

Studio Tecnico Associato **Studiogei**

ARDIZZON Geometra Miryam

Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-

Email: miriam@studiogei.it

Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia

Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 177/2025 R.G.E.



Contro

Giudice dell'Esecuzione Dottor Francesco ROCCA

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



BENI IN MARCIGNAGO (PV)

Compendio Immobiliare Unico

Esecuzione Immobiliare 177/2025 promossa [REDACTED] atto di pignoramento del 23/04/2025 Repertorio 3333 contro

Compendio Immobiliare Unico composto da locale commerciale (negozio) posto al piano terra di un edificio suddiviso in unità abitative e locali accessori, composto da un locale principale, tre vani adibiti a saletta, antibagno e bagno dimensionati per disabili, vano cucina e preparazione, bagno per il personale e locale ad uso deposito; il negozio ha accesso diretto dalla via Umberto I° al civico 117 e altro accesso dall'ingresso comune del fabbricato.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di **Marcignago**

Catasto Fabbricati

Foglio 11 mapp.le 1075 sub. 2 Cat. C/01 cl. 2 mq 118 RC€ 1.359,00 Via Umberto I°, 117 PT

Intestazione presente in Banca Dati Sister:

COERENZE

Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 1075 subalterno 2 del foglio 11 di C.F. secondo estratto di mappa di Catasto Terreni ed elaborato planimetrico:

A nord mappale 123 del foglio 11 di Catasto Terreni proprietà di terzi; ad est confine con il subalterno 1 B.C.N.C. ed i subalterni 6-7-8 del foglio 11 proprietà di terzi; a sud mappale 2044 di Catasto Terreni proprietà di terzi; ad ovest Via Umberto I°.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta affittata con contratto di affitto per locazione commerciale di 6 anni scadenza il 28/02/2029 registrato il 16/03/2023 al n. 002364 serie 3T con codice identificativo TNZ23T002364000EE.

La provenienza della proprietà a ----- per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio ----- nel 2022:

con atto di Compravendita del Notaio ----- in data 14/10/2022 repertorio 45643/20523 di raccolta, registrato a Pavia in data 20/10/2022 al n. 17222 serie 1T e trascritto a Pavia in data 21/10/2022 R.G.n. 20619 R.P.n. 13653.

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Pavia:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: NESSUNA
- Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO
- Altre limitazioni d'uso: NESSUNA

3.2 Vincoli e oneri giuridici:

3.2.1A A carico di -----

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore [REDACTED] e in Pavia (PV) con Atto del Tribunale di Pavia del 23/04/2025 Rep. 3333 iscritto con Nota N. 8 del 06/05/2025 R.G.n. 8562 R.P.n. 5907.

A carico di

----- per l'intera quota di proprietà (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Marcignago

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 1075 subalterno 2 C/01 mq 118 Via Umberto I°, 117

3.2.1B A carico del mappale 1075 subalterno 2 del foglio 11

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore [REDACTED] con sede in Pavia (PV) con Atto del Tribunale di Pavia del 23/04/2025 Rep. 3333 iscritto con Nota N. 8 del 06/05/2025 R.G.n. 8562 R.P.n. 5907.

A carico di

----- per l'intera quota di proprietà (soggetto esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Marcignago

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 1075 subalterno 2 C/01 mq 118 Via Umberto I°, 117

3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali:

3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:

Immobili Comune di Marcignago

Foglio 11 Mappale 1075 subalterno 2

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcignago tramite pec in data 17/07/2025. In data 26/09/2025 è stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie che interessavano l'immobile oggetto della presente procedura:

- Concessione Edilizia n. 10/87 del 13/01/1988
- Variante alla Concessione Edilizia n. 35/88 del 21/01/1992 opere di demolizione e ricostruzione.
- D.I.A. n. 25 presentata in data 26/10/2000 n. 4418
- S.C.I.A. n. 17/2013 del 07/06/2013
- D.I.A. N. 65/2022 DEL 24/10/2022

Ai fini della verifica urbanistica, in sede di sopralluogo effettuato in data 29/07/2025 con accesso a tutta l'unità immobiliare, ho potuto verificare quanto segue:

L'unità immobiliare adibita a negozio risulta conforme agli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio presentato per opere di risanamento conservativo negozio con cambio d'uso appartenente alla stessa categoria di attività.

