesso da COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV)

A favore di COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) Codice fiscale 00409830189 (Richiedente: COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI CODICE FISCALE 004 098 30189 VIA CAVOUR 18 27039 SANNAZZARO DE BURGONDI PV),

capitale € 87.667,23 Totale € 87.687,00

Grava su Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 28 Particella 2651 Sub. 3 Particella 2651 Sub. 4, Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 6 Particella 22 Sub. 9 Particella 502 Sub. 8 Particella 502 Sub. 7 Particella 502 Sub. 11 Particella 535 Sub. 3 Particella 535 Sub. 5 Particella 535 Sub. 16 Particella 535 Sub. 25 Particella 535 Sub. 29 Particella 535 Sub. 30 Particella 535 Sub. 31 Particella 535 Sub. 32 Particella 535 Sub. 33 Particella 535 Sub. 35 Particella 535 Sub. 36 Particella 535 Sub. 37 Particella 535 Sub. 38 Particella 535 Sub. 40 Particella 535 Sub. 41 Particella 535 Sub. 42, Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 6 Particella 334 Particella 335 Particella 548.

**ISCRIZIONE NN. 11804/1753** del 19/12/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO del 24/06/2022 Numero di repertorio 8 emesso da COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV).

A favore di COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) Codice fiscale 00409830189 (Richiedente: COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI CODICE FISCALE 004 098 30189 VIA CAVOUR 18 27039 SANNAZZARO DE BURGONDI PV), capitale e 87.577,80 Totale e 87.583,00

Grava su Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 28 Particella 2651 Sub. 3 Particella 2651 Sub. 4, Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 6 Particella 22 sub. 9 Particella 502 sub. 8 Particella 502 Sub. 7 Particella 502 Sub. 11 Particella 535 Sub. 3 Particella 535 Sub. 5 Particella 535 Sub. 16 Particella 535 Sub. 25 Particella 535 Sub. 29 Particella 535 Sub. 30 Particella 535 Sub. 31 Particella 535 Sub. 32 Particella 535 Sub. 33 Particella 535 Sub. 35 Particella 535 Sub. 36 Particella 535 Sub. 37 Particella 535 Sub. 38 Particella 535 Sub. 40 Particella 535 Sub. 41 Particella 535 Sub. 42, Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 6 Particella 334 Particella 335 Particella 548.

**ISCRIZIONE NN. 11805/1754** dei 19/12/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO del 17/11/2020 Numero di repertorio 9 emesso da COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV)

A favore di COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) Codice fiscale 00409830189 (Richiedente: COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI CODICE FISCALE 004 098 30189 VIA CAVOUR 18 27039 SANNAZZARO DE BURGONDI PV) € 3.291,99 Totale € 3.325,00

Grava su Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 28 Particella 2651 Sub. 3 Particella 2651 Sub. 4, Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 6 Particella 22 Sub. 9 Particella 502 Sub. 8 Particella 502 Sub. 7 Particella 502 Sub. 11 Particella 535 Sub. 3 Particella 535 Sub. 5 Particella 535 Sub. 16 Particella 535 Sub. 25 Particella 535 Sub. 29 Particella 535 Sub. 30 Particella 535 Sub. 31 Particella 535 Sub. 32 Particella 535 Sub. 33 Particella 535 sub. 35 Particella 535 sub. 36 Particella 535 sub. 37 Particella 535 Sub. 38 Particella 535 Sub. 40 Particella 535 Sub. 41 Particella 535 Sub. 42, Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 6 Particella 334 Particella 335 Particella 548.

**ISCRIZIONE NN. 11806/1755** del 19/12/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO del 10/11/2021 Numero di repertorio 10 emesso da COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV)

A favore di COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) Codice fiscale 00409830189 (Richiedente: COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI CODICE FISCALE 004 098 30189 VIA CAVOUR 18 27039 SANNAZZARO DE BURGONDI PV) capitale € 3.114,80 Totale e 3.146,37

Grava su Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 28 Particella 2651 Sub. 3 Particella 2651 Sub. 4, Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 6 Particella 22 Sub. 9 Particella 502 Sub. 8 Particella 502 Sub. 7 Particella 502 Sub. 11 Particella 535 Sub. 3 Particella 535 Sub. 5 Particella 535 Sub. 16 Particella 535 Sub. 25 Particella 535 Sub. 29 Particella 535 Sub. 30 Particella 535 Sub. 31 Particella 535 Sub. 32 Particella 535 Sub. 33 Particella 535 sub. 35 Particella 535 sub. 36 Particella 535 sub. 37 Particella 535 Sub. 38 Particella 535 Sub. 40 Particella 535 Sub. 41 Particella 535 Sub. 42, Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 6 Particella 334 Particella 335 Particella 548.

