

R.G.E. 411/2021 e 236/2024 riunite

Creditore procedente:

Aragorn NPL 2018 S.r.l., Banco BPM S.p.A.
e altri

Giudice:

Dott. Francesco Rocca

COMPARTO G

ALLEGATO 1

Elaborato peritale formato privacy

C.T.U.:

Ing. Marco Cattaneo



CONCLUSIONI

0.1 QUOTE DI PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento, siti in Comune di Pavia (PV), Corso Camillo Benso conte di Cavour n. 20, in unico lotto di vendita, sono rappresentati da un'unità immobiliare a destinazione commerciale (negozi) posto al piano secondo di un più ampio fabbricato in condominio denominato centro commerciale "Il Poli", e da un deposito/cantina posto al piano seminterrato del medesimo edificio.

L'accesso al negozio (Corpo A) avviene direttamente dalle pubbliche vie Camillo Benso di Cavour al civ. 20 e Giacomo Parodi al civ. 3, tramite androne, cortile interno, scale e ascensori comuni.

L'accesso al deposito/cantina (Corpo B) avviene direttamente dalla pubblica via vicolo del Senatore, tramite corridoio comune.

Nel dettaglio:

il negozio (Corpo A) presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito: n.1 ampio locale di esposizione/vendita (suddiviso in due zone con leggero dislivello), n.1 bagno con antibagno e n.1 balcone; il deposito/cantina (Corpo B) è oggi composto da un unico locale uso deposito/cantina.

I beni risultano pignorati per la quota di proprietà di 1/1 a XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX).

0.2 REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI PIGNORATI

Il debitore esecutato è una Società a Responsabilità Limitata.

0.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto di vendita gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, attualmente attive, ove non diversamente indicato:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 19/02/2008 a firma di Notaio Antonio Trotta ai nn. 123100/42106 di repertorio, iscritta il 26/02/2008 a Pavia ai nn. 4232/878, a favore di XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 165.000,00 euro.

Importo capitale: 110.000,00 euro.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 20/04/2017 a firma di Tribunale di Cuneo ai nn. 672 di repertorio, iscritta il 05/06/2017 a Pavia ai nn. 8818/1499, a favore di XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 290.000,00 euro.

Importo capitale: 273.230,80 euro

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 23/04/2018 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1418/2018 di repertorio, iscritta il 16/05/2018 a Pavia ai nn. 8268/1436, a favore di XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 480.000,00 euro

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/04/2015 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 26060/2014 di repertorio, iscritta il 19/11/2018 a Pavia ai nn. 19817/3769, a favore di XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), derivante da ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA.

Importo ipoteca: 130.000,00 euro.

Importo capitale: 111.578,76 euro

pignoramento, stipulata il 19/06/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 4058 di repertorio, trascritta il 09/07/2024 a Pavia (PV) ai nn. 12772/9214, a favore di XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

0.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX) con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 15/07/2020, con scadenza il 14/07/2026 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.800,00 euro + iva. Il contratto di che trattasi non risulta registrato presso l'Ade DP Pavia, Ufficio territoriale di Pavia. Gli immobili pignorati sono giuridicamente liberi. Alla data di stesura della perizia i beni risultano liberi. Si veda allegato corrispondente.

0.5 DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO ED INDICAZIONE SINTETICA DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valutazione di Mercato

ID	Descrizione	Consistenza	Consistenza accessori	Valore Intero	Valore diritto
A	Negozio	64,34	0,00	€ 128.680,00	€ 128.680,00
B	Cantina	3,76	0,00	€ 7.520,00	€ 7.520,00
				€ 136.200,00	€ 136.200,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 134.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 20.130,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 4.338,94**

Riduzione per arrotondamento: **€ 31,06**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 109.700,00**

0.6 CRITICITA'

Conformità edilizia:

Non è possibile effettuare la corretta verifica di conformità edilizia/urbanistica in quanto i titoli abilitativi disponibili e richiamati non riportano alcuna quotatura effettiva (misure) dei beni pignorati.

Eventuali misurazioni in scala non sono probanti.

Si segnala che la configurazione dei beni pignorati (conformazione, forma, ecc.) è simile a quella riportata negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi reperiti e disponibili.

