TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 83/2024 R.E.
promossa da

INTESA SANPAOLO SPA
Codice Fiscale 00799960158

AVV. D'ANDRIA GENNARO
segreteria@studiolegaledandria.it
gennaro.dandria60@avvocatismcv.it

contro

XXXXXXX XXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA

Perito Estimatore
Dott. Ing. Andrea CHIAISO
Via di XX Settembre n.20
16121 GENOVA

CELL: +39.328.3033532
andrea.chiaiso@gmail.com
andrea.chiaiso@ingpec.eu

Rif. Studio PVA42__83-24

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

-INDICE-

1 Conclusioni Definitive ... 3
2 Premessa – Attività Propedeutiche ... 7
2.1 Operazioni peritali ... 7
2.2 Controlli preliminari ... 7
3 Individuazione dei beni pignorati ... 8
3.1 Dati catastali ... 8
3.2 Accessi ... 9
3.2.1 TERRENO + IMMOBILE N.1 ... 9
3.2.2 NEGOZIO n.1 [IMMOBILE N.2] + NEGOZIO n.1 [IMMOBILE N.2] ... 9
3.3 Confini ... 9
3.3.1 TERRENO + IMMOBILE N.1 ... 9
3.3.2 NEGOZIO n.1 [IMMOBILE N.2] + NEGOZIO n.1 [IMMOBILE N.2] ... 9
3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ... 10
3.4.1 TERRENO + IMMOBILE N.1 ... 10
3.4.2 NEGOZIO n.1 [IMMOBILE N.2] + NEGOZIO n.1 [IMMOBILE N.2] ... 10
4 Descrizione Analitica ... 10
4.1.1 IMMOBILE N.1 ... 10
4.1.2 TERRENO ... 11
4.1.3 NEGOZIO n.1 [IMMOBILE N.2] + NEGOZIO n.1 [IMMOBILE N.2] ... 11
5 Consistenza ... 12
6 Stato di possesso ... 14
7 Vincoli ed oneri giuridici ... 15
7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni ... 15
7.2 Atti di asservimento urbanistico ... 16
7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale ... 16
7.4 Altre limitazioni d'uso ... 16
7.5 Iscrizioni ... 16
7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli ... 16
7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie ... 17
7.8 Oneri per difformità catastali ... 17
8 Spese condominiali ... 17
8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ... 17
8.2 Spese straordinarie e/o notizie utili per l'acquirente ... 17
8.3 Spese condominiali scadute ... 17
9 Precedenti proprietari nel ventennio ... 18
9.1 Attuali proprietari ... 18
9.2 Precedenti proprietari ... 18
10 Pratiche edilizie ... 19
10.1 Regolarità urbanistica ... 20
10.2 Regolarità catastale ... 20
11 Dotazioni condominiali ... 20
12 Stima dei beni ... 21
12.1 Criteri di stima ... 21
12.2 Fonti di informazione ... 21
12.3 Stima del valore a base d'asta ... 22
12.3.1 Immobile n.1 – Abitazione Foglio: 20 Particella: 374 ... 22
12.3.2 Immobile n.2 – Negozio Foglio 16 Particella 662 Sub. 3 ... 23
12.3.3 Immobile n.3 – Negozio Foglio 16 Particella 662 Sub. 4 ... 23
12.3.4 Terreno – Foglio 20 Particella 89 ... 24
12.4 Divisione in lotti ... 26
13 ELENCO ALLEGATI ... 27
14 DEPOSITO ... 27

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

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

La presente relazione è relativa alla stima dei seguenti beni pignorati:

TERRENO n.1 : localizzato nel Comune di **Stradella** con accesso da Via Rocca identificato al catasto terrani al fg.**20** particella **89** si estende a nord ed a ovest della particella 374 e si presenta curato a giardino. Ha destinazione Vigneto ed in parte ricade all'Art. 66 – Tessuto Urbano Consolidato a Bassa Densità Prevalentemente Residenziale – "TCR3"- esterno all'ambito del centro urbano - disciplinato dal Piano delle Regole, i cui parametri sono desumibili dall'allegato stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione.

La Vendita è relativa alla quota alla piena proprietà.

Il terreno è di proprietà dell'odierno esecutato Sig. XXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXX per la piena proprietà in forza di atto di acquisto del 17.02.1998 a rogito Notaio Dott. Franco TONALINI Rep. 53466 Raccolta 19106 trascritto il 10.03.1998 al reg. part. 1026 reg. gen.1301 dal Sig. XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXX.

Il titolo di provenienza viene allegato al presente elaborato.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Stradella viene allegato all'elaborato peritale.

IMMOBILE n.1 : Fabbricato indipendente con caratteristiche civili (A7) si sviluppa su due piani fuori terra. È annesso alla casa il relativo giardino precisamente indicato nell'estratto di mappa come particella 374. Il bene è identificato al NECU come Foglio **20** Mappale **374**.

L'immobile è nel **Comune di Stradella in** VIA ROCCA n. 30/C.

La Vendita è relativa alla quota alla piena proprietà.

L'immobile è di proprietà dell'odierno esecutato Sig. XXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXX per la piena proprietà in forza di atto di acquisto del 17.02.1998 a rogito Notaio Dott. Franco TONALINI Rep. 53466 Raccolta 19106 trascritto il 10.03.1998 al reg. part. 1026 reg. gen.1301 dal Sig. XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXX.

Il titolo di provenienza viene allegato al presente elaborato.

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla moglie che vi risiedono.

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

IMMOBILE n.2 : negozio C1 inserito all'interno del "Condominio Aurora" si sviluppa in un unico locale di forma regolare dotato di due vetrine su piano strada ed una cantina posta al piano -1 dello stabile. Il bene è identificato al NECU come Foglio **16** Mappale **662** Sub.**3.**

L'immobile è nel **Comune di Stradella in** VIA TRENTO n. 72.

La Vendita è relativa alla quota alla piena proprietà.

Come indicato dettagliatamente nella relazione **NON È STATA REPERITA NESSUNA FORMALITÀ AVENTE AD OGGETTO L'ACQUISTO DEI BENI**

L'immobile è occupato da inquilino in forza di contratto di affitto che risulta registrato a Stradella il 25.02.2015 con decorrenza 01.02.2015 -> 31.01.2021 prorogabili automaticamente fino al 31.01.2027.

Ho effettuato accesso agli Atti presso Agenzia delle Entrate di Stradella per avere conferma della presenza della registrazione di tale contratto tuttavia l'esito è stato negativo ovvero tale contratto non risulterebbe registrato.

IMMOBILE n.3 : negozio C1 inserito all'interno del "Condominio Aurora" si sviluppa in un unico locale di forma regolare dotato di una vetrina su piano strada ed una cantina posta al piano -1 dello stabile. Il bene è identificato al NECU come Foglio **16** Mappale **662** Sub.**4.**

L'immobile è nel **Comune di Stradella in** VIA TRENTO n. 72.

La Vendita è relativa alla quota alla piena proprietà.

Come indicato dettagliatamente nella relazione **NON È STATA REPERITA NESSUNA FORMALITÀ AVENTE AD OGGETTO L'ACQUISTO DEI BENI**

L'immobile è occupato da inquilino in forza di contratti di affitto che risulta registrato a Stradella il 26.05.1999 con decorrenza 11.05.1999 per una durata di 6 anni. Non viene indicata la facoltà del rinnovo automatico che comunque in ogni caso, tenuto conto della data di decorrenza sarebbe il 11.05.2011.

Ho effettuato accesso agli Atti presso Agenzia delle Entrate di Stradella per avere conferma della presenza della registrazione di tale contratto tuttavia l'esito è stato negativo ovvero tale contratto non risulterebbe registrato.