Il compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico è inserito in base al vigente P.G.T. in zona "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" CAP V art. 67 delle NTA del PdR - Stabile soggetto a "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON MANTENIMENTO ELLA SAGOME RE1"- art. 68.3 delle NTA del PDR.

3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune Marcignago

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 1075 sub. 2 del foglio 11** è stata censita a Catasto Fabbricati in data 16/12/2022 per diversa distribuzione degli spazi interni con protocollo PV0099684. Risulta conforme allo stato dei luoghi ad eccezione dell'indicazione dell'ingombro spogliatoio nel vano deposito e indicazione del gradino tra la zona di passaggio e zona spillatura che non è presente in questo punto ma all'ingresso della zona di passaggio e preparazione. Nel caso per precisazione si può presentare una aggiornamento di scheda mediante la presentazione di una pratica docfa per miglior rappresentazione grafica con un costo approssimativo di € 600,00 oltre alle spese di presentazione approssimativamente quantificabili in € 70,00 circa, oltre a CIPAG 5 % ed IVA ai sensi di Legge per un costo totale di **€ 860,00** che andranno ad incidere sul valore finale di vendita.

4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di ----- per l'intera quota

Atto di Compravendita Notaio ----- nel 2022 da:

----- proprietario per l'intera quota, con atto di Compravendita del Notaio ----- in data 14/10/2022 repertorio 45643/20523 di raccolta registrato a Pavia in data 20/10/2022 al n. 17222 serie 1T e trascritto a Pavia in data 21/10/2022 R.G.n. 20619 R.P.n. 13653.

2. PROVENIENZA di ----- per l'intera quota:

Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pavia nel 2018 da:

----- proprietario per l'intera quota, con Decreto di Trasferimento Immobili del 06/09/2018 repertorio 942 Trascritto a Pavia in data 20/09/2018 al n. 6 di presentazione R.G.n. 15977 R.P.n. 10246

3. PROVENIENZA di ----- per l'intera quota:

Atto di Compravendita Notaio RESTIVO Onofrio nel 1982 da:

----- proprietario per l'intera quota, con atto di Compravendita del Notaio ----- in data 30/03/1982 repertorio 143270/9244 di raccolta trascritto a Pavia il 01/04/1982 R.G.n. 2895 R.P.n. 2180

6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

Il compendio immobiliare interessato dal presente Rapporto di stima è sito in Via Umberto I° al civico 117 nel territorio comunale di Marcignago.

L'unità è posta al piano terra di uno stabile composto da due piani fuori terra con piano mansardato, per un totale di 5 appartamenti con negozio al piano terra (oggetto della presente relazione di stima).

Marcignago è un piccolo comune della provincia di Pavia; sito in zona facilmente raggiungibile dalle principali arterie stradali, è servito da mezzi pubblici quali servizio autolinee per raggiungere Pavia e Milano. L'ingresso dell'autostrada A7 Milano Genova dista circa 8 Km; dista circa 16 Km dal centro di Pavia e circa 37 Km da Milano.

L'unità immobiliare è ubicata nel centro del paese sulla via principale.

L'unità pignorata si compone da un locale ad uso commerciale con locali adibiti a salette, una zona preparazione cibo e locali di servizio per il pubblico e per i dipendenti oltre a locale deposito disposto su

unico piano, attualmente è stato completamente ristrutturato e adeguato alla normativa per l'esercizio dell'attività di pub.

La costruzione dello stabile è di epoca remota, mentre i locali commerciali sono stati completamente ristrutturati nel 2022.

L'accesso al locale si pratica direttamente dalla Via Umberto I°, ma esiste un accesso secondario dal subalterno 1 Bene Comune Non Censibile.

