



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA (PV)
SEZIONE PRIMA CIVILE



R.G. n. 344/2024



XXX. con l'Avv. XXX

contro

XXX



Giudice : DOTT. ALESSANDRO MAIOLA



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE



Esperto stimatore incaricato : **Geom. Nicoletta Madama**

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3264

Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia (ex Voghera) al n. 223

Iscritta all'Albo Nazionale dei Consulenti al n. 79

Studio Tecnico in Casteggio (PV) P.le dello Sport, 8/B

Tel. 0383/82890– Cell. 338/2567626

E-mail : nicomauri@libero.it – Posta certificata : nicoletta.madama@geopec.it



CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO UNICO

<p>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE: in Comune di Santa Maria della Versa (PV), per la piena proprietà della quota di 1/1 a carico di XXX su n. 3 unità immobiliari:</p> <p>a) Opificio artigianale posto in Via Francesco Crispi n. 210 costituente maggior porzione di un più ampio fabbricato, composto al piano terra da laboratorio, ufficio, servizi, spogliatoio e androne, al piano primo da locali di sgombero non completati e senza scala d'accesso e al piano interrato da vano cantina, con annessa area cortilizia pertinenziale su tre lati. <i>La superficie commerciale del P.T. (zona capannone) è pari a mq. 182,00. La superficie commerciale del P.T. (zona uffici e servizi) è pari a mq. 80,00. La superficie del porticato è di mq. 74,00. La superficie commerciale del P.1° è pari a mq. 99,42. La superficie commerciale della cantina è di mq. 79,92.</i></p> <p>b) Opificio artigianale posto in Via Francesco Crispi n. 210 costituente la porzione nord-ovest di un più ampio fabbricato (minor porzione) composto da vano unico al piano terra con annessa area cortilizia pertinenziale su tre lati. <i>La superficie commerciale del P.T. è pari a mq. 262,00.</i></p> <p>c) Laboratorio artigianale per arti e mestieri posto in Via Francesco Crispi n. 210 fabbricato in corpo staccato composto da vano unico al piano terra. <i>La superficie commerciale del P.T. è pari a mq. 81,00.</i></p>	<p>CRITICITA'</p> <p>NO</p>
<p>DATI CATASTALI: CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI SANTA MARIA DELLA VERSA (PV)</p> <p>a) Opificio artigianale (maggior porzione) Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 1 Categoria D/1 R.C. €. 2.108,64 VIA FRANCESCO CRISPI n. 210 Piano S1 - T-1</p> <p>b) Opificio artigianale (minor porzione) Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 2 Categoria D/1 R.C. €. 1622,88 VIA FRANCESCO CRISPI n. 210 Piano T.</p> <p>c) Laboratorio per arti e mestieri Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 3 Categoria C/3 Cl. 2, Consistenza mq. 85,00 R.C. €. 79,02 VIA FRANCESCO CRISPI n. 210 Piano T.</p> <p><i>Si precisa che complessivamente il lotto urbano ove sono ubicati i fabbricati è di mq. 2.340,00.</i></p> <p><u>Confini del lotto alla mappa terreni da nord in senso orario: Torrente Versa, Fg. 7 mappale 330, Fg. 7 mappale 758, Fg. 7 mappale 327.</u></p>	<p>NO</p>
<p>CONFORMITA' URBANISTICA: VERIFICATA – NON SI DICHIARA LA CONFORMITA'.</p>	<p>SI</p>
<p>CONFORMITA' CATASTALE: VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.</p>	<p>NO</p>
<p>CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI.</p>	<p>NO</p>

DIRITTO E PROVENIENZA	XXX Diritto di: Proprietà per 1/1	La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta: Per il Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 1. Da XXX. a "XXX" con sede in Santa Maria della Versa (PV), Via Francesco Crispi n. 210, capitale sociale euro 2.000,00, iscritta al Registro delle imprese di PAVIA, numero di iscrizione e codice fiscale 02236290181, Partita Iva n. 02236290181, iscritta al R.E.A. al n. 257094 con Atto del 30/01/2014 Pubblico ufficiale TONALINI PAOLO Sede STRADELLA (PV) Repertorio n. 19757 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 466.1/2014 Reparto PI di VOGHERA. Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 2 e 3. A"XXX" la quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta con Atto del 27/01/2014 Pubblico ufficiale TONALINI PAOLO Sede STRADELLA (PV) Repertorio n. 19749 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 432.1/2014 Reparto PI di VOGHERA .	NO
POSSESSO: in uso alla proprietà. <i>Giuridicamente libero.</i>			NO
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizione d'ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare.			NO
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: Unità non provviste.			NO
VALORE STIMATO del LOTTO UNICO formato da n. 3 unità immobiliari: €. 216.227,50			NO
PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: €. 174.000,00			NO

BENI IN COMUNE DI SANTA MARIA DELLA VERSA (PV)
Descrizione degli immobili oggetto di vendita

1 – BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di SANTA MARIA DELLA VERSA (PV), Via Francesco Crispi n. 210:

- a) **Opificio artigianale (maggior porzione):** unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Santa Maria della Versa, foglio A/7, particella 329, subalterno 1 Ctg. D/1 piano terra, primo e seminterrato.
- b) **Opificio artigianale (minor porzione):** unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Santa Maria della Versa, foglio A/7, particella 329, subalterno 2 Ctg. D/1 piano terra.
- c) **Laboratorio per arti e mestieri:** unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Santa Maria della Versa, foglio A/7, particella 329, subalterno 3 Ctg. C/3 piano terra.