Si desidera precisare nel contratto di locazione è indicata anche la locazione di un'autorimessa in Via Chiozzi che tuttavia non fa parte dei beni sottoposti a pignoramento.

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

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 29.01.2025 risulta:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2021
Registro Particolare 240 Registro Generale 2573
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1073 del 06/03/2021
A favore di : Banca Popolare di Sondrio codice fiscale 00053810149
Contro : XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX
Capitale € 18.794,73 Totale € 25.648,49
Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2019
Registro Particolare 183 Registro Generale 1627
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Repertorio 2696/7919 del 08/03/2019
A favore di : Agenzia delle Entrate codice fiscale 13756881002
Contro : XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX
Capitale € 39.583,47 Totale € 79.166,94
Esclusivamente sul terreno e sull'immobile n.1

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE MUTUO FONDIARIO
ISCRIZIONE CONTRO del 12/05/2008
Registro Particolare 745 Registro Generale 4056
Pubblico ufficiale TONALINI PAOLO
Repertorio 12829/4768 del 07/05/2008
A favore di : Intesa San Paolo codice fiscale 00799960158
Contro : XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX
Capitale € 425.000,00 Totale € 637.500,00
Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE APERTURA DI CREDITO
ISCRIZIONE CONTRO del 11/04/2002
Registro Particolare 397 Registro Generale 2661
Pubblico ufficiale TONALINI FRANCO
Repertorio 67043 del 04/04/2002
A favore di : INTESABCI S.P.A codice fiscale 00799960158
Contro : XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX
Capitale € 413.000,00 Totale € 826.000,00
Durata 5 anni.
Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione
Note : questa ipoteca non è stata riportata dal Notaio che ha eseguito la certificazione notarile ma ho ritenuto opportuno riportare l'indicazione poiché non è annotata la cancellazione.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2024
Registro Particolare 2361 Registro Generale 2955
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA - UNEO Repertorio 478 del 12/02/2024
Immobili siti in STRADELLA(PV)
A favore di INTESA SAN PAOLO codice fiscale 00799960158
Contro : XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX
Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione

Stato di possesso del bene:

- TERRENO : occupato dall'esecutato (libero da cose)
- IMMOBILE N.1 : occupato dall'esecutato e dalla moglie

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

- IMMOBILE n.2 : occupato da terzi in forza di contratto di affitto (scadenza 31.01.2027)
- IMMOBILE n.4 : occupato da terzi in forza di contratti di affitto (scaduto 11.05.2011)

Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati.

LOTTO n.1 : costituito dalla piena proprietà di **TERRENO** nel Comune di Stradella con affaccio su **Via Rocca** identificato al Catasto Terreni come Foglio **20** Particella **89** ricadente anche nell'ambito disciplinato dall'**Art. 66 – Tessuto Urbano Consolidato a Bassa Densità Prevalentemente Residenziale – "TCR3"** del comune di Stradella.

Valore base d'Asta : € 48.000,00 (quarantottomila,00euro)

LOTTO n.2 : costituito dalla piena proprietà di **ABITAZIONE INDIPENDENTE** di n.2 piani fuori terra con annesso giardino nel Comune di **STRADELLA** in **Via Rocca 30C** identificato al Catasto Fabbricati come Foglio **20** Particella **374** costituito al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, lavanderia, camera da letto oltre che portico ed al piano secondo due camere da letto e bagno.

Valore base d'Asta : € 163.000,00 (centosesantatremila,00euro)

LOTTO n.3 : costituito dalla piena proprietà di **NEGOZIO** con due vetrine su piano strada nel Comune di **STRADELLA** in **Via Trento 72** identificato al Catasto Fabbricati come Foglio **16** Particella **662** Sub **3** costituito da un unico ampio locale con due vetrine su piano strada e dotato di servizi oltre che cantina posizionata al piano -1 dello stabile.

Valore base d'Asta : € 99.000,00 (novantanovemila,00euro)

LOTTO n.3 : costituito dalla piena proprietà di **NEGOZIO** con una vetrine su piano nel Comune di **STRADELLA** in **Via Trento 72** identificato al Catasto Fabbricati come Foglio **16** Particella **662** Sub **4** costituito da un unico ampio locale con una vetrina su piano strada e dotato di servizi oltre che cantina posizionata al piano -1 dello stabile.

Valore base d'Asta : € 55.000,00 (cinquantacinquemila,00euro)

Si specifica che è stato utilizzato il valore massimo dell'OMI per stato di conservazione ottimo. È stato quindi applicato un decremento del – 15 % così come indicato dall'ufficio per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Altro : per gli immobili n.2 e n.3 **NON È STATA REPERITA NESSUNA FORMALITÀ AVENTE AD OGGETTO L'ACQUISTO DEI BENI.**

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

2 PREMESSA – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE

2.1 Operazioni peritali

In data 07.05.2024 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina formulando accettazione dell'incarico in data 11.05.2024.

In data 03.09.2024 ho effettuato accesso presso il NECU per estrarre copia della documentazione catastale aggiornata.

In data 04.09.2024 ho effettuato accesso presso Ade ricevendo riscontro negativo in data 16.09.2024.

In data 01.09.2024 ho effettuato accesso presso Archivio Notarile di Pavia per richiedere atto Notaio Tonalini ricevendo lo stesso in data 05.09.2024.

In data 29.01.2025 ho effettuato accesso presso Archivio Notarile di Pavia per richiedere atto Notaio Sedino ricevendo lo stesso in data 23.03.2025.

In data 11.02.2025 ho effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

In data 29.01.2025 ho effettuato accesso agli atti presso il Comune di competenza estraendo copia dei titoli autorizzativi ottenendoli solo in data 23.02.2025.

In data 29.01.2025 ho effettuato autonome ispezioni ipotecarie.

In data 13.04.2024 ho depositato l'elaborato.

2.2 Controlli preliminari

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato agli atti il Certificato Notarile redatto in data 22.04.2025 dalla Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Lo scrivente ha comunque compiuto autonome ispezioni ipotecarie in data 29.01.2025.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che alla data di redazione del presente elaborato risultano intervenuti:

- AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE codice fiscale 13756881002 per la somma di **€ 341.052,10** per debiti relative a cartelle esattoriali;

- Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l. codice fiscale 11912920961 e per essa, quale mandataria, doValue S.p.A. codice fiscale 00390840239 per debiti cartolarizzati contratti con Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a. per la somma di **€ 20.374,26**

Il Creditore Procedente agisce sulla base dell'atto di pignoramento trascritto presso la conservatoria di Pavia in data 19.04.2024 e rubricato ai n.ri 2955-2361 per la somma di **€ 143.553,09**.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari ulteriori rispetto all'esecutato e che gli stessi sono esecutati nel presente procedimento.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

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

Dall'esame degli atti rilevo che è stata compiuta notifica del pignoramento in data 12.02.2024 ovvero è presente cartolina di Avviso di Ricevimento non ritirato.

NOTE IMPORTANTI : Dall'esame dei titoli di provenienza nonché dalla lettura del certificato notarile redatto dal Notaio Maria LANDOLFO è emerso che per i n.2 negozi siti in STRADELLA Via Trento 72 non è stata rinvenuta alcuna formalità avente ad oggetto l'acquisto degli immobili.