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo, mancata corrispondenza tra stato di fatto e planimetria catastale, riguardante in particolare la presenza in loco di alcune riseghe e nicchie nelle murature, dimensioni e spessori dei muri differenti (Sub.24), oltre alla differente altezza dei locali (Sub.24 e Sub.48).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di aggiornamento catastale:

€ 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Si riportano i seguenti passaggi dall'atto di compravendita Dott. Marco Boiocchi Rep. nn. 33083/11640 del 07/04/2015 (al quale si rimanda per completezza):

"la parte acquirente si accolla nei confronti della parte venditrice che accetta il residuo debito di cui al mutuo in corso"

"quanto in contratto è libero da privilegi, ipoteche, sequestri, pignoramenti e da vincoli comunque pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta il 26/2/2008 n. 4232/878 a favore della banca Popolare di Milano di cui infra."

Le spese condominiali, complessive, scadute e insolute alla data della perizia ammontano ad euro 20.471,99. Il dato è rilevato dalla comunicazione dell'amministratore pro-tempore di condominio del 29/11/2024.

Ulteriori informazioni circa il condominio sono riportate nell'allegato corrispondente.

Nell'atto di compravendita si cita *"dichiarazione di agibilità del 14/11/91 e 6/5/92 n. 37/92 prot., UT 555/91 e 22220/91"*. Tali documenti non risultano reperibili dall'accesso documentale effettuato presso il Comune di Pavia.

Il perito
Ing. Marco Cattaneo

ASTE
GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

411/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Special Gardant S.p.A. per Aragorn NPL2018 S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Rocca

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE GIUDIZIARIE

TECNICO INCARICATO:

Marco Cattaneo

CF:CTTMRC70T01G388B

con studio in PAVIA (PV) Via Don Luigi Orione, 8

telefono: 0382422501

email: marco.cattaneo@tecnica-eas.it

PEC: marco.cattaneo1@ingpec.eu



tecnico incaricato: Marco Cattaneo

Pagina 1 di 12





TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a PAVIA Corso Camillo Benso conte di Cavour 20, della superficie commerciale di **64,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'unità immobiliare a destinazione commerciale (negoziato) posto al piano secondo di un più ampio fabbricato in condominio denominato centro commerciale "Il Poli".

L'intero fabbricato è ubicato nel centro storico della città di Pavia, lungo la via principale Corso Cavour.

Risulta edificato ante '67 ed è stato oggetto di ristrutturazione totale tra la fine degli anni '80 ed i primi anni '90, mediante intervento di completa demolizione e ricostruzione.

Oggi l'edificio si dispone su quattro piani fuori terra e uno seminterrato.

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalle pubbliche vie Camillo Benso di Cavour al civ. 20 e Giacomo Parodi al civ. 3, tramite androne, cortile interno, scale e ascensori comuni.

Nel dettaglio, il bene è oggi composto da: n.1 ampio locale di esposizione/vendita (suddiviso in due zone con leggero dislivello), n.1 bagno con antibagno e n.1 balcone.

La quota di proprietà immobiliare sulle parti e sugli spazi comuni del fabbricato è in ragione di 24,10/1000.

Le finiture e gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di ristrutturazione, di buona qualità e in buono stato di conservazione.

Il riscaldamento è centralizzato ed è presente un impianto di allarme.

Si richiamano integralmente i contenuti del seguente atto di provenienza: *Notaio Marco Boiocchi del 07/04/2015 Rep. 33083/11640.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 390 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 13, consistenza 55 mq, rendita 3.834,69 Euro, indirizzo catastale: Corso Camillo Benso Conte Di Cavour n. 20, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sez.Urb.A Fg.4 Part.390 Sub.2 e Sez.Urb.A Fg.4 Part.391 Sub.3 (precedentemente Sez.Urb.A Fg.4 Part.390 e Sez.Urb.A Fg.4 Part.391 Sub.1)
Coerenze: Da Nord in senso orario: parti comuni, Sez.Urb.A Fg.4 Part.390 Sub.23, Sez.Urb.A Fg.4 Part.392, pubblica via Vicolo del Senatore, parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B **cantina** a PAVIA Corso Camillo Benso conte di Cavour 20, della superficie commerciale di **3,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'unità immobiliare a deposito/cantina posta al piano seminterrato di un più ampio fabbricato in condominio denominato centro commerciale "Il Poli".