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di stima si trovano in Comune di Santa Maria della Versa (PV) in Via Francesco Crispi n. 210 e sono costituiti da un lotto urbano di mq. 2.340,00 con soprastanti unità immobiliari urbane così suddivise:

- a) **Opificio artigianale (maggior porzione)** piano terra, primo e seminterrato.
- b) **Opificio artigianale (minor porzione)** piano terra.
- c) **Laboratorio per arti e mestieri** piano terra.

Per l'accesso ai beni in oggetto è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio con atto a rogito notaio Angelo Magnani di Broni in data 27 dicembre 2007 al n. 61198/28769 di repertorio sopra citato, trascritto a Voghera in data 21 gennaio 2008 ai numeri 559 Registro Generale e 384 Registro Particolare.

Sul fronte nord – est area insiste demaniale usata e goduta in aggiunta alla proprietà sopra elencata.

PRECISAZIONI PER EDIFICAZIONI ABUSIVE:

In aderenza al fabbricato (unità a e b) è edificata sul lato nord – est una tettoia non sanabile, perché costruita su area demaniale (non di proprietà) e inoltre, senza il rispetto delle distanze da fiumi/ torrenti.

In aderenza al fabbricato (unità C) sono edificate sul lato nord – est e nord – ovest appendici di fabbricato abusive, chiuse su tutti i lati e formanti corpo unico con il fabbricato di cui all'oggetto.

3 – DATI CATASTALI

I beni “oggetto di pignoramento” presso l’Agenzia del Territorio di Pavia (PV), sono censiti nel seguente modo (**ALLEGATO 2** – Visure catastali storiche):

CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI SANTA MARIA DELLA VERSA (PV)

a) Opificio artigianale (maggior porzione)

Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 1 Categoria D/1 R.C. €. 2.108,64 VIA FRANCESCO CRISPI n. 210 Piano S1 - T-1

b) Opificio artigianale (minor porzione)

Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 2 Categoria D/1 R.C. €. 1622,88 VIA FRANCESCO CRISPI n. 210 Piano T.

c) Laboratorio per arti e mestieri

Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 3 Categoria C/3 Cl. 2, Consistenza mq. 85,00 R.C. €. 79,02 VIA FRANCESCO CRISPI n. 210 Piano T.

Si precisa che complessivamente il lotto urbano ove sono ubicati i fabbricati è di mq. 2.340,00.

Confini del lotto alla mappa terreni da nord in senso orario: Torrente Versa, Fg. 7 mappale 330, Fg. 7 mappale 758, Fg. 7 mappale 327.

I beni sono intestati a :

XXX sede in SANTA MARIA DELLA VERSA (PV) Diritto di: Proprietà per 1/1

Sotto riporto stralcio Google Maps e Estratto di mappa Regione Lombardia.

