



TRIBUNALE DI PAVIA



SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



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 C



ALLEGATO 1



Elaborato peritale formato privacy



C.T.U.:

Ing. Marco Cattaneo



CONCLUSIONI

0.1 QUOTE DI PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'ampia unità immobiliare a destinazione commerciale (oggi uso negozio e bar), porzione di un più esteso fabbricato (capannone commerciale) contenente anche un'altra unità immobiliare (Sub. 6) in proprietà di terzi e non soggetta ad esecuzione.

L'intero capannone risulta edificato nell'anno 2019 e si dispone su unico piano fuori terra.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla via Quartiere Piave e quindi tramite un'area antistante in comune.

L'antistante area comune dispone viabilità locale e parcheggi ad uso pubblico con annesse aree di manovra, ad utilizzo delle varie attività commerciali presenti.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare pignorata è oggi composta da: n.1 zona di vendita e n.1 zona bar distribuite in unico locale open space, n. 2 bagni e n.1 spogliatoio con relativo disimpegno.

Sono da ritenersi comprese le quote di proprietà pro indivise sulle aree esterne come sopra identificate, poste entro i confini del Mapp. 1159 di riferimento (Sub. 1), in proprietà privata in parte ad uso pubblico (viabilità locale, aree di manovra e parcheggi).

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

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 07/05/2015 a firma di Notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michele ai nn. 11869/4565 di repertorio, iscritta il 12/05/2015 a Voghera (PV) ai nn. 2516/266, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.875.000,00 euro.

Importo capitale: 1.250.000,00 euro.

Durata ipoteca: 2 anni.

Pregiudizievole iscritta sul bene di cui al Fg. 23 Part. 1159 Sub. 3 predecessore. L'Annotazione per restrizione di beni del 06/08/2015 ai nn. 4715/528 non è pertinente a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato.

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 Voghera (PV) ai nn. 3646/396, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 480.000,00 euro.

Le Annotazioni per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4442/539, del 10/07/2024 ai nn. 5337/552, del 10/07/2024 ai nn. 5345/560, del 10/07/2024 ai nn. 5353/568, del 19/07/2024 ai nn. 5695/611 e del 19/07/2024 ai nn. 5703/619 non sono pertinenti a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato.

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 23/04/2018 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1418/2018 di repertorio, iscritta il 30/05/2018 a Voghera (PV) ai nn. 3996/435, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 480.000,00 euro.

Le Annotazioni per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4443/540, del 10/07/2024 ai nn. 5338/553, del 10/07/2024 ai nn. 5346/561, del 10/07/2024 ai nn. 5354/569, del 19/07/2024 ai nn. 5696/612 e del 19/07/2024 ai nn. 5704/620 non sono pertinenti a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato. La presente nota è in rettifica alla Iscrizione del 16/05/2018 ai nn. 3646/396.

pignoramento, stipulata il 19/06/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 4058 di repertorio, trascritta il 11/07/2024 a Voghera (PV) ai nn. 5416/4284, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Verbale di pignoramento immobili

0.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX) con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 15/10/2019, con scadenza il 30/04/2032 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 36.000,00 euro + iva.

Alla data di stesura della perizia i beni risultano occupati dalla ditta affittuaria che paga regolarmente i canoni di locazione.

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	Porzione di capannone commerciale	427,44	0,00	€ 470.184,00	€ 470.184,00
				€ 470.184,00	€ 470.184,00

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: € **94.036,80**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **373.647,20**

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: € **56.047,08**

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

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

Riduzione per arrotondamento: € **0,12**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **317.600,00**

0.6 CRITICITA'

Conformità edilizia:

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accatastamento: € **2.500,00**

Servitù di posa, stipulata il 21/10/2013 a firma di Notaio Dott. Maurizio De Blasi ai nn. 67168/28141 di repertorio, trascritta il 24/10/2013 a Voghera (PV) ai nn. 6171/4747, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

L'atto riguarda il bene di cui al CT Fg. 23 Part. 223 predecessore. Si richiamano integralmente i contenuti dell'atto Notaio Dott. Maurizio De Blasi Rep. nn. 67168/28141 del 21/10/2013 in merito alla servitù.

Diritti edificatori, stipulata il 15/03/2012 a firma di Notaio Magnani Angelo ai nn. 67908/34152 di repertorio, trascritta il 22/03/2012 a Voghera (PV) ai nn. 1904/1494, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Spostamento di diritti edificatori.

L'atto riguarda il bene di cui al CT Fg. 23 Part. 223 predecessore.

Convenzione edilizia, stipulata il 15/03/2012 a firma di Notaio Magnani Angelo ai nn. 67908/34152 di repertorio, trascritta il 22/03/2012 a Voghera (PV) ai nn. 1903/1493, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), derivante da Atto notarile tra vivi.

Convenzione P.I.I. della durata di anni 10 riferita al bene di cui al CT Fg. 23 Part. 223 predecessore.