Sulla base della documentazione sopra citata è stato accertato che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di INTESA SAN PAOLO codice fiscale 00799960158 contro l'odierno esecutato per l'importo di € 143.553,09 oltre ad interessi e spese sui beni pignorati.
- Per quanto riguarda i beni n.1 (Terreno Foglio 20 Particella 89) e n.2 (Abitazione Foglio 20 Particella 374) vi è la titolarità del diritto reale nel nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 19.04.2024
- Per quanto riguarda i beni n.3 (Negozio - Foglio 16 Particella 662 Sub. 3) e n.4 (Negozio - Foglio 16 Particella 662 Sub. 4) **NON È STATA REPERITA NESSUNA FORMALITÀ AVENTE AD OGGETTO L'ACQUISTO DEI BENI**.

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

Il compendio oggetto della presente esecuzione è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

TERRENO
Comune di STRADELLA (Codice:I968)
Provincia di PAVIA
Catasto Terreni Foglio: **20** Particella: **89**
Vigneto 94 are e 11 ca

IMMOBILE n.1 (Abitazione)
Comune di STRADELLA (Codice:I968)
Provincia di PAVIA
Catasto Fabbricati Foglio: **20** Particella: **374**
Categoria **A7** Classe **1** Consistenza **7** vani Rendita Catastala **€ 542,28** Sup.**152** [m^2]
Sita in : VIA ROCCA n. 30/C Piano T-1

IMMOBILE n.2 (Negozio)
Comune di STRADELLA (Codice:I968)
Provincia di PAVIA
Catasto Fabbricati Foglio: **16** Particella: **662** Sub.: **3**
Categoria **C1** Classe **7** Consistenza 50 [m^2] Rendita Catastala **€ 999,34** Sup.56 [m^2]
Sita in : VIA TRENTO n. 72 Piano S1 - T

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

IMMOBILE n.2 (Negozio)
Comune di STRADELLA (Codice:I968)
Provincia di PAVIA
Catasto Fabbricati Foglio: **16** Particella: **662** Sub.: **4**
Categoria **C1** Classe **7** Consistenza 18 [m^2] Rendita Catastala **€ 999,34** Sup.24 [m^2]
Sita in : VIA TRENTO n. 72 Piano S1 - T

Presso il NECU gli immobili sopra indicati sono intestati a:

- XXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXX per la piena proprietà.

3.2 Accessi

3.2.1 TERRENO + IMMOBILE N.1

L'accesso al terreno ed all'immobile n.1 avviene attraverso un cancello carraio che insiste su VIA ROCCA n. 30.

3.2.2 NEGOZIO n.1 [IMMOBILE N.2] + NEGOZIO n.1 [IMMOBILE N.2]

L'accesso al negozio n.1 ed al negozio n.2 è attraverso una vetrina che affaccia su Via Trento, è anche presente un secondo accesso sul retro del negozio che affaccia su un cortile condominiale. L'accesso alla cantina localizzata al piano -1 dello stabile è attraverso il vano scala condominiale.

3.3 Confini

3.3.1 TERRENO + IMMOBILE N.1

Da quanto indicato nell'atto di provenienza del **17 febbraio 1998** a Rogito Notaio **Franco TONALINI** Repertorio n.**53466** e Raccolta n. **19106** sono indicati i seguenti confini: a nord, est, sud strada provinciale, a ovest strada vicinale.
L'atto di provenienza viene allegato alla presente relazione.

3.3.2 NEGOZIO n.1 [IMMOBILE N.2] + NEGOZIO n.1 [IMMOBILE N.2]

Come già indicato non è presente alcun titolo di provenienza relativo agli immobili n.2 e n.3. Presso il NECU non è presente alcun elaborato planimetrico descrittivo del fg.16 particella 662 (dove insistono i subalterni 3 e 4 oggetto di perizia).
Ciò posto sulla base della planimetria catastale in atti ed a seguito del sopralluogo condotto sul campo posso riferire i seguenti confini:

Immobile n.2 [Negozio n.1 sub.3] : partendo da nord in senso orario confina con cortile comune, sub.4, Via Trento, Vano scala condominiale. La cantina posta al piano -1 confina da nord in senso orario con terrapieno, cantina di cui al sub.4. disimpegno comune, proprietà di terzi.

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

Immobile n.3 [Negozio n.2 sub.4] : partendo da nord in senso orari confina con cortile comune, proprietà di terzi, Via Trento, sub.3. La cantina posta al piano -1 confina da nord in senso orario con terrapieno, proprietà di terzi, disimpegno comune, cantina di cui al sub 3.

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

3.4.1 TERRENO + IMMOBILE N.1

Non sono presenti pertinenze, accessori o parti comuni in quanto trattasi di immobile indipendente.

3.4.2 NEGOZIO n.1 [IMMOBILE N.2] + NEGOZIO n.1 [IMMOBILE N.2]

È compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art.1117 del codice civile.
Non è stato fornito il regolamento di condomio tuttavia nel prospetto "Preventivo ripartizione per unità anagrafica" sono riportati i seguenti millesimi:

- Negozio n.1 (indicato con il codice A1) : 36.27/1000 proprietà comuni
- Negozio n.2 (indicato con il codice A22) : 17.82/1000 proprietà comuni

Si precisa che entrambi i negozi sono collegati all'impianto di riscaldamento condominiale e dotati di ripartitore di calore.

4 DESCRIZIONE ANALITICA

4.1.1 IMMOBILE N.1

Tipologia del Bene : L'immobile n.1 è un fabbricato indipendente con caratteristiche civili (A7) e si sviluppa su due piani fuori terra. È annesso alla casa il relativo giardino precisamente indicato nell'estratto di mappa come particella 374

Altezza interna utile : L'altezza utile rilevata al piano terra è di 2.60 [m] nel soggiorno, 2.45 [m] cucina, n.2.35 [m] disipegno, compresa tra 2.60 - 2.90 [m] nella camera da letto. Al piano primo l'altezza rilevata è 2.50 [m] in una camera da letto, 2.20 [m] nel corridoio, e compresa tra 2.65 – 3.35 [m] nella seconda camera da letto.

Composizione Interna : Attraverso la porta di ingresso, localizzata al piano terra, si accede ad un ampio soggiorno suddiviso in due locali e da qui, mediante un corridoio si accede alla cucina, al primo bagno, ad un locale lavanderia/ripostiglio ed infine ad una camera da letto. Dal soggiorno si accedere attraverso una stretta scala in legno al piano superiore. Giunti al piano superiore attraverso un piccolo disipengno si accede al secondo bagno e quindi a due camere da letto.
Il compedio immobiliare si trova nel comune di Stradella in Via VIA ROCCA n. 30 leggermente fuori dal centro abitato. Non sono presenti locali commerciali nelle immediate vicinanze.

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

Caratteristiche Struttuali : L'edificio costruito in epoche remote è in muratura portante con copertura in legno a falde coperto da coppi le cui condizioni, ad un'esame visivo, si presentano normali.

Componenti edilizie e strutture Pareti Esterna : Le facciate e le pareti esterne si presentano intonacate e tinteggiate in normale stato di conservazione. La porta di accesso all'appartamento è di tipo blindato.

Le finestre dell'appartamento sono in legno e PVC dotate di doppio vetro e, ad esclusione delle due ampie finestre che insistono sul soggiorno, sono presenti oscuranti (persiane) e griglie anti-effrazione (solo al piano terra).

Gli infissi interni sono in legno tamburato in normale stato. La pavimentazione è in piastrelle di Gres in normale stato. Le pareti interne dell'appartamento sono tinteggiate in normale stato.

Complessivamente l'appartamento si presenta in ottimo stato.

Impianti : l'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia con quadro di derivazione. È presente impianto idrico sottotraccia. Al momento del sopralluogo gli impianti si presentavano funzionanti sebbene non sia stata repertita la dichiarazione di conformità. È altresì presente impianto di riscaldamento mediante radiatori installati nei locali e produzione di ACS autonomo mediante calderina murale di recente installazione e localizzata nel locale lavanderia al piano terra.