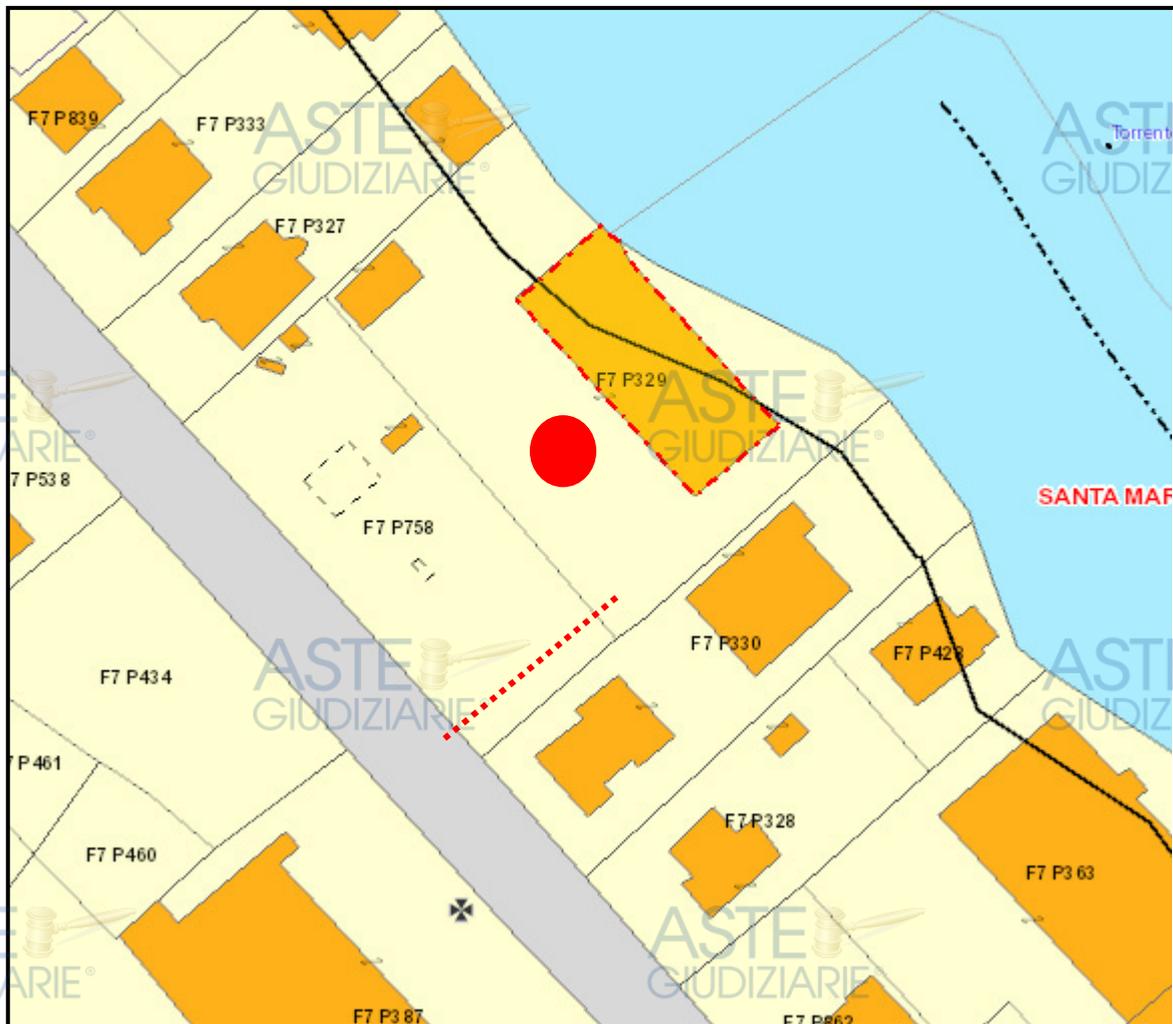
STRALCIO GOOGLE MAPS



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA REGIONE LOMBARDIA

SCALA 1/1000

NCT foglio 7 particella 329 Ente Urbano di mq. 2.340,00



..... *Servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto a rogito notaio Angelo Magnani di Broni in data 27 dicembre 2007 al n. 61198/28769 di repertorio, trascritto a Voghera in data 21 gennaio 2008 ai numeri 559 Registro Generale e 384 Registro Particolare.*

4 – DESCRIZIONE DEI BENI**LOTTO UNICO:**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima sono costituite da:

- Opificio artigianale posto in Via Francesco Crispi n. 210** costituente maggior porzione di un più ampio fabbricato, composto al piano terra da laboratorio, ufficio, servizi, spogliatoio e androne, al piano primo da locali di sgombero non completati e senza scala d'accesso e al piano interrato da vano cantina, con annessa area cortilizia pertinenziale su tre lati.

La superficie commerciale del P.T. (zona capannone) è pari a mq. 182,00. La superficie commerciale del P.T. (zona uffici e servizi) è pari a mq. 80,00. La superficie del porticato è di mq. 74,00. La superficie commerciale del P.1° è pari a mq. 99,42. La superficie commerciale della cantina è di mq. 79,92.

- b) **Opificio artigianale posto in Via Francesco Crispi n. 210** costituente la porzione nord-ovest di un più ampio fabbricato (minor porzione) composto da vano unico al piano terra con annessa area cortilizia pertinenziale su tre lati. **La superficie commerciale del P.T. è pari a mq. 262,00.**
- c) **Laboratorio artigianale per arti e mestieri posto in Via Francesco Crispi n. 210** fabbricato in corpo staccato composto da vano unico al piano terra. **La superficie commerciale del P.T. è pari a mq. 81,00.**

Le unità immobiliari sono sprovviste di Attestato di Prestazione Energetica.

(**ALLEGATO 3** – Planimetrie NCEU/ Elaborato planimetrico/ Elenco Subalterni).

Il cortile (non identificato con proprio subalterno) ma indicato in parte nella scheda del subalterno 1 ed in parte nella scheda del subalterno 2 è definito in stabilizzato di terra e ghiaia a spacco.

Sotto riporto l'indicazione della superficie utile (S.U.) e l'altezza dei vari locali come rilevate in sede di sopralluogo alla data del **18/12/2024**; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti Art. 21 L 392-1978: a) 1,00 se lo stato è normale; b) 0,80 se lo stato è mediocre; c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per ogni particolare di finitura esterna / interna si fa riferimento alla documentazione fotografica rilevata in sede di sopralluogo è inserita nell'**ALLEGATO 5**.