L'intero fabbricato è ubicato nel centro storico della città di Pavia, lungo la via principale Corso Cavour.





Risulta edificato ante '67 ed è stato oggetto di ristrutturazione totale tra la fine degli anni '80 ed i primi anni '90, mediante intervento di completa demolizione e ricostruzione.

Oggi l'edificio si dispone su quattro piani fuori terra e uno seminterrato.

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla pubblica via vicolo del Senatore, quindi tramite corridoio comune.

Nel dettaglio, il bene è oggi composto da un unico locale uso deposito/cantina.

La quota di proprietà immobiliare sulle parti e sugli spazi comuni del fabbricato è in ragione di 2,00/1000.

Le finiture e gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di ristrutturazione, di buona qualità e in buono stato di conservazione.

Si richiamano integralmente i contenuti del seguente atto di provenienza: *Notaio Marco Boiocchi del 07/04/2015 Rep. 33083/11640.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 390 sub. 48 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: Corso Camillo Benso Conte Di Cavour n. 20, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sez.Urb.A Fg.4 Part.390 Sub.2 e Sez.Urb.A Fg.4 Part.391 Sub.3 (precedentemente Sez.Urb.A Fg.4 Part.390 e Sez.Urb.A Fg.4 Part.391 Sub.1)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Sez.Urb.A Fg.4 Part.390 Sub.47, parti comuni, Sez.Urb.A Fg.4 Part.390 Sub.49, corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.700,00
Data della valutazione:	05/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 15/07/2020, con scadenza il 14/07/2026 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.800,00 euro + iva.

Il contratto di che trattasi non risulta registrato presso l'Ade DP Pavia, Ufficio territoriale di Pavia.

Gli immobili pignorati sono giuridicamente liberi.

Alla data di stesura della perizia i beni risultano liberi.





Si veda allegato corrispondente.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riportano i seguenti passaggi dall'atto di compravendita Dott. Marco Boiocchi Rep. nn. 33083/11640 del 07/04/2015 (al quale si rimanda per completezza):

"la parte acquirente si accolla nei confronti della parte venditrice che accetta il residuo debito di cui al mutuo in corso"

"quanto in contratto è libero da privilegi, ipoteche, sequestri, pignoramenti e da vincoli comunque pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta il 26/2/2008 n. 4232/878 a favore della banca Popolare di Milano di cui infra."



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/02/2008 a firma di Notaio Antonio Trotta ai nn. 123100/42106 di repertorio, iscritta il 26/02/2008 a Pavia ai nn. 4232/878, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 165.000,00 euro.

Importo capitale: 110.000,00 euro.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/04/2017 a firma di Tribunale di Cuneo ai nn. 672 di repertorio, iscritta il 05/06/2017 a Pavia ai nn. 8818/1499, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 290.000,00 euro.

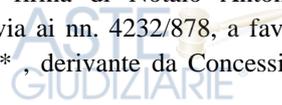
Importo capitale: 273.230,80 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/04/2018 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1418/2018 di repertorio, iscritta il 16/05/2018 a Pavia ai nn. 8268/1436, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 480.000,00 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/04/2015 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 26060/2014 di repertorio, iscritta il 19/11/2018 a Pavia ai nn. 19817/3769, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ordinanza ingiunzione esecutiva.





Importo ipoteca: 130.000,00 euro.
Importo capitale: 111.578,76 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/06/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 4058 di repertorio, trascritta il 09/07/2024 a Pavia (PV) ai nn. 12772/9214, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.169,47
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 4.338,94

Ulteriori avvertenze:

I millesimi di proprietà per il Sub. 24 (negozi) corrispondono a 24,10/1000 e per il Sub. 48 (deposito/cantina) a 2,00/1000.

I millesimi di riscaldamento condominiale per il Sub. 24 (negozi) corrispondono a 31,43/1000.

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile indicate derivano dalla media delle spese relative alle ultime due annualità disponibili. Il dato è rilevato dai documenti condominiali di consuntivo annualità 2022-2023 e preventivo annualità 2023-2024.

Le spese condominiali, relative agli ultimi due anni dalla data della perizia, scadute e insolite ammontano ad euro 4.295,56 (negozi) ed euro 43,38 (deposito). Il dato è rilevato dai documenti condominiali di consuntivo annualità 2022-2023 e preventivo annualità 2023-2024.