Il perito
Ing. Marco Cattaneo



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 Ifir Piemonte S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/12/2024

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 9





TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Porzione di capannone commerciale** a BRONI Quartiere Piave SNC, della superficie commerciale di **427,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'ampia unità immobiliare a destinazione commerciale (oggi uso negozio e bar), porzione di un più esteso fabbricato (capannone commerciale) contenente anche un'altra unità immobiliare (Sub. 6) in proprietà di terzi e non soggetta ad esecuzione.

L'intero capannone risulta edificato nell'anno 2019 e si dispone su unico piano fuori terra.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla via Quartiere Piave e quindi tramite un'area antistante in comune.

L'antistante area comune dispone viabilità locale e parcheggi ad uso pubblico con annesse aree di manovra, ad utilizzo delle varie attività commerciali presenti.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare pignorata è oggi composta da: n.1 zona di vendita e n.1 zona bar distribuite in unico locale open space, n. 2 bagni e n.1 spogliatoio con relativo disimpegno.

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

Sono da ritenersi comprese le quote di comproprietà pro indivise sulle aree esterne come sopra identificate, poste entro i confini del Mapp. 1159 di riferimento (Sub. 1), in proprietà privata in parte ad uso pubblico (viabilità locale, aree di manovra e parcheggi).

Si richiamano integralmente i contenuti degli atti notarili allegati per provenienze, servitù, diritti e obblighi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1159 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Quartiere Piave n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.23 Part.1159 Sub.3 (precedentemente CT Fg.23 Part.1159 e CT Fg.23 Part.223)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg. 23 Part. 1159 Sub. 6, Fg. 23 Part. 1159 Sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2019.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	427,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 373.647,20





Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 317.600,00

Data della valutazione: 06/12/2024

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 15/10/2019, con scadenza il 30/04/2032 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 36.000,00 euro + iva.

Alla data di stesura della perizia i beni risultano occupati dalla ditta affittuaria che paga regolarmente i canoni di locazione.

Si veda allegato corrispondente.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

Servitù di posa , stipulata il 21/10/2013 a firma di Notaio Dott. Maurizio De Blasi ai nn. 67168/28141 di repertorio, trascritta il 24/10/2013 a Voghera (PV) ai nn. 6171/4747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione di diritti reali a titolo gratuito .

L'atto riguarda il bene di cui al CT Fg. 23 Part. 223 predecessore. Si richiamano integralmente i contenuti dell'atto Notaio Dott. Maurizio De Blasi Rep. nn. 67168/28141 del 21/10/2013 in merito alla servitù.

Diritti edificatori, stipulata il 15/03/2012 a firma di Notaio Magnani Angelo ai nn. 67908/34152 di repertorio, trascritta il 22/03/2012 a Voghera (PV) ai nn. 1904/1494, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Spostamento di diritti edificatori.

L'atto riguarda il bene di cui al CT Fg. 23 Part. 223 predecessore.

Convenzione edilizia, stipulata il 15/03/2012 a firma di Notaio Magnani Angelo ai nn. 67908/34152 di repertorio, trascritta il 22/03/2012 a Voghera (PV) ai nn. 1903/1493, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile tra vivi.

Convenzione P.I.I. della durata di anni 10 riferita al bene di cui al CT Fg. 23 Part. 223 predecessore.

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





4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/05/2015 a firma di Notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michele ai nn. 11869/4565 di repertorio, iscritta il 12/05/2015 a Voghera (PV) ai nn. 2516/266, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.875.000,00 euro .

Importo capitale: 1.250.000,00 euro.

Durata ipoteca: 2 anni.

Pregiudizievole iscritta sul bene di cui al Fg. 23 Part. 1159 Sub. 3 predecessore. L'Annotazione per restrizione di beni del 06/08/2015 ai nn. 4715/528 non è pertinente a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato.

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 Voghera (PV) ai nn. 3646/396, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 480.000,00 euro.

Le Annotazioni per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4442/539, del 10/07/2024 ai nn. 5337/552, del 10/07/2024 ai nn. 5345/560, del 10/07/2024 ai nn. 5353/568, del 19/07/2024 ai nn. 5695/611 e del 19/07/2024 ai nn. 5703/619 non sono pertinenti a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/04/2018 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1418/2018 di repertorio, iscritta il 30/05/2018 a Voghera (PV) ai nn. 3996/435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 480.000,00 euro.

Le Annotazioni per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4443/540, del 10/07/2024 ai nn. 5338/553, del 10/07/2024 ai nn. 5346/561, del 10/07/2024 ai nn. 5354/569, del 19/07/2024 ai nn. 5696/612 e del 19/07/2024 ai nn. 5704/620 non sono pertinenti a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato. La presente nota è in rettifica alla Iscrizione del 16/05/2018 ai nn. 3646/396.