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
A) Opificio artigianale (maggior porzione) Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 1 P. T. / 1°/ S1				
PIANO TERRA				
Opificio artigianale	172,20	Nord –est sud- ovest	Hm 8,00	Mediocre
Zona uffici e servizi igienici	64,40	Nord –est sud- ovest	Hm 3,10	Mediocre
Porticato	74,00	Nord –est sud- ovest	H 3,50	Mediocre
PIANO PRIMO			H 3,00	
Vani ancora da finire	90,00	Nord –est sud- ovest		Scadente

PIANO S1		H 2,60	
Cantina	64,40	Interna	Mediocre

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
B) Opificio artigianale (minor porzione) Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 2 P. T.				
PIANO TERRA				
Opificio artigianale	242,20	Nord –est sud- ovest	Hm 8,00	Mediocre

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
C) Laboratorio per arti e mestieri Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 3 P. T.				
PIANO TERRA				
Opificio artigianale	71,00	Nord –est sud- ovest est - ovest	Hm 4,60	Normale

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

<i>Fondazioni (struttura)</i>	in cls continue, non accertata	<i>STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE</i>
<i>Strutture verticali (struttura)</i>	Pilastrini in calcestruzzo in elevazione per il subalterno 1 e 2 . Pilastrini in ferro per il subalterno 3	<i>STATO DI MANUTENZIONE NORMALE</i>
<i>Strutture portanti orizzontali</i>	solai in latero cemento	<i>STATO DI MANUTENZIONE NORMALE</i>
<i>Copertura (struttura)</i>	Tetto con struttura in ferro e lastre di fibrocemento (eternit da rimuovere per il subalterno 1 e 2) – già a norma per il subalterno 3	<i>STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE</i>
<i>Lattineria</i>	In lamiera e/o pvc	<i>STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE</i>
<i>Pareti esterne</i>	Muratura perimetrale muratura tipo doppio Uni e/o blocchi in cemento con intonaco civile per esterni e tinteggiatura	<i>STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE</i>
<i>Tavolati interni</i>	Per la zona uffici e servizi igienici in parte con pareti mobili in pvc e vetro ed in parte in muratura	<i>STATO DI MANUTENZIONE NORMALE</i>
<i>Serramenti esterni</i>	Sono in ferro e vetro.	<i>STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE</i>
<i>Pavimentazioni interne</i>	Ceramica per la zona uffici e servizi igienici, battuto di cemento per il resto delle unità immobiliari.	<i>STATO DI MANUTENZIONE NORMALE</i>

<i>Rivestimenti interni</i>	Piastrelle di ceramica	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Impianto sanitario</i>	Elementi sanitari collegati alla rete acqua calda e fredda con tubazioni ad incasso; apparecchi igienico sanitari in fireclay con rubinetteria in acciaio.	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
<i>Impianto elettrico</i>	Del tipo a vista protetto da canaline	STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE
<i>Impianto termico</i>	Non Presente, ad eccezione degli uffici con impianto caldo/freddo dato da split.	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Allacciamento acquedotto</i>	Tubazioni incassate nella muratura.	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Impianto di scarico delle acque nere</i>	Tubazioni incassate nella muratura.	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE

5 – STATO DI POSSESSO

IL LOTTO UNICO sopra elencato e costituito da n. 3 unità urbane è intestato a :

XXX sede in SANTA MARIA DELLA VERSA (PV) Diritto di: Proprietà per 1/1

Le unità immobiliari alla data del sopralluogo (**18/12/202A**) non sono utilizzate per nessuna attività artigianale e/o laboratorio di fabbro perché l'officina si è trasferita in altro immobile; all'interno sono presenti alcuni macchinari e mobili di proprietà della Ditta intestata.

6 – PROVENIENZA DEI BENI

Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 1.

Da **XXX** a "**XXX**" con sede in Santa Maria della Versa (PV), Via Francesco Crispi n. 210, capitale sociale euro 2.000,00, iscritta al Registro delle imprese di PAVIA, numero di iscrizione e codice fiscale 02236290181, Partita Iva n. 02236290181, iscritta al R.E.A. al n. 257094 **con Atto del 30/01/2014 Pubblico ufficiale TONALINI PAOLO Sede STRADELLA (PV) Repertorio n. 19757 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 466.1/2014 Reparto PI di VOGHERA.** Da "**XXX**" con sede in Stradella (PV), Via Andrea Costa n. 21, per atto di conferimento nella società PINI GUIDO E LUIGI S.N.C. con sede in Santa Maria della Versa, codice fiscale 005051001810 a rogito notaio Angelo Magnani di Broni in data 19 giugno 1997 al n. 26098 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di VOGHERA con nota in data 2 luglio 1997 ai numeri 4305/3441, segue atto di mutamento della denominazione sociale in **XXX** e, con atto a rogito notaio Angelo Magnani di Broni in data 19 giugno 2001 al n. 38500 di repertorio, trascritto a Voghera in data 27 giugno 2001 ai numeri 4387/3212 e atto di mutamento della denominazione sociale e trasferimento sede in **XXX** con sede in Stradella con atto a rogito notaio Angelo Magnani di Broni in data 27 dicembre 2007 al n. 61198/28769 di repertorio, trascritto a Voghera in data 21 gennaio 2008 ai numeri 557/382- 558/383.

Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 2 e 3.

A "XXX" la quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta **con Atto del 27/01/2014 Pubblico ufficiale TONALINI PAOLO Sede STRADELLA (PV) Repertorio n. 19749 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 432.1/2014 Reparto PI di VOGHERA** da "XXX" A "XXX" da XXX per Atto del 27/12/2007 Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Sede BRONI (PV) Repertorio n. 61198 - SCISSIONE Nota presentata con Modello Unico n. 381.1/2008 Reparto PI di VOGHERA. XXX era la XXX stante atto di mutamento del 19/06/1997 Pubblico ufficiale DOTT. MAGNANI Sede BRONI (PV) Repertorio n. 26098 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Voltura n. 6602.1/1997.

7 – VINCOLI GIURIDICI

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- | | | |
|--|---|----------|
| 7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali | : | Nessuna. |
| 7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura | : | Nessuna. |
| 7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge | : | Nessuna. |
| 7.1.4 Altri pesi o limitazioni | : | Nessuna. |

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

(ALLEGATO 6 – Ispezioni ipotecarie)

7.2.1 Iscrizioni Contro

7.2.1.1

ISCRIZIONE del 03/02/2014 - Registro Particolare 52 Registro Generale 566 Pubblico ufficiale TONALINI PAOLO Repertorio 19758/9991 del 30/01/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Capitale € 260.000,00 Tasso interesse annuo 6,921% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese € 260.000,00 Totale € 520.000,00. *Immobili siti in SANTA MARIA DELLA VERSA(PV). Durata 20 anni*

A favore: XXX Per la quota di 1/1

Contro: XXX

TERZO DATORE DI IPOTECA XXX

7.2.1.2

ISCRIZIONE del 28/10/2019 - Registro Particolare 861 Registro Generale 7144 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2950/7919 del 24/10/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice fiscale 137 568 81002 Sede ROMA (RM). Capitale € 87.895,59 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 175.791,18. *Immobili siti in SANTA MARIA DELLA VERSA(PV).*

A favore: XXX

Contro: XXX

7.2.1.3

ISCRIZIONE del 07/11/2022 - Registro Particolare 1020 Registro Generale 8344 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Codice fiscale 800 158 90181 Sede PAVIA (PV) Repertorio 1633 del 14/04/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale €

726.667,03 Tasso interesse annuo 11% Tasso interesse semestrale - Interessi € 239.332,97
Spese € 25.000,00 Totale € 991.000,00.

Immobili siti in SANTA MARIA DELLA VERSA(PV) NCEU – Unità negoziale 1

Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 1 Categoria D/1 R.C. €. 2.108,64 VIA FRANCESCO CRISPI
n. 210 Piano S1 - T-1; Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 2 Categoria D/1 R.C. €. 1622,88 VIA
FRANCESCO CRISPI n. 210 Piano T; Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 3 Categoria C/3 Cl. 2,
Consistenza mq. 85,00 R.C. €. 79,02 VIA FRANCESCO CRISPI n. 210 Piano T.

Immobili siti in CASTANA (PV) NCEU – Unità negoziale 2

Foglio 3 Particella 423 Subalterno 1 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 6,5 vani
Indirizzo FRAZIONE CASA ROVATI N. civico - Piano 1T

Sezione urbana - Foglio 3 Particella 423 Subalterno 2 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI
DEPOSITO Consistenza 20 metri quadri Indirizzo FRAZIONE CASA ROVATI N. civico - Piano T

Sezione urbana - Foglio 3 Particella 423 Subalterno 3 Natura C7 - TETTOIE CHIUSE O APERTE
Consistenza 60 metri quadri Indirizzo FRAZIONE CASA ROVATI N. civico - Piano T

Immobili siti in SANTA MARIA DELLA VERSA (PV) NCT – Unità negoziale 2

Foglio 20 Particella 169 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 71 metri quadri

Foglio 20 Particella 170 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1012 metri quadri

Immobili siti in COLLI VERDI (PV) NCEU – Unità negoziale 3

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 80 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO
POPOLARE Consistenza 3,5 vani Indirizzo FRAZIONE MOLLIO N. civico 5

Immobili siti in VOLPARA (PV) NCT – Unità negoziale 3

Foglio 5 Particella 387 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobili siti in COLLI VERDI (PV) NCT – Unità negoziale 3

Foglio 7 Particella 84 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 285 metri quadri

A favore:

XXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Contro: XXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro: XXX

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

7.2.1.4

ISCRIZIONE del 24/03/2023 - Registro Particolare 211 Registro Generale 2483 Pubblico
ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice fiscale 137 568 81002 Sede ROMA
(RM) Repertorio 3705/7923 del 23/03/2023. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
derivante da RUOLO. Capitale € 41.168,36 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale
- Interessi - Spese - Totale € 82.336,72. Immobili siti in SANTA MARIA DELLA VERSA(PV)