4.1.2 TERRENO

Il terreno di cui al fg.20 particella 89 si estende a nord ed a ovest della particella 374 e si presenta curato a giardino.

4.1.3 NEGOZIO n.1 [IMMOBILE N.2] + NEGOZIO n.1 [IMMOBILE N.2]

Tipologia del Bene : Gli immobili n.3 e n.4 sono due negozi adiacenti che affacciano direttamente su piano strada e precisamente l'immobile n.3 è dotato di due ampie vetrine, mente l'immobile n.4 di una vetrina.
Entrambi gli immobili sono dotati di cantina localizzata al piano -1 e con accesso dal vano scala condominiale. Entrambi gli immobili dispongono di un porta sul retro che permette l'accesso ad un'area comune.

Altezza interna utile : L'altezza utile rilevata durante il sopralluogo è di circa 2.80 [m] per la presenza di controsoffittatura.

Composizione Interna : gli immobili sono costituiti, ciascuno, da un unico locale di forma regolare dotati di servizio igienico e con accesso su piano strada.

Caratteristiche Strutturali : L'edificio è stato edificato indicativamente tra il 1960 – 1965 in cemento armato con tamponatura in laterizi le cui condizioni non sono state verificate.

Componenti edilizie e strutture Pareti Esterne : Le facciate dell'edificio si presentano intonacate e tinteggiate in normale stato di manutenzione. I locali dell'immobile n.2 al momento del sopralluogo erano allestiti per la vendita al dettaglio di

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

prodotti da erboristeria con espositori e cartongessatura alle pareti e pavimento in parquet laminato complessivamente in ottimo stato. I locali dell'immobile n.3 al momento del sopralluogo era allestito a parrucchiera con espositori e attrezzatura varia in normale stato. Entrambi i negozi sono dotati di vetrine (n.2 per l'immobile n.2 e n.1 per l'immobile n.3) in alluminio di colore nero.

Complessivamente i negozi si presentano in normale stato.

Impianti : i negozi sono dotati di impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro di derivazione. È presente impianto idrico sottotraccia. Al momento del sopralluogo gli impianti si presentavano funzionanti sebbene non sia stata repertita la dichiarazione di conformità. È presente in entrambi i locali, impianto di climatizzazione mediante pompa di calore ed unità esterna. Entrambi i locali sono collegati all'impianto di riscaldamento condominiale e sono dotati di corpi radianti con valvola termostatica e ripartitore di calore.
Infine nell'immobile n.3 (negozio n.2) è presente un sistema di ACS ad accumulo mediante resistenza elettrica.

5 CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".
Misurazione

a) vani principali e accessori diretti
La "*superficie* commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare).
I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].
La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).
I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.
Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;
Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare
La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

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

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.
Superficie omogeneizzata
a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
Superficie scoperta
La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:
al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
al 2% per superfici eccedenti detto limite.
Balconi, terrazzi e similari
Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare
La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Visto quanto sopra ottengo:

IMMOBILE N.1 : superficie commerciale 160.15 [m^2] arrotondata a **160** [m^2]

	Sup. Rilevata	Coeff.	Sup. Comm.
Piano Terra	80	1	80
Scala	-4	1	-4
Porticato	15	0,3	4,5
Primo Piano	43,9	1	43,9
			124,4
Superficie Giardino da estratto di mappa	1410		
Impronta casa da sottrarre a Sup. Giardino	-120		
Superficie Giardino al netto di casa	1290		
Superficie Giardino fino a dimensione casa	124,4	0,1	12,44
Superficie Giardino eccedente	1165,6	0,02	23,31
Totale Superficie Comm. Casa			**160,15**

IMMOBILE n.2 : superficie commerciale 55.60 [m^2] arrotondata a **56** [m^2]

	Sup. Rilevata	Coeff.	Sup. Comm.
Superficie Negozio	52.6	1	52.6
Cantina	12	0,25	3
Totale Superficie Comm.			**55.6**

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

IMMOBILE n.3 : superficie commerciale 30.62 [m^2] arrotondata a **31** [m^2]

	Sup. Rilevata	Coeff.	Sup. Comm.
Superficie Negozio	28	1	28
Cantina	10.5	0,25	2,62
Totale Superficie Comm.			**30,62**

6 STATO DI POSSESSO

Al momento dell'accesso effettuato il giorno 11.02.2025 lo stato di possesso era il seguente:

- **IMMOBILE n. 1 [Abitazione] + TERRENO** : l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla moglie che vi risiedono.

- **IMMOBILE n.2 [Negozio]** : l'immobile è occupato dall'attività commerciale XXXXXXXXXXXXXXXX. In occasione del sopralluogo la Sig.ra Fracchioni ha mostrato allo scrivente un Contratto di Locazione con il quale l'odierno esecutato ha concesso in affitto l'immobile con decorrenza 01.02.2015 -> 31.01.2021 prorogabili automaticamente fino al 31.01.2027. Il canone concordato è per il primo anno € 8.400,00 mensili e per le annualità successive € 9.600,00. Nel contratto di locazione è indicato che tale importo sarà soggetto aggiornamento secondo variazione ISTAT. Nella copia fornita allo scrivente che viene allegata alla relazione è presente un bollo timbro di registrazione presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Stradella del 25.02.2015 al n.ro 337 serie 3T.

  Con richiesta PEC del 09.09.2024 prot.102001 – a specifica richiesta dello scrivente – l'agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Stradella comunicava che non vi erano contratti di locazione e/o affitti registrati presso l'ufficio a nome dell'esecutato.

  Visto quanto sopra, posto che il Timbro di registrazione presente nel contratto appare genuino, dotato di sottoscrizione olografa ed appare alquanto improbabile che la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX così come l'esecutato non abbiano registrato il contratto ovvero che molto più probabilmente i controlli effettuati da Agenzia delle Entrate sono risultati superficiali, cautelativamente si può considerare l'immobile locato da terzi in forza contratto di affitto avente data di scadenza 25.02.2027 opponibile alla procedura.

- **IMMOBILE n.3 [Negozio]** : l'immobile è occupato dall'attività commerciale di Pettinatrice della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX. In occasione del sopralluogo la Sig.ra FOSCA ha mostrato allo scrivente un Contratto di Locazione con il quale l'odierno esecutato ha concesso in affitto l'immobile con decorrenza del 11.05.1999 per una durata di 6 anni al canone annuo di 7.000.000 lire. Nel contratto è indicato che è previsto un aggiornamento annuo, su richiesta del locatore nella misura del 75% variazione ISTAT. Non viene specificata la facoltà del rinnovo tacito ed automatico. La copia fornita allo scrivente reca un timbro di registrazione presso Agenzia delle entrate di Stradella del 26.05.1999 al n.ro 1323 serie 3.

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

Con richiesta PEC del 09.09.2024 prot.102001 – a specifica richiesta dello scrivente – l'agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Stradella comunicava che non vi erano contratti di locazione e/o affitti registrati presso l'ufficio a nome dell'esecutato.

Visto quanto sopra, ancorché anche in questo caso non risulti traccia della registrazione del contratto presso l'ufficio territoriale di Stradella, considerando che nel contratto era indicata decorrenza del 11.05.1999 anche considerando una durata dello stesso di 6 anni (tacitamente rinnovati per ulteriori 6 anni) si otterrebbe comunque una data di fine vigenza del contratto del 11.05.2011.

Si desidera precisare che nel contratto d'affitto descritto nel paragrafo precedente non sono indicati i riferimenti catastali bensì una generica descrizione ***" … immobile negozio ad uno pettinatrice sita in Stradella Via Trento 58 e autorimessa sita in Via Chiozzi …"***.

