

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 B

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 ristorante), porzione di un più esteso fabbricato (capannone commerciale) contenente anche un'altra unità immobiliare (Sub. 2) in proprietà di terzi e non soggetta ad esecuzione.

L'intero capannone risulta edificato nell'anno 2014 e si dispone su unico piano fuori terra.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla via Luigi Einaudi e quindi tramite un'area antistante 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 spazio di bypass e di accesso alla sala clienti, n.1 sala clienti, n.3 bagni per i clienti (di cui uno per disabili) e relativo antibagno, n.1 una cucina, n.1 disimpegno, n.1 magazzino, n.2 depositi, n.2 spogliatoi per dipendenti con relativi bagni annessi, n.2 celle frigorifere e n.1 ufficio.

Sono da ritenersi comprese le quote di comproprietà pro indivise sulle aree esterne come sopra identificate, poste entro i confini del Mapp. 1122 di riferimento (Sub. 1), in proprietà privata ad uso pubblico (viabilità locale, aree di manovra e parcheggi).

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 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 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.

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 (ricerca con esito negativo).

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 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.

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 (ricerca con esito negativo).

La presente nota è in rettifica alla Iscrizione del 16/05/2018 ai nn. 3646/396.

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 28/03/2014 a firma di Notaio Boiocchi Marco ai nn. 31273/10525 di repertorio, iscritta il 28/03/2014 a Voghera (PV) ai nn. 1685/166, a favore di XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 900.000,00 euro.

Importo capitale: 450.000,00 euro.

Durata ipoteca: 12 anni

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 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 9+9, stipulato il 26/03/2014, con scadenza il 31/03/2032, registrato il 22/04/2014 a Stradella (PV) ai nn. 36833 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 45.000,00 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	468,79	0,00	€ 515.669,00	€ 515.669,00
				€ 515.669,00	€ 515.669,00
	Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:				€ 103.133,80
	Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):				€ 8.500,00
	Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:				€ 404.035,20

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:

€ 60.605,28

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:

€ 29,92

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

€ 343.400,00

0.6 CRITICITA'

Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo: difformità tra stato di fatto e stato autorizzato (Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 33/2014 del 01/02/2014), riguardanti la presenza in loco di alcune pareti divisorie e contropareti in cartongesso, chiusura di una finestra, differenze tra le misure dei locali interni e le altezze.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di aggiornamento catastale:
- Oblazioni e sanzioni:

€ 5.000,00

€ 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e planimetria catastale, riguardanti la presenza in loco di alcune pareti divisorie e contropareti in cartongesso, chiusura di una finestra, differenze tra le misure dei locali interni e le altezze.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di aggiornamento catastale:

€ 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

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 XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), 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 XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), derivante da Spostamento di diritti edificatori.

L'atto riguarda i beni di cui al Fg. 23 Part. 5, Fg. 23 Part. 6, Fg. 23 Part. 35, Fg. 23 Part. 223, Fg. 23 Part. 397, Fg. 23 Part. 586, Fg. 23 Part. 1106 predecessori.

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 XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), derivante da Atto notarile tra vivi.

Convenzione P.I.I. della durata di anni 10 riferita ai beni di cui al Fg. 23 Part. 5, Fg. 23 Part. 6, Fg. 23 Part. 35, Fg. 23 Part. 223, Fg. 23 Part. 397, Fg. 23 Part. 586, Fg. 23 Part. 1106 predecessori

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Servitù di acquedotto, stipulata il 06/11/1993 a firma di Notaio Magnani Angelo ai nn. 16886 di repertorio, trascritta il 20/11/1993 a Voghera (PV) ai nn. 6871/5237, a favore di XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

L'atto riguarda i beni di cui al CT Fg. 23 Part. 397, Fg. 23 Part. 586 predecessori. Si richiamano integralmente i contenuti dell'atto Notaio Magnani Angelo in data 06/11/1993 Rep. 16886 in merito a servitù di acquedotto.

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Servitù di acquedotto, stipulata il 24/04/1993 a firma di Notaio Magnani Angelo ai nn. 15616 di repertorio, trascritta il 07/05/1993 a Voghera (PV) ai nn. 2859/2339, a favore di XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

L'atto riguarda il bene di cui al CT Fg. 23 Part. 397 predecessore. Si richiamano integralmente i contenuti dell'atto Notaio Magnani Angelo in data 24/04/1993 Rep. 15616 in merito a servitù di acquedotto.