A favore: XXX

Contro: XXX

7.2.1.5

ISCRIZIONE del 24/03/2023 - Registro Particolare 212 Registro Generale 2484 Pubblico
ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice fiscale 137 568 81002 Sede ROMA
(RM) Repertorio 3703/7923 del 23/03/2023. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
derivante da RUOLO. Capitale € 26.120,02 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale
- Interessi - Spese - Totale € 52.240,04. Immobili siti in SANTA MARIA DELLA VERSA(PV)

A favore: XXX

Contro: XXX

7.2.1.6

ISCRIZIONE del 27/10/2023 - Registro Particolare 813 Registro Generale 8293 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice fiscale 137 568 81002 Sede ROMA (RM) Repertorio 3852/7923 del 26/10/2023. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO. Capitale € 91.265,14 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 182.530,28. Immobili siti in SANTA MARIA DELLA VERSA(PV)

A favore: XXX

Contro: XXX

7.2.2 Trascrizioni a favore

7.2.2.1

TRASCRIZIONE del 29/01/2014 - Registro Particolare 432 Registro Generale 520 Pubblico ufficiale TONALINI PAOLO Repertorio 19749/9984 del 27/01/2014 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'. Immobili siti in SANTA MARIA DELLA VERSA(PV)

A favore: XXX

Contro: XXX

7.2.2.2

TRASCRIZIONE del 03/02/2014 - Registro Particolare 466 Registro Generale 565 Pubblico ufficiale TONALINI PAOLO Repertorio 19757/9990 del 30/01/2014

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Immobile sito in SANTA MARIA DELLA VERSA(PV) Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 1 Categoria D/1 R.C. €. 2.108,64 VIA FRANCESCO CRISPI n. 210 Piano S1 - T-1

A favore: XXX

Contro: XXX

7.2.3 Trascrizioni Contro

7.2.3.1

TRASCRIZIONE del 09/08/2024 - Registro Particolare 5175 Registro Generale 6534 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 5293 del 13/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in SANTA MARIA DELLA VERSA(PV)

A favore: XXX

Contro: XXX

7.3 **Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale.**

7.3.1 **Accertamento conformità urbanistico edilizia.** (ALLEGATO 7 – Comune di Santa Maria della Versa)

Le indagini/ispezioni, eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria della Versa (PV), hanno prodotto il seguente risultato:

- 1) **Licenza Edilizia n. 7/74 del 01/04/1974 per costruzione magazzino (ora sub. 3) – Inizio lavori del 07/11/1974 – Fine lavori del 20/02/1975 – Agibilità con decorrenza dal 30/05/1977.**
- 2) **Licenza Edilizia n. 12/77 del 01/03/1977 per costruzione laboratorio per fabbro (ora sub. 1 e 2) – Inizio lavori del 02/05/1977 – Fine lavori del : non reperita agli atti – Agibilità: non reperita agli atti.**

Alla data odierna NON si dichiara LA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA in quanto, sono presenti, porzioni di fabbricati abusivi e/o tettoie visionate durante il sopralluogo in loco e non sanabili per le motivazioni già esposte a pag. 4 del presente rapporto peritale.

Il costo preventivo per la demolizione delle parti abusive è €. 10.000,00 forfettarie, salvo migliori precisazioni.

Si precisa inoltre, che, la copertura esistente sulle unità urbane di cui al sub. 1 e 2 è realizzata con **lastre di eternit**.

Non è possibile preventivare un costo, perché diverse sono le tecniche usate, si potrebbe demolire il tutto oppure "isolare" l'oggetto.

L'azione da compiere è la **bonifica**, che consistente nell'adozione di misure volte a preservare la salute umana, dei materiali contenenti amianto. Questa può avvenire attraverso tre differenti metodologie:

- **la rimozione**: sicuramente l'operazione più drastica che consiste nell'asportazione e trasporto in discarica dell'elemento realizzato in amianto.

È la procedura che comporta i **costi più elevati** ed i **più lunghi tempi di esecuzione**. In genere richiede l'applicazione di un nuovo materiale, in sostituzione dell'amianto rimosso. È il procedimento **più diffuso, perché elimina ogni potenziale fonte di esposizione** ed ogni necessità di attuare specifiche cautele per le attività che si svolgono nell'edificio. Produce notevoli quantitativi di rifiuti tossici e nocivi, che devono essere **correttamente smaltiti**.