Lo stabile visivamente appare in discrete condizioni di manutenzione per quanto concerne la facciata principale posta sul fronte della Via Umberto I°, mentre all'interno si presenta intonaco scrostato probabilmente a causa di infiltrazioni e macchie di umidità che sono presenti anche all'interno del locale.

La struttura portante dello stabile è in muratura, con solai in laterocemento, tamponamenti perimetrali in muratura, soletta di copertura in laterocemento con manto di copertura in tegole, lattoneria in rame. Non è possibile constatare se vi siano degli isolamenti perimetrali o a tetto.

Esternamente lo stabile è intonacato al civile e finito con pitturazioni al quarzo, e presente una zoccolatura in lastre di serizzo, e la facciata principale presenta delle bugne orizzontali con cornici marcapiano sulla facciata e gronda in cemento.

I serramenti esterni verso la via Umberto I° e quello del bagno disabili sono in legno di cui due ingressi tipo vetrina, mentre le finestre sono dotate di inferiate e gli ingressi sono invece dotati di saracinesche in alluminio a protezione degli ingressi.

I serramenti degli altri locali sono in alluminio anodizzato.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è così distinta:

A) Comune di Marcignago Catasto Fabbricati

Fg 11 mapp.le 1075 sub. 2 Cat. C/01 cl. 2 mq 118 RC€. 1.359,00

Unità immobiliare adibita a negozio attualmente affittato ad attività commerciale di bar, disposta su un unico piano composta da: locale principale con banco bar e sala con tavoli per i clienti, piccola saletta per clienti da cui si accede all'antibagno e al bagno disabili e clienti, dal locale principale si accede ad ulteriore sala per clienti adibita alla spillatura birra e successivo vano per la preparazione di cibi e cottura; infine locale ad uso deposito e spogliatoio personale con annesso bagno per il personale.

Internamente l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione nella maggior parte dei locali, in altri sono state rilevate macchie di umidità di risalita e alcune dovute ad infiltrazioni di acqua per la scarsa manutenzione dei discendenti esterni del tetto e manutenzione all'impianto idrico delle unità soprastanti al locale. Il deposito presenta oltre alle macchie di umidità sui muri, tracce di muffa a causa di una perdita del terrazzo soprastante mai riparata.

I pavimenti sono in grès porcellanato in tutti i vani con zoccolino in legno; i bagni e la cucina sono rivestiti in piastrelle.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pitturazioni lavabili, alcune presentano rivestimento in perlinato di legno fino ad una altezza di ml 1,20.

Il bagno dei clienti e persone diversamente abili si compone di un vaso e lavabo entrambi in ceramica con relativi supporti necessari per disabili.

Il bagno del personale è composto da un lavabo, un vaso con cassetta esterna e una doccia libera.

Le porte interne sono in legno a pannello cieco nell'antibagno e nel bagno disabili, mentre nei locali di servizio sono in alluminio anodizzato con inserti in vetro.

Nell'unità immobiliare sono stati riscontrati i presenti impianti:

Impianto di riscaldamento non è presente e vengono utilizzate le pompe di calore per sopperire alla mancanza di impianto, non verificato.

Impianto elettrico realizzato sottotraccia, funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto idrosanitario presente, funzionante al momento del sopralluogo, non verificato;

Canne fumarie di allontanamento fumi di scarico della caldaia, e della cappa di aspirazione e del camino non verificate;

Impianto antintrusione, presente, non verificato.

Impianto telefonico e rete dati, non verificato.

Impianto televisivo presente, non verificato.

L'acqua è in condivisione con altre unità immobiliari ma il negozio è al momento dotato di conta litri a parte.

Non esiste amministratore condominiale.