Quanto sopra in quanto il negozio ad uso pettinatrice è sicuramente quello oggetto di perizia mentre **la citata autorimessa in Via Chiozzi risulta essere un altro immobile non oggetto della presente relazione**.

L'immobile è pertanto da considerarsi occupato da terzi con contratto di affitto scaduto in data 11.05.2011 e non più rinnovato

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 29.01.2025 risulta:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2021
Registro Particolare 240 Registro Generale 2573
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1073 del 06/03/2021
A favore di : Banca Popolare di Sondrio codice fiscale 00053810149
Contro : XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXX
Capitale € 18.794,73 Totale € 25.648,49
Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2019
Registro Particolare 183 Registro Generale 1627
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Repertorio 2696/7919 del 08/03/2019
A favore di : Agenzia delle Entrate codice fiscale 13756881002
Contro : XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXX
Capitale € 39.583,47 Totale € 79.166,94
Esclusivamente sul terreno e sull'immobile n.1

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE MUTUO FONDIARIO
ISCRIZIONE CONTRO del 12/05/2008
Registro Particolare 745 Registro Generale 4056
Pubblico ufficiale TONALINI PAOLO

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

Repertorio 12829/4768 del 07/05/2008
A favore di : Intesa San Paolo codice fiscale 00799960158
Contro : XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXX
Capitale € 425.000,00 Totale € 637.500,00
Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE APERTURA DI CREDITO
ISCRIZIONE CONTRO del 11/04/2002
Registro Particolare 397 Registro Generale 2661
Pubblico ufficiale TONALINI FRANCO
Repertorio 67043 del 04/04/2002
A favore di : INTESABCI S.P.A codice fiscale 00799960158
Contro : XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXX
Capitale € 413.000,00 Totale € 826.000,00
Durata 5 anni.
Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione
Note : questa ipoteca non è stata riportata dal Notaio che ha eseguito la certificazione notarile ma ho ritenuto opportuno riportare l'indicazione poiché non è annotata la cancellazione.

7.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano.

7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale

Non risultano.

7.4 Altre limitazioni d'uso

Non risultano.

7.5 Iscrizioni

Non risultano.

7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 29.01.2025 risulta:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2024
Registro Particolare 2361 Registro Generale 2955
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA - UNEO Repertorio 478 del 12/02/2024
Immobili siti in STRADELLA(PV)
A favore di INTESA SAN PAOLO codice fiscale 00799960158
Contro : XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXX
Su tutti gli immobili oggetto della presente relazione

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

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Dal confronto tra lo stato approvato è quanto realizzato non si rilevano irregolarità sull'immobile n.1.
Per quanto riguarda gli immobili n.2 e 3 (ovvero i negozi) non posso esprimere giudizio in quanto non sono stati reperiti i titoli edilizi originari o successivi.

7.8 Oneri per difformità catastali

Dal confronto tra lo stato raffigurato nelle planimetrie catastali in atti e quanto rilevato nel corso del sopralluogo non si rilevano irregolarità.

8 SPESE CONDOMINIALI

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

IMMOBILE n.1 [Abitazione] : non applicabile.

IMMOBILE n.2 [Negozio] : il preventivo di Gestione Esercizio Ordinario 2024-2025 fornito dall'amministratore riporta una previsione di spesa complessiva di € 1.528,68.

IMMOBILE n.3 [Negozio] : il preventivo di Gestione Esercizio Ordinario 2024-2025 fornito dall'amministratore riporta una previsione di spesa complessiva di € 790,49.

8.2 Spese straordinarie e/o notizie utili per l'acquirente

IMMOBILE n.1 [Abitazione] : non applicabile.

IMMOBILE n.2 [Negozio] : l'amministratore di condominio non ha riferito allo scrivente perito nulla in ordine a spese straordinarie e/o informazioni utili per l'acquirente.

IMMOBILE n.3 [Negozio] : vedasi sopra

8.3 Spese condominiali scadute

IMMOBILE n.1 [Abitazione] : non applicabile.

IMMOBILE n.2 [Negozio] : l'amministratore di condominio ha riferito che la situazione debitoria è di € 200,00.

IMMOBILE n.3 [Negozio] : vedasi sopra

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

9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

9.1 Attuali proprietari

TERRENO + IMMOBILE n.1 [Abitazione]
I beni sono di proprietà dell'odierno esecutato Sig. XXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXX per la piena proprietà in forza di atto di acquisto del 17.02.1998 a rogito Notaio Dott. Franco TONALINI Rep. 53466 Raccolta 19106 trascritto il 10.03.1998 al reg. part. 1026 reg. gen.1301 dal Sig. XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXX.
Il titolo di provenienza viene allegato al presente elaborato.

IMMOBILE n.2 [Negozio] + IMMOBILE n.3 [Negozio]
Dall'esame dei titoli di provenienza nonché dalla lettura del certificato notarile redatto dal Notaio Maria LANDOLFO è emerso che per i n.2 negozi siti in STRADELLA Via Trento 72 non è stata rinvenuta alcuna formalità avente ad oggetto l'acquisto degli immobili.
Ho quindi condotto ulteriori e specifiche ricerche effettuando ispezioni ipotecarie su ambito nazionale relative all'odierno esecutato XXXXXXX XXXXXXXX nato a STRADELLA (PV) il xx/xx/xxxx rilevando la presenza di un atto a Rogito Paolo SEDINO del 28.09.1996 Rep.63614/13909.
Posto dalla visura NECU dei n.2 negozi viene indicato che il XXXXXXX XXXXXXXX è proprietario dal 31/12/1991 a seguito della costituzione di tali immobili (il che quindi renderebbe incompatibile il citato atto del 1996 quale titolo di provenienza) ma che il terreno su cui sorge l'immobile costituito nel 1991 era in quota parte ed in epoca remota anche di proprietà del VERCESI, ho proceduto ad approfondire la tematica richiedendo presso l'archivio notarile di Pavia copia di tale atto per leggerne il contenuto. Infatti, dall'esame delle annotazioni a margine della trascrizione dell'atto del 1996 viene fatto riferimento a trascrizioni risalenti (1978) alla costituzione dell'immobile.
Ricevuto l'atto indicato, che viene allegato per completezza all'elaborato peritale, ho riscontrato che gli immobili descritti non sono quelli di cui ai negozi IMMOBILE n.2 e IMMOBILE n.3 bensì ad altri due negozi differenti (quelli posizionati a sinistra della porta di ingresso dell'edificio).
Visto quanto sopra, ad ulteriore conferma di quanto già indicato dal notaio Dott.ssa Maria LANDOLFO nella sua Certificazione Notarile del 22.04.2024 **non è stato reperita nessuna formalità avente ad oggetto l'acquisto dei beni**.

9.2 Precedenti proprietari

TERRENO + IMMOBILE n.1 [Abitazione]
Il Sig. XXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXX è proprietario al ventennio.

IMMOBILE n.2 [Negozio] + IMMOBILE n.3 [Negozio]
Nessun dato disponibile.

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

10 PRATICHE EDILIZIE

TERRENO

Ho richiesto ed ottenuto il certificato di destinazione urbanistica del terreno al foglio 20 mapp.89 che ricade in maggior parte:

- Art. 70 – Tessuto Agricolo "TA" i cui parametri urbanistici sono desumibili dall'allegato stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione;

Ed in minor parte

- Art. 66 – Tessuto Urbano Consolidato a Bassa Densità Prevalentemente Residenziale – "TCR3"- esterno all'ambito del centro urbano - disciplinato dal Piano delle Regole, i cui parametri sono desumibili dall'allegato stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione.

