

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

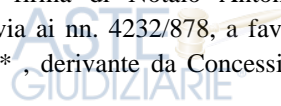
Importo capitale: 273.230,80 euro

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

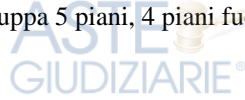




Cavour n. 20, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sez.Urb.A Fg.4 Part.390 Sub.2 e Sez.Urb.A Fg.4 Part.391 Sub.3 (precedentemente Sez.Urb.A Fg.4 Part.390 e Sez.Urb.A Fg.4 Part.391 Sub.1)

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.



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
- polizia



COLLEGAMENTI

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:



Firmato Da: CATTANEO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1f2825





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



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