Le spese condominiali, complessive, scadute e insolite alla data della perizia ammontano ad euro 20.471,99. Il dato è rilevato dalla comunicazione dell'amministratore pro-tempore di condominio del 29/11/2024.

Ulteriori informazioni circa il condominio sono riportate nell'allegato corrispondente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 07/04/2015), con atto stipulato il 07/04/2015 a firma di Notaio Dott. Boiocchi Marco ai nn. 33083/11640 di repertorio, registrato il 16/04/2015 a Pavia (per via telematica) ai nn. 4960 Serie 1T, trascritto il 17/04/2015 a Pavia ai nn. 4801/3232

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (fino al 07/04/2015), con atto stipulato il 20/05/1997 a firma di Notaio Dott. Antonio Trotta ai nn. 83529/20469 di repertorio, registrato il 05/06/1997 a Vigevano (PV) ai nn. 964, trascritto il 16/06/1997 a Pavia (PV) ai nn. 7454/5061





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si riporta il seguente passaggio dall'atto di compravendita Dott. Marco Boiocchi Rep. nn. 33083/11640 del 07/04/2015 (al quale si rimanda per completezza):

"il fabbricato in contratto è stato realizzato in data anteriore al Primo settembre 1967"

Nell'atto di compravendita si cita *"dichiarazione di agibilità del 14/11/91 e 6/5/92 n. 37/92 prot., UT 555/91 e 22220/91"*. Tali documenti non risultano reperibili dall'accesso documentale effettuato presso il Comune di Pavia.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione onerosa ad edificare **N. 874/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato "Il Poli" (ex cinema Politeama) - Modalità di intervento: demolizione con ricostruzione art. 36/5 della N.A. , presentata il 25/11/1985 con il n. 20805 di protocollo, rilasciata il 03/04/1987 con il n. 39 di protocollo.

L'istanza è stata presentata il 25/11/1985 e successivamente integrata.

Autorizzazione Edilizia **N. 910361**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Posa di pensilina sulla facciata de "Il Poli" in fregio a Corso Cavour (in sanatoria), presentata il 10/04/1991 con il n. 8340/91 di protocollo, rilasciata il 15/10/1991 con il n. 910842 di protocollo

Autorizzazione Edilizia **N. 910555**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne in Corso Cavour e Via Parodi, fabbricato "Il Poli" (ex cinema Politeama), presentata il 10/06/1991 con il n. 13044/91 di protocollo, rilasciata il 19/09/1991 con il n. 910762 di protocollo

Certificato di collaudo statico (ai sensi della Legge 1086 - 5/11/71) **N. 8590**, per lavori di Costruzione di un edificio ad uso commerciale in Pavia - Corso Cavour 20 (Il Poli) , presentata il 22/04/1991.

Depositato in data 22/04/1991 al n. 8590 ed integrato in data 12/12/1991.

Concessione Edilizia Gratuita **N. 890367**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante Concessione ex Politeama C.so Cavour , presentata il 23/07/1988 con il n. 16530/88 di protocollo, rilasciata il 04/04/1989 con il n. 890333 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Si veda allegato corrispondente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è possibile effettuare la corretta verifica di conformità edilizia/urbanistica in quanto i titoli abilitativi disponibili e richiamati non riportano alcuna quotatura effettiva (misure) dei beni pignorati. Eventuali misurazioni in scala non sono probanti.

Si segnala che la configurazione dei beni pignorati (conformazione, forma, ecc.) è simile a quella riportata negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi reperiti e disponibili.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..
NON VERIFICABILE





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo, mancata corrispondenza tra stato di fatto e planimetria catastale, riguardante in particolare la presenza in loco di alcune riseghe e nicchie nelle murature, dimensioni e spessori dei muri differenti (Sub.24), oltre alla differente altezza dei locali (Sub.24 e Sub.48).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di aggiornamento catastale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PAVIA CORSO CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR 20

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PAVIA Corso Camillo Benso conte di Cavour 20, della superficie commerciale di **64,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'unità immobiliare a destinazione commerciale (negozio) posto al piano secondo di un più ampio fabbricato in condominio denominato centro commerciale "Il Poli".

L'intero fabbricato è ubicato nel centro storico della città di Pavia, lungo la via principale Corso Cavour.