Piano Terra altezza media utile interna ml. 2,70

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Locale principale	Mq 54,44	1,00	Mq 54,44	Ovest	Buone
Saletta	Mq 12,23	1,00	Mq 12,23	Nord-Ovest	Buone
Antibagno	Mq 3,42	1,00	Mq 3,42	Nord-Est	Buone
Bagno Disabili	Mq 6,58	1,00	Mq 6,48	Nord-Est	Buone
Saletta (spillatura)	Mq 23,02	1,00	Mq 23,02	Centrale	Buone

Saletta (passaggio)	Mq 17,18	1,00	Mq 17,18	Est	Buone
Cucina e preparazione	Mq 25,46	1,00	Mq 25,46	Est	Buone
Disimpegno	Mq 1,39	1,00	Mq 1,39	Est	Buone
Bagno Personale	Mq 5,30	1,00	Mq 5,30	Est	Buone
Deposito	Mq 16,20	0,40	Mq 6,48	Est	Buone
		Totale	Mq 153,40		

Superficie commerciale dell'unità è mq 153,40

Valutazione delle unità con caratteristiche normali simili a quello da valutare in base all'OMI nella zona di Marcignago va da un minimo di €. 890,00/mq ad un massimo di €. 1.100,00/mq, considerato l'epoca di ristrutturazione dei locali, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il contesto in cui è inserito, inoltre l'assenza di impianto di riscaldamento tradizionale, possiamo stimare un valore medio al metro quadrato pari ad € 700,00

Valore fabbricato d'abitazione

mq 153,40 x €. 650,00 = €. 99.710,00

Valore di vendita

Decurtato di €. 860,00 per aggiornamento catastale

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 84.022,50 Arrotondato ad €. 84.000,00

TOTALE VALORE DI VENDITA

€. 84.000,00

(diconsi euro ottantaquattromila/00)

7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del compendio è da considerarsi a corpo e non a misura.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili simili in zona centrale e comparando anche l'osservatore del Borsino Immobiliare che quota immobili nel Comune di Marcignago con valori molto simili all'OMI. I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione, considerato lo stato di manutenzione in cui si trova l'appartamento, lo stato generale dell'edificio condominiale che risulta in buone condizioni di manutenzione, la zona centrale del paese in cui è insito l'edificio ed il contesto limitrofo al condominio.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta ragguagliando la metratura delle superfici dei vani residenziali in base alla destinazione d'uso applicando il valore al metro quadrato ritenuto più corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

La riduzione del 15 % applicata al valore originario ottenuto, viene applicata per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

VALORE LOTTO €. 84.000,00

8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Compendio Immobiliare Unico composto da locale commerciale (negozio) posto al piano terra di un edificio suddiviso in unità abitative e locali accessori, composto da un locale principale, tre vani adibiti a saletta, antibagno e bagno dimensionati per disabili, vano cucina e preparazione, bagno per il personale e locale ad uso deposito; il negozio ha accesso diretto dalla via Umberto I° al civico 117 e altro accesso dall'ingresso comune del fabbricato.

Unità censite a Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Marcignago

Catasto Fabbricati

Foglio 11 mapp.le 1075 sub. 2 Cat. C/01 cl. 2 mq 118 RC€ 1.359,00 Via Umberto I°, 117 PT

COERENZE IN CORPO

Coerenze in corpo dell'unità immobiliare 1075 subalterno 2 del foglio 11 di C.F. secondo estratto di mappa di Catasto Terreni ed elaborato planimetrico:

A nord mappale 123 del foglio 11 di Catasto Terreni proprietà di terzi; ad est confine con il subalterno 1 B.C.N.C. ed i subalterni 6-7-8 del foglio 11 proprietà di terzi; a sud mappale 2044 di Catasto Terreni proprietà di terzi; ad ovest Via Umberto I°.

Intestata a:

Provenienza dei beni:

La provenienza della proprietà a ----- per l'intera quota è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio ----- nel 2022:

con atto di Compravendita del Notaio ----- in data 14/10/2022 repertorio 45643/20523 di raccolta, registrato a Pavia in data 20/10/2022 al n. 17222 serie 1T e trascritto a Pavia in data 21/10/2022 R.G.n. 20619 R.P.n. 13653.

VALORE FINALE DEL COMPENDIO UNICO €. 84.000,00

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 01/10/2025.

II C.T.U.