- **Incapsulamento**: trattamento dell'amianto con prodotti penetranti o **ricoprenti** che, a seconda del tipo di prodotto usato, tendono ad inglobare le fibre di amianto e a ripristinare l'aderenza al supporto o a costituire una pellicola di protezione sulla superficie esposta. Non richiede la successiva applicazione di un prodotto sostitutivo e non produce rifiuti; Costi e tempi sono più contenuti della rimozione. Di contro, si ha la permanenza nell'edificio del materiale di amianto, con conseguente necessità di mantenere un programma di controllo e manutenzione.
- **Confinamento**: altra soluzione che comporta l'installazione di una barriera a tenuta, che separi l'amianto dalle aree occupate dell'edificio; la barriera installata per il confinamento deve essere mantenuta in buone condizioni. Rispetto all'incapsulamento, presenta il vantaggio di realizzare una barriera resistente agli urti. Se non viene associato ad un trattamento incapsulante, il rilascio di fibre continua all'interno del confinamento. Anche in questo caso, occorre un programma di controllo e manutenzione

7.3.2 Accertamento conformità catastale.

Come si evince dalle visure per immobile eseguite presso l'Agenzia del territorio di Pavia, i beni pignorati sono intestati a: **XXX** Diritto di: Proprietà per 1/1

LOTTO UNICO:

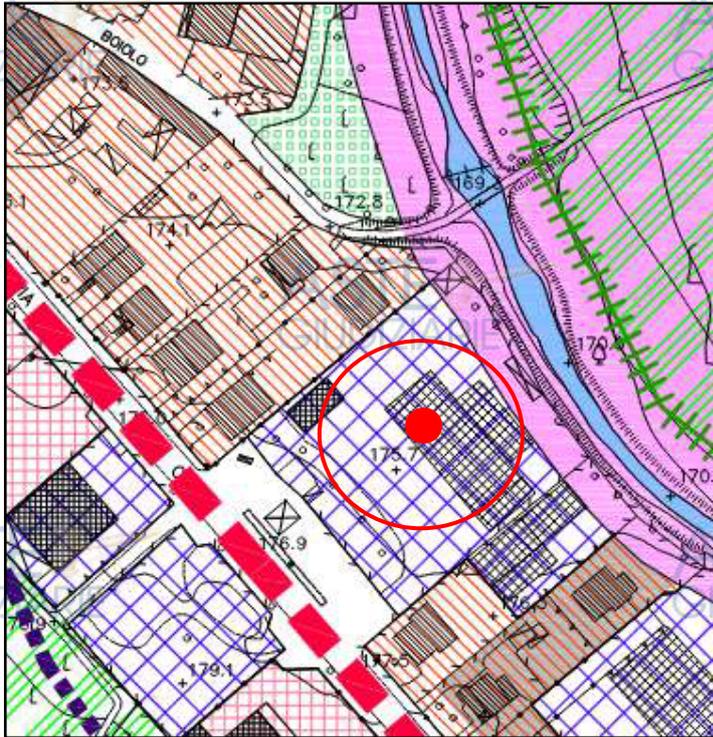
Le planimetrie/schede catastali N.C.E.U., allegate al presente elaborato peritale, **"RAPPRESENTANO in MODO CONFORME"** le unità immobiliari come, di fatto, in essere.

SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.

8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I beni si trovano nel Comune di **Santa Maria della Versa**, [comune italiano](#) di 2 267 abitanti della [provincia di Pavia](#) in [Lombardia](#). Si trova nella collina dell'[Oltrepò Pavese](#), nella media vallata del torrente [Versa](#). I Comuni confinanti sono: Montecalvo Versiggia, Golferenzo, Rovescala, Castana, Montù Beccaria, Pietra de' Giorgi, Ziano Piacentino (PC), Alta Val Tidone (PC).

Dall'analisi degli elaborati grafici sotto riporto lo stralcio del **PGT Vigente**. La zona in cui sono inseriti i beni in oggetto di procedura è **"TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO A BASSA DENSITA' – TCP2"** a norma art. 59 NTA.



LEGENDA	
TESSUTI URBANI CONSOLIDATI	
	Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto - TS
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità - TCR1
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità - TCR2
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità - TCR2 con prescrizioni particolari
	Comparto assoggettato a permesso di costruire convenzionato
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo ad alta densità - TCP1
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo a bassa densità - TCP2

9 – STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

9.1 Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SANTA MARIA DELLA VERSA (I237)(PV) Sez. Urb. A Foglio 7 Particella 329

Dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987

1. XXX Diritto di: Proprietà per 1/2
2. XXX Diritto di: Proprietà per 1/2

Dall'Atto del 19/06/1997 al 19/06/2001

Pubblico ufficiale DOTT MAGNANI Sede BRONI (PV) Repertorio n. 26098 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Voltura n. 6602.1/1997

1. XXX Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Dal 19/06/2001 al 04/07/2007

Atto del 19/06/1997 Pubblico ufficiale DOTT MAGNANI Sede BRONI (PV) Repertorio n. 26098 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Voltura n. 6602.1/1997

1. XXX Diritto di: Proprietà per 1/1

9.2 Immobile attuale - Comune di SANTA MARIA DELLA VERSA (I237)(PV) Sez. Urb. A Foglio 7 Particella 329 Sub. 1

Dal 04/07/2007 al 27/12/2007

1. XXX

Dal 27/12/2007 al 30/01/2014

Atto del 27/12/2007 Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Sede BRONI (PV) Repertorio n. 61198 – UU Sede STRADELLA (PV) Registrazione n. 106 registrato in data 19/01/2008 - TRASFERIMENTO SEDE LEGALE Voltura n. 646.1/2008