Risulta edificato ante '67 ed è stato oggetto di ristrutturazione totale tra la fine degli anni '80 ed i primi anni '90, mediante intervento di completa demolizione e ricostruzione.

Oggi l'edificio si dispone su quattro piani fuori terra e uno seminterrato.

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalle pubbliche vie Camillo Benso di Cavour al civ. 20 e Giacomo Parodi al civ. 3, tramite androne, cortile interno, scale e ascensori comuni.

Nel dettaglio, il bene è oggi composto da: n.1 ampio locale di esposizione/vendita (suddiviso in due zone con leggero dislivello), n.1 bagno con antibagno e n.1 balcone.

La quota di proprietà immobiliare sulle parti e sugli spazi comuni del fabbricato è in ragione di 24,10/1000.

Le finiture e gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di ristrutturazione, di buona qualità e in buono stato di conservazione.

Il riscaldamento è centralizzato ed è presente un impianto di allarme.

Si richiamano integralmente i contenuti del seguente atto di provenienza: *Notaio Marco Boiocchi del 07/04/2015 Rep. 33083/11640.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 390 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 13, consistenza 55 mq, rendita 3.834,69 Euro, indirizzo catastale: Corso Camillo Benso Conte Di





qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale principale	60,29	x	100 %	=	60,29
antibagno	1,50	x	100 %	=	1,50
balcone	0,98	x	50 %	=	0,49
bagno	2,06	x	100 %	=	2,06
Totale:	64,83				64,34

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,34 x 2.000,00 = **128.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 128.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 128.680,00**

BENI IN PAVIA CORSO CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR 20

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a PAVIA Corso Camillo Benso conte di Cavour 20, della superficie commerciale di **3,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'unità immobiliare a deposito/cantina posta al piano seminterrato di un più ampio fabbricato in condominio denominato centro commerciale "Il Poli".

L'intero fabbricato è ubicato nel centro storico della città di Pavia, lungo la via principale Corso Cavour.

Risulta edificato ante '67 ed è stato oggetto di ristrutturazione totale tra la fine degli anni '80 ed i primi anni '90, mediante intervento di completa demolizione e ricostruzione.

tecnico incaricato: Marco Cattaneo

Pagina 9 di 12



Oggi l'edificio si dispone su quattro piani fuori terra e uno seminterrato.

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla pubblica via vicolo del Senatore, quindi tramite corridoio comune.

Nel dettaglio, il bene è oggi composto da un unico locale uso deposito/cantina.

La quota di proprietà immobiliare sulle parti e sugli spazi comuni del fabbricato è in ragione di 2,00/1000.

Le finiture e gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di ristrutturazione, di buona qualità e in buono stato di conservazione.

Si richiamano integralmente i contenuti del seguente atto di provenienza: *Notaio Marco Boiocchi del 07/04/2015 Rep. 33083/11640.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 390 sub. 48 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: Corso Camillo Benso Conte Di Cavour n. 20, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sez.Urb.A Fg.4 Part.390 Sub.2 e Sez.Urb.A Fg.4 Part.391 Sub.3 (precedentemente Sez.Urb.A Fg.4 Part.390 e Sez.Urb.A Fg.4 Part.391 Sub.1)

Coerenze: Da Nord in senso orario: Sez.Urb.A Fg.4 Part.390 Sub.47, parti comuni, Sez.Urb.A Fg.4 Part.390 Sub.49, corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Vigevano, Voghera). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
verde attrezzato
negozi al dettaglio
teatro
farmacie
municipio
biblioteca
università
musei
centro commerciale
cinema
ospedale
palestra
stadio
vigili del fuoco





COLLEGAMENTI

autobus distante 280 m
ferrovia distante 700 m
autostrada distante 15,5 km

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	15,05	x	25 %	=	3,76
Totale:	15,05				3,76

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3,76 x 2.000,00 = **7.520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.520,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.520,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Pavia, agenzie: del territorio pavese, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI, ed inoltre: Archivio notarile, pubblicazioni e valutazioni del CTU.



VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	64,34	0,00	128.680,00	128.680,00
B	cantina	3,76	0,00	7.520,00	7.520,00
				136.200,00 €	136.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 134.200,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 20.130,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.338,94**

Riduzione per arrotondamento: **€. 31,06**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.700,00**



il tecnico incaricato
Marco Cattaneo