**ISCRIZIONE NN. 11807/1756** del 19/12/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO del 22/06/2022 Numero di repertorio 11 emesso da COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV)

A favore di COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) Codice fiscale 00409830189 (Richiedente: COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI CODICE FISCALE 004 098 30189 VIA CAVOUR 18 27039 SANNAZZARO DE BURGONDI PV),

€ 3.109,60 Totale € 3.142,42

Grava su Sannazzaro De Burgondi Foglio 28 Particella 2651 Sub. 3 Particella 2651 Sub. 4, Sannazzaro De Burgondi Foglio 6 Particella 22 Sub. 9 Particella 502 Sub. 8 Particella 5()2 Sub. 7 Particella 502 Sub. 11 Particella 535 Sub. 3 Particella 535 Sub. 5 Particella 535 Sub. 16 Particella 535 Sub. 25 Particella 535 Sub. 29 Particella 535 Sub. 30 Particella 535 Sub. 31 Particella 535 Sub. 32 Particella 535 Sub. 33 Particella 535 Sub. 35 Particella 535 Sub. 36 Particella 535 Sub. 37 Particella 535 Sub. 38 Particella 535 Sub. 40 Particella 535 Sub. 41 Particella 535 Sub. 42, Sannazzaro De Burgondi Foglio 6 Particella 334 Particella 335 Particella 548.

**ISCRIZIONE NN. 11808/1757** del 19/12/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO del 22/06/2022 Numero di repertorio 12 emesso da COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV)

A favore di COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) Codice fiscale 00409830189 (Richiedente: COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI CODICE FISCALE 004 098 30189 VIA CAVOUR 18 27039 SANNAZZARO DE BURGONDI PV), capitale € 3.127,84 Totale € 3.155,00

Grava su Sannazzaro De Burgondi Foglio 28 Particella 2651 Sub. 3 Particella 2651 Sub. 4, Sannazzaro De Burgondi Foglio 6 Particella 22 sub. 9 Particella 502 sub. 8 Particella 502 Sub. 7 Particella 502 Sub. 11 Particella 535 Sub. 3 Particella 535 Sub. 5 Particella 535 Sub. 16 Particella 535 Sub. 25 Particella 535 Sub. 29 Particella 535 Sub. 30 Particella 535 sub. 31 Particella 535 sub. 32 Particella 535 sub. 33 Particella 535 Sub. 35 Particella 535 Sub. 36 Particella 535 Sub. 37 Particella 535 Sub. 38 Particella 535 Sub. 40 Particella 535 Sub. 41 Particella 535 Sub. 42, Sannazzaro De Burgondi Foglio 6 Particella 334 Particella 335 Particella 548.

**ISCRIZIONE NN. 11809/1758** del 19/12/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO del 23/06/2022 Numero di repertorio 13 emesso da COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV)

A favore di COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI Sede SANNAZZARO DE' BURGONDI (PV) Codice fiscale 00409830189 (Richiedente: COMUNE DI SANNAZZARO DE BURGONDI CODICE FISCALE 004 098 30189 VIA CAVOUR 18 27039 SANNAZZARO DE BURGONDI PV), capitale € 2.663,97 Totale € 2.681,00

Grava su Sannazzaro De Burgondi Foglio 28 Particella 2651 Sub. 3 Particella 2651 Sub. 4, Sannazzaro De Burgondi Foglio 6 Particella 22 Sub. 9 Particella 502 Sub. 8 Particella 502 Sub. 7 Particella 502 Sub. 11 Particella 535 Sub. 3 Particella 535 Sub. 5 Particella 535 Sub. 16 Particella 535 Sub. 25 Particella 535 Sub. 29 Particella 535 Sub. 30 Particella 535 sub. 31 Particella 535 sub. 32 Particella 535 Sub. 33 Particella 535 Sub. 35 Particella 535 Sub. 36 Particella 535 Sub. 37 Particella 535 Sub. 38 Particella 535 Sub. 40 Particella 535 Sub. 41 Particella 535 Sub. 42, Sannazzaro De Burgondi Foglio 6 Particella 334 Particella 335 Particella 548.