Ed in marginale parte:

- Art. 34 – Ambiti per la Viabilità "V" i cui parametri urbanistici sono desumibili dall'allegato stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nell'accesso che ho eseguito presso l'Ufficio Tecnico di Stradella ho rivenuto una Domanda di Permesso di Costruire registrata al n.15-2014 del novembre 2014 relativa a costruzione di villa unifamiliare di SUA 124,46 m2 oltre a sottostante box doppio con cantina e locale caldaia.

Tale domanda è stata riscontrata dal Comune in data 03.12.2014 prot.18360 con richieste di integrazioni con termine di 60 gg.

Tale richiesta di integrazione non è stata adempiuta e pertanto la pratica è stata archiviata.

IMMOBILE n.1 [Abitazione]

I titoli edilizi afferenti all'immobile n.1 sono i seguenti:

- Concessione Edilizia 63-1999 : relativi a ristrutturazione edilizia ed ampliamento di casa di civile abitazione sita in Stradella Via Rocca identificata al foglio 20 mappale 374. Nelle tavole veniva descritto l'intervento che consisteva nella eliminazione di una scala esterna, modifica delle bucature, creazione di un'autorimessa al piano -1, modifica parte soletta del piano primo, chiusura di un porticato esistente
- DIA n.127-2002 prot.7520 del 24.06.2002 : relativa a eliminazione del balcone sul lato ovest con chiusura della parete e inserimento di una finta persiana, modifica del piano terreno senza box, modifiche interne.
- DIA 200-2009 del 10.08.2009 : relativa a demolizione parziale tetto di copertura della camera posta a nord al pt per costruzione ricovero autovetture in aderenza, ampliamento di dimensioni 7 m * 6 m con due ingressi con portoni sezionali, ampliamento in blocchetti di cemento prefabbricati.

L'immobile è conforme alla DIA 127-2002 in quanto le opere della DIA 200-2009 non son mai state realizzate.

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

IMMOBILE N.2 [Negozio] + IMMOBILE N.2 [Negozio]

In assenza di indicazioni utili ai fini della ricerca delle pratiche edilizie (assenza di titolo di provenienza specifica degli immobili) ed assenza di indicazioni urbanistiche anche negli atti di immobili limitrofi ho eseguito una ricerca manuale negli archivi storici cartacei delle pratiche edilizie del Comune di Stradella.

Posto che la data di edificazione dell'immobile è databile tra il 1960 ed il 1965 circa ho eseguito una ricerca manuale negli archivi storici cartacei. L'esito della ricerca è negativa ovvero non sono stato in grado di identificare il riferimento del titolo di costruzione.

10.1 Regolarità urbanistica

IMMOBILE n.1 [Abitazione]

La situazione raffigurata nella DIA n.127-2002 prot.7520 del 24.06.2002 è conforme con lo stato accertato durante il sopralluogo condotto in data 11.02.2025.

Le opere indicate nella DIA 200-2009 del 10.08.2009 : relativa a demolizione parziale tetto di copertura della camera posta a nord al pt per costruzione ricovero autovetture in aderenza, ampliamento di dimensioni 7 m * 6 m con due ingressi con portoni sezionali, ampliamento in blocchetti di cemento prefabbricati, non sono state realizzate.

IMMOBILE n.2 [Negozio] e IMMOBILE n.3 [Negozio]

Non ho reperito il titolo di costruzione originario (databile tra il 1960 ed il 1965] non sono pertanto in grado di riferire in ordine alla regolarità urbanistica.

10.2 Regolarità catastale

IMMOBILE n.1 [Abitazione]

La situazione raffigurata nella planimetria depositata al NECU in data 27.12.2018 è conforme con lo stato accertato durante il sopralluogo condotto in data 11.10.2025.

IMMOBILE n.2 [Negozio] e IMMOBILE n.3 [Negozio]

La situazione raffigurata nella planimetria depositata al NECU in data 08.11.1990 è conforme con lo stato accertato durante il sopralluogo condotto in data 11.02.2025.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

IMMOBILE n.1 [Abitazione] : non applicabile poiché immobile indipendente

IMMOBILE n.2 [Negozio] e IMMOBILE n.3 [Negozio] : sebbene gli immobili facciano parte del caseggiato denominato "Condominio Aurora" hanno accesso indipendente direttamente da piano strada e quindi non risultano dotazioni condominiali.

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

Sebbene non sia stato fornito allo scrivente il regolamento di condominio da parte dell'amministratore, dalla lettura del "Preventivo Ripartizione unità/anagrafica" non sono indiate spese per ascensore, pulizia scale, etc. Dalla tabella di ripartizione delle spese rilevo la presenza dei seguenti millesimi di proprietà della parti comuni:

Immobile n.2 (indicato come A1 nella tabella) : 36.27/1000

Immobile n.3 (indicato come A22 nella tabella) : 17.82/1000

12 STIMA DEI BENI

12.1 Criteri di stima

Per la valutazione dei beni IMMOBILE n.1, 2, 3 si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del TERRENO n.1, si è tenuto conto della sua localizzazione all'interno dell'ambito disciplinato dall'**Art. 66 – Tessuto Urbano Consolidato a Bassa Densità Prevalentemente Residenziale – "TCR3"**, come definito dal **Piano delle Regole**, e ricadente in area esterna al centro urbano. I parametri urbanistici di riferimento sono stati desunti dallo stralcio allegato delle **Norme Tecniche di Attuazione**. Considerata inoltre la presentazione di una **Domanda di Permesso di Costruire (prot. n.15-2014, novembre 2014)** per la realizzazione di una **villa unifamiliare** di **SUA pari a 124,46 m² SNR 139,34 m²**, oltre a **box doppio, cantina e locale caldaia**, si è ritenuto metodologicamente opportuno applicare il **criterio del costo (Cost Approach)**, in coerenza con i principi previsti dagli **EVS 2025**, quale metodo idoneo alla stima di un'area edificabile in presenza di un progetto definito.