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 11/07/2024 a Voghera (PV) ai nn. 5416/4284, 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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 29/12/2011).
Ad oggi il debitore esecutato risulta proprietario del bene pignorato rappresentato da un fabbricato commerciale catastalmente identificato al C.F. del Comune di Broni (PV) con il Fg. 23 Part. 1159 Sub. 5, sin dalla data di sua costituzione a Catasto Fabbricati (16/04/2014). Si precisa che il debitore esecutato risultava già proprietario del terreno sul quale è stato edificato il bene pignorato. Tale terreno risulta acquisito in proprietà dal debitore esecutato come segue: Atto di compravendita del 29/12/2011 del Notaio Dott. Angelo Magnani in Stradella Rep. n. 67621/33937 per l'acquisto del terreno di cui a C.T. del Comune di Broni (PV) Fg. 23 Part. 223, registrato a Stradella (PV) il 18/01/2012 al n. 100 Serie 1T e trascritto a Voghera (PV) il 18/01/2012 ai nn. 421/340. Da rilevare che tale terreno è stato, dopo l'acquisto, oggetto di fusione e frazionamento con soppressione degli identificativi e costituzione, con ulteriori variazioni, di nuovi identificativi, sino all'attuale identificazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione per causa di morte (fino al 29/12/2011).

Proprietario del terreno Foglio 23 Particella 223 sul quale è successivamente stato edificato il bene pignorato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione per causa di morte (fino al 29/12/2011).

Proprietario del terreno Foglio 23 Particella 223 sul quale è successivamente stato edificato il bene pignorato.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Segnalazione certificata per l'agibilità N. **276/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/09/2019 con il n. 0016375 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **96/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di completamento di fabbricato uso commerciale - P.I.I. 12 Lotto 3/C - Quartiere Piave (Intervento di ristrutturazione edilizia (leggera)), presentata il 19/03/2019 con il n. 0005197 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **150/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 16/06/2015 con il n. 0008780 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia N. **85/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 08/04/2014 con il n. 0005240 di protocollo.

Variante al Permesso di Costruire n. 10 del 18/09/2013.

Permesso di Costruire N. **269/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di nuova costruzione per la realizzazione di Costruzione di un capannone commerciale (con destinazione generica in parte T1 ed in parte T4) senza impianti - Lotto 3 nel P.I.I. 12, presentata il





26/07/2013 con il n. 11514 di protocollo, rilasciata il 18/09/2013 con il n. 10 di protocollo.
Integrata in data 02/09/2013 con prot. n. 13032.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di planimetria catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accatastamento: €2.500,00

La verifica di conformità catastale non è effettuabile in quanto l'immobile è a tutt'oggi privo di planimetria catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRONI QUARTIERE PIAVE SNC

PORZIONE DI CAPANNONE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di capannone commerciale a BRONI Quartiere Piave SNC, della superficie commerciale di **427,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un'ampia unità immobiliare a destinazione commerciale (oggi uso negozio e bar), porzione di un più esteso fabbricato (capannone commerciale) contenente anche un'altra unità immobiliare (Sub. 6) in proprietà di terzi e non soggetta ad esecuzione.

L'intero capannone risulta edificato nell'anno 2019 e si dispone su unico piano fuori terra.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla via Quartiere Piave e quindi tramite un'area antistante in comune.

L'antistante area comune dispone viabilità locale e parcheggi ad uso pubblico con annesse aree di manovra, ad utilizzo delle varie attività commerciali presenti.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare pignorata è oggi composta da: n.1 zona di vendita e n.1 zona bar



distribuite in unico locale open space, n. 2 bagni e n.1 spogliatoio con relativo disimpegno.

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

Sono da ritenersi comprese le quote di comproprietà pro indivise sulle aree esterne come sopra identificate, poste entro i confini del Mapp. 1159 di riferimento (Sub. 1), in proprietà privata in parte ad uso pubblico (viabilità locale, aree di manovra e parcheggi).

Si richiamano integralmente i contenuti degli atti notarili allegati per provenienze, servitù, diritti e obblighi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1159 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Quartiere Piave n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.23 Part.1159 Sub.3 (precedentemente CT Fg.23 Part.1159 e CT Fg.23 Part.223)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg. 23 Part. 1159 Sub. 6, Fg. 23 Part. 1159 Sub. 1.



L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2019.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro sportivo
negozi al dettaglio
supermercato
ospedale
biblioteca
teatro
farmacie
scuola elementare
scuola media superiore
stadio
piscina
verde attrezzato
asilo nido
municipio
palestra
vigili del fuoco
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

autobus distante 1,2 km
ferrovia distante 1,9 km
autostrada distante 1,4 km





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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[184,28 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1802400014419 registrata in data 03/09/2019

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Zona vendita/bar	403,50	x	100 %	=	403,50
Disimpegno	6,87	x	100 %	=	6,87
Bagno disabili	5,43	x	100 %	=	5,43
Bagno	4,48	x	100 %	=	4,48
Spogliatoio	7,16	x	100 %	=	7,16
Totale:	427,44				427,44

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 427,44 x 1.100,00 = **470.184,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 470.184,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 470.184,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Marco Cattaneo

Pagina 8 di 9



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Voghera (PV), ufficio tecnico di Broni (PV), 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	Porzione di capannone commerciale	427,44	0,00	470.184,00	470.184,00
				470.184,00 €	470.184,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 94.036,80**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 373.647,20**

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: **€. 56.047,08**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Riduzione per arrotondamento: **€. 0,12**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 317.600,00**

data 06/12/2024

il tecnico incaricato
Marco Cattaneo