**TRASCRIZIONE NN. 8770/6599** del 01/10/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/09/2024 Numero di repertorio 6652 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Sede PAVIA A favore di TEVERE SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 16405691003 (Richiedente: TEVERE SPV S.R.L. VIA CURTATONE,3 ROMA),

Grava su Sannazzaro De Burgondi Foglio 28 Particella 2651 Sub. 3 Particella 2651 Sub. 4.

**TRASCRIZIONE NN. 1511/1107** del 21/02/2025 nascente da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del 27/01/2025 Numero di repertorio 19/2025 emessa da TRIBUNALE DI PAVIA sezione I Civile favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]  
Grava su Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 28 Particella 2651 Sub. 3 Particella 2651 Sub. 4.

#### F. - VALORE DEL COMPENDIO

Euro 3.392.668,10 immobili escluso arredi

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi e difformità:

-€ 508.900,21

**Valore complessivo al netto delle decurtazioni**

**€ 2.883.767,90**

**Arrotondato ad euro 2.884.000,00**

#### G. - CRITICITA' VARIE

Regolarizzazione edilizia e catastale

### RELAZIONE DI STIMA

#### 1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Complesso edilizio a destinazione alberghiera sito nella zona centrale di Sannazzaro De' Burgondi, posto nell'incrocio tra Via Roma e Via San Bernardino, censito in mappa come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Sannazzaro De' Burgondi, F° 28 n° 2651 sub 3, Cat. D1, rendita € 287,04 PT-S1;

F° 28 n° 2651 sub 4, Cat. D/2 rendita € 79.736,46 S1-S2-T-1;

Catasto Terreni F° 12 n° 2651;

Coerenze in corpo:

nord: mappali 3820-2999-3000-3621-1054-3603-3108-2950-2951-

sud: mappali 124-2950-3527-Via San Bernardino-3620-2652-

est: mappali 3603-3108-3527-124-2950-2951-Via San Bernardino-

ovest: mappali 3620-3621-1054-Via Roma-

#### 2. - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, in data 11/03/2025, gli immobili in oggetto risultavano occupati dalla Società "....." con sede in Sannazzaro De' Burgondi, nei quali viene esercitato ramo d'azienda per attività di albergo-ristorante-bar con contratto avente scadenza il 02.08.2025.

#### 3. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si segnala costituzione di vincolo di destinazione del 03.12.2010 Numero di repertorio 65572/15550 Notaio CATALANO GIANLUCA Sede Mede (PV), della durata di anni 10 dalla dichiarazione, trascritto il 15/12/2010 ai nn. 12217/7630 a favore di REGIONE LOMBARDIA, sulla quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Sannazzaro Dè Burgondi Foglio 28 Particella 2651 Sub. 4 e [REDACTED] Sede SANNAZZARO DE' [REDACTED]

#### 4. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: Nessuna.

Servitù e pendenze: si rimanda agli atti d'acquisto ed a quanto riportato al punto E.

## 5. - PRECEDENTI PROPRIETARI

### 5.1 Proprietà precedente:

### 5.2 Titolare Attuale

a tutt'oggi, gli immobili risultano di piena proprietà [REDACTED], iscritta al Registro Imprese di Pavia, ed altresì iscritta al REA di Pavia al n° .....

Vedi Atto di compravendita Notaio Gianluca Catalano del 03.08.2005 Registrato a Mede il 04.08.2005

Risulta ancora l'intestazione della precedente proprietà per il mappale CT F° 12 n° 2652 – CF F° 28 n° 2652 e precisamente: ..... proprietà superficaria e Comune di Sannazzaro proprietà per l'area.

## 6. - VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

### 6.1 Pratiche edilizie e amministrative

Il complesso edilizio è stato realizzato, previa demolizione di edificio preesistente, tramite Piano di Recupero approvato con Deliberazione CC. N° 26 del 27.06.2005, successivi Permesso di Costruire n° 27 del 06.09.2006, PC. N° 22 del 28.07.2006, PC. N° 10 del 23.04.2008 (Variante), DIA Prot. N. 10443 del 18.08.2010 (Variante definitiva); Agibilità dichiarata dal Comune con Prot. 13178/14484 del 20.11.2010; CILA Prot. 3142 del 15.03.2021 per modifica tavolati interni e CILA Prot. 4835 del 24.04.2021 per costruzione alcuni divisori interni.