12.2 Fonti di informazione

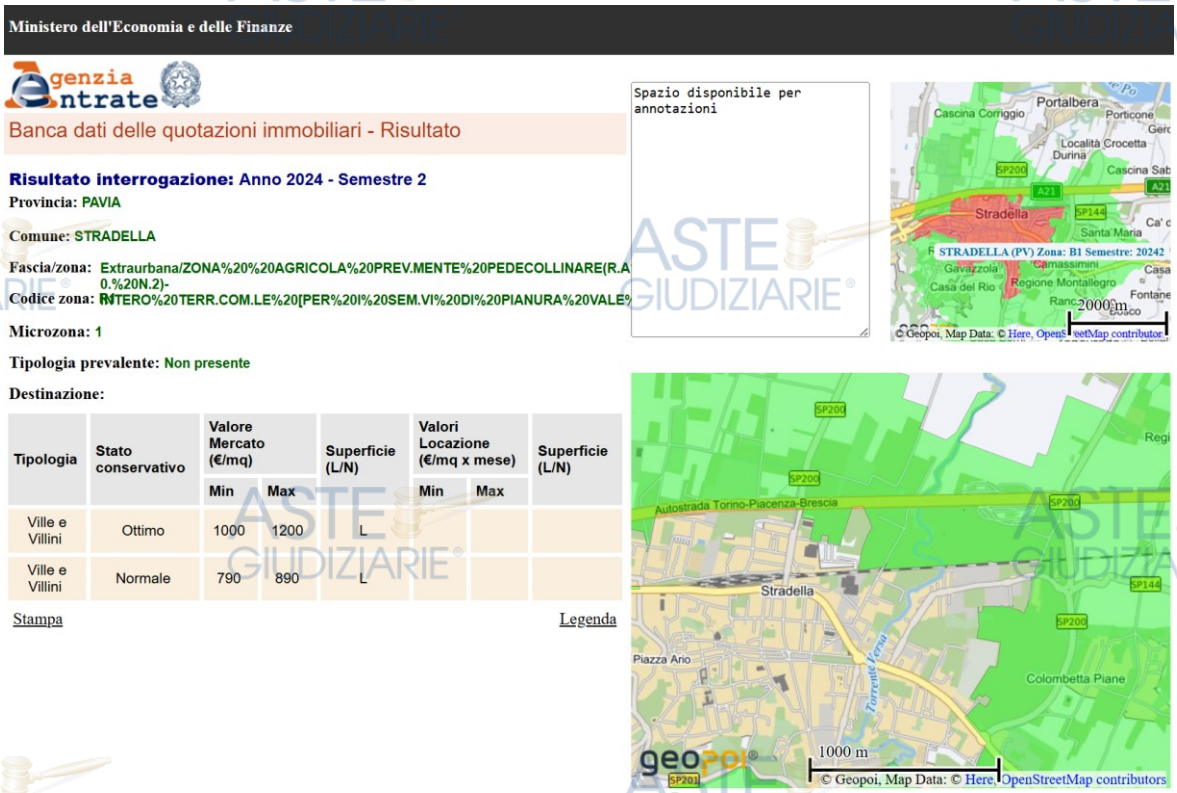
- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.
- Prezziario delle Tipologie Edilizie edito da Dei anno 2024.

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

12.3 Stima del valore a base d'asta

12.3.1 Immobile n.1 – Abitazione Foglio: 20 Particella: 374

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia **Extraurbana/ZONA AGRICOLA PREVALENTEMENTE COLLINARE** Codice zona: - Microzona: 1 - Tipologia prevalente: Non Presente.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: PAVIA
Comune: STRADELLA
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20%20AGRICOLA%20PREV.MENTE%20PEDECOLLINARE(R.A 0.%20N.2)-
Codice zona: INTERO%20TERR.COM.LE%20[PER%20I%20SEM.VI%20DI%20PIANURA%20VALE%
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Ottimo	1000	1200	L			
Ville e Villini	Normale	790	890	L			

Stampa Legenda

Quotazione OMI aggiornata al 12.04.2025

La Banca Dati dell'Agenzia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia *"Ville e Villini"* e stato di conservazione ***"ottimo"*** un intervallo di prezzo compreso 1.000 – 1.200 [€/m^2].

Oltre ai valori della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio ho effettuato una disamina del mercato immobiliare della zona rilevando che nelle limitrofe sono presenti n.3 immobili aventi caratteristiche similari ad un prezzo medio di 1.300 [€/m^2].

Tutto ciò premesso, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile che si presenta in ottimo stato, ritengo congruo applicare il valore massimo indicato dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per lo stato **ottimo** ovvero una quotazione pari a **1.200 [€/m^2]**.

Per quanto sopra si ottiene :

Immobile n.1 (Abitazione+Giardino) : mq 160 x 1.200,00 = € 192.000,00

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

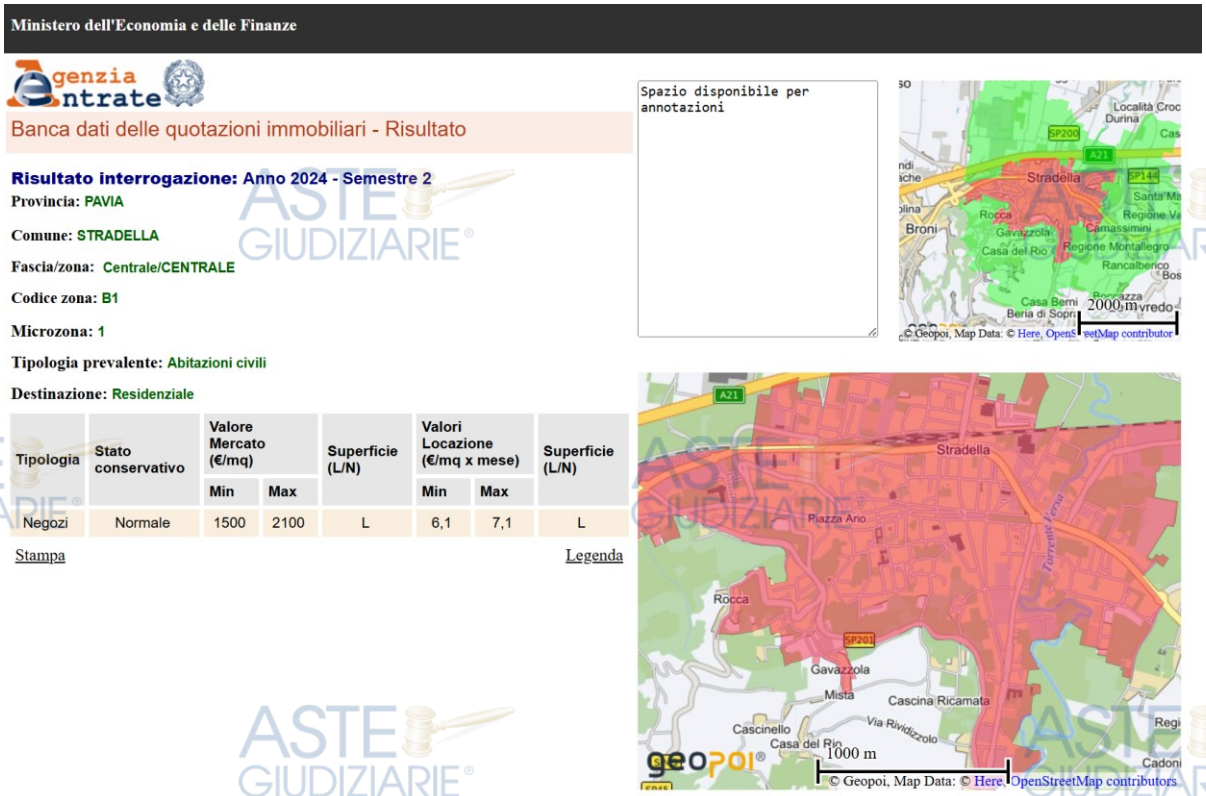
Applicando la riduzione forfettaria del -15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta come indicato dall'Ufficio ottengo il seguente prospetto:

Immobile n.1 (Abitazione+Giardino)	:	€ 192.000,00
Decurtazione – 15 % indicata dall'ufficio	:	- € 28.800,00
Quota di 100%	:	**€ 163.200,00**

12.3.2 Immobile n.2 – Negozio Foglio 16 Particella 662 Sub. 3

12.3.3 Immobile n.3 – Negozio Foglio 16 Particella 662 Sub. 4

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia **Centrale** Codice zona: B1 Microzona: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni Civili.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: PAVIA
Comune: STRADELLA
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1500	2100	L	6,1	7,1	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Quotazione OMI aggiornata al 12.04.2025

La Banca Dati dell'Agenzia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia *"Negozi"* e stato di conservazione ***"normale"*** un intervallo di prezzo compreso 1.500 – 2.100 [€/m^2].

Tutto ciò premesso, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile che si presenta in ottimo stato nonché del fatto che lo stesso è in una ottima posizione di passaggio nonché della piccola pezzatura degli immobili, ritengo congruo applicare il valore massimo indicato dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio ovvero una quotazione pari a **2.100 [€/m^2]**.