1. XXX Diritto di: Proprietà per 1/1

Dal 30/01/2014 alla data odierna

Atto del 30/01/2014 Pubblico ufficiale TONALINI PAOLO Sede STRADELLA (PV) Repertorio n. 19757 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 466.1/2014 Reparto PI di VOGHERA

9.3 Immobile attuale - Comune di SANTA MARIA DELLA VERSA (I237)(PV) Sez. Urb. A Foglio 7 Particella 329 Sub. 2

- 3

Dal 04/07/2007 al 27/12/2007

1. XXX

Dal 27/12/2007 al 30/01/2014

Atto del 27/12/2007 Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Sede BRONI (PV) Repertorio n. 61198 – UU Sede STRADELLA (PV) Registrazione n. 106 registrato in data 19/01/2008 - TRASFERIMENTO SEDE LEGALE Voltura n. 646.1/2008

1. XXX

Dal 30/01/2014 alla data odierna

Atto del 27/01/2014 Pubblico ufficiale TONALINI PAOLO Sede STRADELLA (PV) Repertorio n. 19749 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 432.1/2014 Reparto PI di VOGHERA

1. XXX

10 – SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO

Da Scenario immobiliare 2024- 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. 35.

LOTTO UNICO	PIANO	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
A) Opificio artigianale (maggior porzione) Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 1	TERRA	OPIFICIO 182,00	182,00 X 100%	182,00
	TERRA	UFFICI E WC 80,00	80,00 X 100%	80,00
	TERRA	PORTICATO 74,00	74,00 X 50%	37,00
	PRIMO	ZONA da completare 99,42	99,42 X 80%	79,54
	S1	CANTINA 79,92	79,92 X 33%	26,37
	TERRA	CORTILE 2.340,00	2.340,00 x 5%	117,00
Totale Superficie commerciale unità immobiliare A				521,91
B) Opificio artigianale (minor porzione) Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 2	TERRA	OPIFICIO 262,00	262,00 X 100%	262,00
Totale Superficie commerciale unità immobiliare B				262,00

C) Laboratorio per arti e mestieri Foglio A/7 Particella 329 Subalterno 3	TERRA	LABORATORIO	81,00	81,00 X 100%	81,00
Totale Superficie commerciale unità immobiliare C					81,00

11 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari. Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra. Fonti d'informazione: Quotazioni Immobiliari OMI (Agenzia del Territorio), Borsino Immobiliare.it, Agenzie Immobiliari operanti in zona comparato con beni similari venduti. (**ALLEGATO 8** – Quotazioni Immobiliari). Dopo aver preso visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti d'informazioni, la scrivente sulla base dell'attuale mercato immobiliare, (ancora con andamento negativo) ha ritenuto congruo applicare, **€. 250,00 al mq.** Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 18/12/2024** si ritiene che i beni **debbano essere alienati in LOTTO UNICO formato da n. 3 unità immobiliari urbane.**

LOTTO UNICO

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROP.
A) COME SOPRA CALCOLATO	521,91x €. 250,00	€. 130.477,50	€. 130.477,50	XXX Proprietà per 1/1
B) COME SOPRA CALCOLATO	262,00 x €. 250,00	€. 65.500,00	€. 65.500,00	XXX Proprietà per 1/1
C) COME SOPRA CALCOLATO	81,00 x €. 250,00	€. 20.250,00	€. 20.250,00	XXX Proprietà per 1/1
VALORE LOTTO UNICO €.		€. 216.227,50	€. 216.227,50	

Adeguamenti e correzioni di stima LOTTO UNICO.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	(€. 216.227,50x 15%) = €.	32.434,13
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (demolizioni)	€. 10.000,00	
Decurtazioni per lo stato di possesso		nessuna
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso		nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti		nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna

VALORE LOTTO UNICO

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 216.227,50 - €. 32.434,13 (riduzione 15%) - €. 10.000,00 (Demolizioni opere abusive) = €. 173.793,37

per la quota intera arrotondato per ECCESSO a **€. 174.000,00**

A CARICO DI XXX Proprietà per 1/1

Quanto sopra a evasione dell'incarico affidatomi.
Casteggio, lì 16 gennaio 2025

L'esperto stimatore
Geom. Nicoletta Madama

(il documento è stato firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI :

- Allegato 1 : Copia Privacy perizia
- Allegato 2 : Visure catastali storiche
- Allegato 3 : Elaborato planimetrico inquadramento unità immobiliari – Schede NCEU
- Allegato 4 : Atti di Provenienza
- Allegato 5 : Documentazione fotografica
- Allegato 6 : Ispezioni Ipotecarie
- Allegato 7 : Accesso agli atti Comune di Santa Maria della Versa (PV)
- Allegato 8 : Quotazioni immobiliari