Il PGT (Piano di Governo del Territorio) classifica l'area dove insiste l'edificio (indicata come PRa); è situata nel tessuto consolidato residenziale storico, soggetta a Piano di Recupero già convenzionato; le destinazioni consentite sono residenziale e terziario;

### 6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Nel fascicolo presso il Comune, con riferimento alla DIA (Variante Definitiva) del 18.08.2010, (per opere consistenti in modifica planivolumetrica al piano terreno, diversa distribuzione degli spazi interni ai piani, modifiche alle aperture esterne, come da relazione tecnica asseverata allegata), non è presente la documentazione grafica atta a rappresentare lo stato finale delle opere con piante, prospetti e sezioni così come è stata realizzata, "as built". Circostanza segnalata all'Ente locale.

Questo impedisce, pertanto, di verificare se lo stato attuale delle opere è conforme o meno a quanto previsto dalla stessa DIA (Variante Definitiva) del 18/08/2010. Tuttavia, come precisato, è presente successiva agibilità dichiarata dal Comune con Prot. 13178/14484 del 20.11.2010.

### 6.3 Accertamento di conformità Catastale:

Le schede catastali identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari. Si riscontra tuttavia che la piccola particella (ora F° 28 n° 2652), costituente lo spigolo sud del fabbricato nell'incrocio tra la via Roma e la Via San Bernardino, non è stata inserita nell'Atto di compravendita del 03/08/2005 (N. di rep. 50794/8553 Notaio CATALANO GIANLUCA Sede MEDE trascritto il 04/08/2005 n. 10241/5945) e quindi risulta ancora intestata alla proprietà storica (.....proprietà superficaria 1/1 e Comune di Sannazzaro de' Burgondi proprietà per l'area).

Occorre quindi procedere con la rettifica di detto Atto e con il conseguente aggiornamento catastale. Il relativo costo al momento non è quantificabile.

### 6.4 Intestazione

Corrispondente all'attuale proprietà fatta salva la criticità di cui al punto precedente.

## 7. - DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1 Descrizione Sommaria

Il complesso edilizio è stato edificato nella zona centrale di Sannazzaro, dichiarata città con DPR del 2011. Sannazzaro de' Burgondi è un comune di 5140 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia; si trova nella

bassa Lomellina, ai margini dell'antica pianura alluvionale del Po, presso la riva sinistra del fiume e vicino alla sua confluenza con il torrente Agogna. Nel 1963, sul lato ovest della città, iniziò a funzionare la grande raffineria dell'AGIP (prima chiamata Raffineria del Po, poi AGIP Raffinazione, oggi ENI Raffineria), che contribuì a trasformare il carattere prevalente dell'economia della cittadina da agricolo a industriale.

La superficie del lotto di proprietà misura mq. 2.293,54 sulla quale sono stati edificati 2 corpi di fabbrica, uno su Via Roma con proseguimento continuo su Via S. Bernardino ed il secondo all'interno del lotto e separato dal primo da una corte interna;

il primo corpo comprende a quota 0,00 la caffetteria-pizzeria e locali di servizio con adiacenti 2 piani a parcheggio a quota 0,00 e quota -3,00; a quota +3,00 si trova il ristorante, il foyer dell'albergo, sala riunioni e vari locali di servizio; a quota +6.50, +9.50 e +13.00 tramite vano scale ed ascensore si trovano 3 piani di camere e servizi;

il secondo corpo, posto nelle corte interna, è formato da 4 piani fuori terra adibiti a camere d'albergo e servizi, per un totale (comprensivo dei 2 corpi), di 72 camere di varie metrature.

Il tutto in buono stato di conservazione.