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

Per quanto sopra si ottiene, applicando anche in questo caso la riduzione forfettaria del -15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta come indicato dall'Ufficio, il seguente prospetto:

Immobile n.2 (Negozio)	:	€ 117.600,00
Decurtazione – 15 % indicata dall'ufficio	:	- € 17.640,00
Quota di 100%	**:**	**€ 99.960,00**

Immobile n.3 (Negozio)	:	€ 65.100,00
Decurtazione – 15 % indicata dall'ufficio	:	- € 9.765,00
Quota di 100%	**:**	**€ 55.335,00**

12.3.4 Terreno – Foglio 20 Particella 89

Come indicato in premessa, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del TERRENO n.1, si è tenuto conto della sua localizzazione all'interno dell'ambito disciplinato dall'**Art. 66 – Tessuto Urbano Consolidato a Bassa Densità Prevalentemente Residenziale – "TCR3"**, come definito dal **Piano delle Regole**, e ricadente in area esterna al centro urbano.

Posto sullo stesso era stata già presentata **Domanda di Permesso di Costruire (prot. n.15-2014, novembre 2014)** per la realizzazione di una **villa unifamiliare** di **SUA pari a 124,46 m² SNR 139,34 m²**, oltre a **box doppio, cantina e locale caldaia**, si è ritenuto metodologicamente opportuno applicare il **criterio del costo (Cost Approach)**, in coerenza con i principi previsti dagli **EVS 2025**, quale metodo idoneo alla stima di un'area edificabile in presenza di un progetto definito.

Si precisa che la pratica presentata era stata archiviata dal Comune a seguito di una richiesta di integrazioni alla quale il richiedente non aveva fornito riscontro. Ne consegue implicitamente che qualsiasi ulteriore iniziativa di natura immobiliare relativa al terreno in oggetto dovrà essere oggetto di specifica valutazione e corredata dalla presentazione di una nuova e idonea pratica amministrativa.

Ciò posto, ipotizzando di aver proceduto alla realizzazione di una nuova unità immobiliare come quella oggetto della **Domanda di Permesso di Costruire (prot. n.15-2014, novembre 2014),** la stessa avrebbe avuto un valore [A] di € 290.325,84 come di seguito calcolato.

Locali	Sup. Progetto	Coeff.	Sup. Comm.
Abitazione	124,46	1	124,46
Porticato	19,87	0,3	5,961
Cantina	39,39	0,5	19,695
Locale Caldaia	18,31	0,5	9,155
Box	61,77	0,5	30,885

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

Giardino ricadente in Area Edificabile	2011,67		
Prima Parte del Giardino fino a 144,36 [m2]	144,36	0,1	14,436
Seconda Parte del Giardino oltre 144,36 [2]	1867,31	0,02	37,3462
Tot. Superficie			241,94
Valore OMI "Ville e Villini" stato ottimo			1.200,00 €
[A] : Valore Abitazione Costruita			**290.325,84 €**

Procedendo poi alla valorizzazione del costo costruzione, tenuto conto delle indicazioni contenute nel Prezziario delle Tipologie Edilizie edito da DEI (anno 2024) per la tipologia edilizia residenziale "Edificio unifamiliare" ovvero la "costruzione di villetta dotata di piano interrato adibito a cantina box, locali tecnici, e un piano fuori terra adibito ad abitazione" nonché tenuto conto degli oneri di urbanizzazione, Soft Costo, Marketing, Realizzazione fognatura, si ottiene un costo complessivo [B] di € 233.561,11 come di seguito calcolato.

Costo Costruzione Complessivo			165.407,34 €
Oneri di Urbanizzazione			10.000,00 €
Soft Cost			16.540,73 €
Marketing Vendita			11.613,03 €
Realizzazione Fognatura			30.000,00 €
[B] : Totale Costo Edificazione Stimato			**233.561,11 €**

Visto quanto sopra, il più probabile valore di stima del terreno in esame può quantificarsi come la differenza tra il valore dell'abitazione che potrebbe essere realizzata, tenuto conto della destinazione urbanistica del terreno ed il costo di costruzione della stessa e pertanto come

[A] : Valore Abitazione Costruita - [B] : Totale Costo Edificazione Stimato = 56.764,73 €

Applicando la riduzione forfettaria del -15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta come indicato dall'Ufficio ottengo il seguente prospetto:

Terreno : € 56.764,73
Decurtazione – 15 % indicata dall'ufficio : - € 8.514,71

Quota di 100% : € 48.250,00

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

12.4 Divisione in lotti

Ciascuno dei Beni descritti può essere considerato come separato Lotto in quanto può agevolmente e funzionalmente essere venduto separatamente.

Anche per lo stesso terreno di cui al Foglio 20 Particella 89, sebbene si presenti in adiacenza del giardino dell'immobile n.1 (di cui al Foglio: 20 Particella: 374) ha accesso direttamente da Via Rocca 30.

Visto quanto sopra, applicando gli opportuni arrotondamenti, è possibile proporre i seguenti lotti di vendita:

LOTTO n.1 : costituito dalla piena proprietà di **TERRENO** nel Comune di Stradella con affaccio su **Via Rocca** identificato al Catasto Terreni come Foglio **20** Particella **89** ricadente anche nell'ambito disciplinato dall'**Art. 66 – Tessuto Urbano Consolidato a Bassa Densità Prevalentemente Residenziale – "TCR3"** del comune di Stradella.

Valore base d'Asta : € 48.000,00 (quarantottomila,00euro)

LOTTO n.2 : costituito dalla piena proprietà di **ABITAZIONE INDIPENDENTE** di n.2 piani fuori terra con annesso giardino nel Comune di **STRADELLA** in **Via Rocca 30C** identificato al Catasto Fabbricati come Foglio **20** Particella **374** costituito al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, lavanderia, camera da letto oltre che portico ed al piano secondo due camere da letto e bagno.

Valore base d'Asta : € 163.000,00 (centosesantatremila,00euro)

LOTTO n.3 : costituito dalla piena proprietà di **NEGOZIO** con due vetrine su piano strada nel Comune di **STRADELLA** in **Via Trento 72** identificato al Catasto Fabbricati come Foglio **16** Particella **662** Sub **3** costituito da un unico ampio locale con due vetrine su piano strada e dotato di servizi oltre che cantina posizionata al piano -1 dello stabile.

Valore base d'Asta : € 99.000,00 (novantanovemila,00euro)

LOTTO n.3 : costituito dalla piena proprietà di **NEGOZIO** con una vetrine su piano nel Comune di **STRADELLA** in **Via Trento 72** identificato al Catasto Fabbricati come Foglio **16** Particella **662** Sub **4** costituito da un unico ampio locale con una vetrina su piano strada e dotato di servizi oltre che cantina posizionata al piano -1 dello stabile.

Valore base d'Asta : € 55.000,00 (cinquantacinquemila,00euro)

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

13 ELENCO ALLEGATI

001__Perizia in formato privacy
002__Documentazione Catastale (estratto di mappa, visure storiche, planimetrie)
003__Atto di provenienza (atto Not. Tonalini + atto Not. Sedino)
004__Documentazione Fotografica
005__Ispezioni ipotecarie Ulteriori
006__Certificato notarile ex art. 567 cpc
007__Atti da Comune (estratto)
008__Nota di Trascrizione Pignoramento
009__Documenti da Amm.ne Condominio
010__Richiesta Ade Contratti Affitto (esito negativo)
011__Contratti di Affitto recuperati da Inquilini (esito positivo)
012__Verbale Accesso Custode
013__Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato da Comune di Stradella

14 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 13.04.2025

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Andrea CHIAISO
(documento firmato digitalmente)

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