### 7.2 Descrizione Analitica (come da scheda allegata alla Pratica edilizia n° 17/2007)

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

◆◆◆◆ Ottimo / ◆◆◆◆ Buono / ◆◆◆ Discreto / ◆◆ Sufficiente / ◆ Scarso

Destinazione	Quota	Sup. netta (mq)	Condizioni
Autorimessa albergo	-3,00	1.331,00	◆◆◆◆
Autorimessa albergo	+ 0,00	918,20	◆◆◆◆
Hall albergo	-0,10	105,62	◆◆◆◆
Ristorazione caffetteria	-0,10	431,61	◆◆◆◆
Locali tecnologici	-0,10	146,86	◆◆◆◆
Sala conferenza	+3,12	252,31	◆◆◆◆
Ristorazione caffetteria	+3,00	254,74	◆◆◆◆
Hall albergo	+3,00	176,46	◆◆◆◆
Locale commerciale	+3,00	204,71	◆◆◆◆
Locali tecnologici	+3,00	33,36	◆◆◆◆
Camere	+6,70	201,29	◆◆◆◆
Camere	+6,25	626,79	◆◆◆◆
Camere	+9,95	209,88	◆◆◆◆
Camere	+6,25	566,17	◆◆◆◆
Camere	+13,20	206,13	◆◆◆◆
Camere	+12,75	<u>87,30</u>	◆◆◆◆

Tot. mq. 5.752,43

### 7.3 Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale è da intendersi come la somma delle superfici virtuali dell'immobile, ricavata con riferimento anche ai criteri proposti dal D.P.R. n. 138/98, allegato C.

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie (mq)</u>	<u>Coefficiente di ragguglio</u>	<u>Sup. Commerciale (mq)</u>
Autorimessa albergo	1.331,00	0.30	399.30
Autorimessa albergo	918,20	0.30	275.40
Hall albergo	105,62	1	105.62
Ristorazione caffetteria	431,61	1	431,61
Locali tecnologici	146,86	0.30	44.06
Sala conferenza	252,31	1	252.31
Ristorazione caffetteria	254,74	1	254.74
Hall albergo	176,46	1	176.46
Locale commerciale	204,71	1	204.71
Locali tecnologici	33,36	0.30	10.00
Camere	201,29	1	201.29
Camere	626,79	1	626.79
Camere	209,88	1	209.88
Camere	566,17	1	566.17
Camere	206,13	1	206.13
Camere	87,30	1	87.30

Superficie Commerciale Complessiva fabbricati = mq 4051,77

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie (mq)</u>	<u>Coefficiente di ragguglio</u>	<u>Sup. Commerciale (mq)</u>
Corti interne	1.187,96	1	1.187,96

Superficie Commerciale Complessiva corti interne = mq 1.187,96

## 8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata. Il metodo comparativo, comunque prudentiale, consiste nella relazione tra le caratteristiche dell'immobile ed i valori unitari per beni simili a quelli oggetto di esecuzione individuati tra le compravendite del mercato immobiliare. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore medio per metro-quadro di superficie commerciale desunto dalle fonti d'informazione indicate nel paragrafo che segue. Nell'assumere il valore unitario è stata considerata la procedura di vendita ed il momento del mercato immobiliare. Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

## 8.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

## 8.3. Valutazione

8.3.1 Considerato il contesto, lo stato generale d'uso, di finitura e di manutenzione dei fabbricati si applica il seguente valore unitario medio di 830,00 €/mq;

Superficie Commerciale complessiva fabbricati: mq 4.051,77

Valore Lordo di stima fabbricati: € 3.362.969,10

8.3.2 Considerato lo stato dei luoghi ed in contesto edificato, per le corti interne si applica il seguente valore unitario di 25 €/mq

Superficie Commerciale corti interne: mq 1.187,96

Valore Lordo di stima corti interne: € 29.699,00

Totale valore fabbricati + corti (€ 3.362.969,10 + € 29.699,00) = € 3.392.668,10

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi e difformità:

- € 508.900,21

Valore complessivo al netto delle decurtazioni

€ 2.883.767,90

## 8.5. Prezzo a Base d' Asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed in funzione della quota di proprietà di 1/1 viene determinato, per arrotondamento, in € **2.884.000,00** (Euro duemilioniottocentoottantaquattromila).

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato, in base alle proprie valutazioni tecnico-discrezionali, il perito incaricato ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione della Procedura della Liquidazione Giudiziaria per ogni chiarimento.

Voghera lì 30.04.2025

Arch. Luigi Guidotti





**ALLEGATI:**

- Documentazione fotografica a colori
- Atto di Provenienza
- Visure catastali
- Estratto di mappa catastale
- Quotazioni Immobiliari – Agenzia del Territorio
- Planimetrie Catastali
- Agibilità