Il perito
Ing. Marco Cattaneo

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:

ASTE
GIUDIZIARIE® *** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott. Francesco Rocca

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/12/2024

creata con Tabù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Marco Cattaneo

Pagina 1 di 12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Porzione di capannone commerciale** a BRONI Via Luigi Einaudi 2, della superficie commerciale di **468,79** 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 ristorante), porzione di un più esteso fabbricato (capannone commerciale) contenente anche un'altra unità immobiliare (Sub. 2) in proprietà di terzi e non soggetta ad esecuzione.

L'intero capannone risulta edificato nell'anno 2014 e si dispone su unico piano fuori terra.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla via Luigi Einaudi e quindi tramite un'area antistante 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 spazio di bypass e di accesso alla sala clienti, n. 1 sala clienti, n. 3 bagni per i clienti (di cui uno per disabili) e relativo antibagno, n. 1 una cucina, n. 1 disimpegno, n. 1 magazzino, n. 2 depositi, n. 2 spogliatoi per dipendenti con relativi bagni annessi, n. 2 celle frigorifere e n. 1 ufficio.

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. 1122 di riferimento (Sub. 1), in proprietà privata ad uso pubblico (viabilità locale, aree di manovra e parcheggi).

Si segnala la presenza di un locale tecnico per impianti separato dal capannone.

Si richiama 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 1122 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 5.368,20 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Einaudi n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg. 23 Part. 1122 Sub. 3

Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg. 23 Part. 1122 Sub. 2, Fg. 23 Part. 1122 Sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	468,79 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 404.035,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 343.400,00
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 9+9, stipulato il 26/03/2014, con scadenza il 31/03/2032, registrato il 22/04/2014 a Stradella (PV) ai nn. 36833 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 45.000,00 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 i beni di cui al Fg. 23 Part. 5, Fg. 23 Part. 6, Fg. 23 Part. 35, Fg. 23 Part. 223, Fg. 23 Part. 397, Fg. 23 Part. 586, Fg. 23 Part. 1106 predecessori.

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.II. della durata di anni 10 riferita ai beni di cui al Fg. 23 Part. 5, Fg. 23 Part. 6, Fg. 23 Part. 35, Fg. 23 Part. 223, Fg. 23 Part. 397, Fg. 23 Part. 586, Fg. 23 Part. 1106 predecessori



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Servitù di acquedotto, stipulata il 06/11/1993 a firma di Notaio Magnani Angelo ai nn. 16886 di repertorio, trascritta il 20/11/1993 a Voghera (PV) ai nn. 6871/5237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

L'atto riguarda i beni di cui al CT Fg. 23 Part. 397, Fg. 23 Part. 586 predecessori. Si richiamano integralmente i contenuti dell'atto Notaio Magnani Angelo in data 06/11/1993 Rep. 16886 in merito a servitù di acquedotto.

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Servitù di acquedotto, stipulata il 24/04/1993 a firma di Notaio Magnani Angelo ai nn. 15616 di repertorio, trascritta il 07/05/1993 a Voghera (PV) ai nn. 2859/2339, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

L'atto riguarda il bene di cui al CT Fg. 23 Part. 397 predecessore. Si richiamano integralmente i contenuti dell'atto Notaio Magnani Angelo in data 24/04/1993 Rep. 15616 in merito a servitù di acquedotto.

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

4.2.1. Iscrizioni:

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 (ricerca con esito negativo)

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 (ricerca con esito negativo). La presente nota è in rettifica alla Iscrizione del 16/05/2018 ai nn. 3646/396.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/03/2014 a firma di Notaio Boiocchi Marco ai nn. 31273/10525 di repertorio, iscritta il 28/03/2014 a Voghera (PV) ai nn. 1685/166, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 900.000,00 euro.

Importo capitale: 450.000,00 euro.

Durata ipoteca: 12 anni

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 insolute 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.

Ad oggi il debitore esecutato risulta proprietario del bene pignorato rappresentato da una porzione di fabbricato commerciale, catastalmente identificato al C.F. del Comune di Broni (PV) con il Foglio 23 Particella 1122 Sub. 4 (oggi uso ristorante), sin dalla data di sua costituzione a Catasto Fabbricati (24/05/2013). Si precisa che il debitore esecutato risultava già proprietario dei terreni sui quali è stato edificato il bene pignorato. Tali terreni risultano acquisiti in proprietà dal debitore esecutato come segue: 1) Atto di compravendita del 29/12/2011 del Notaio Dott. Angelo Magnani in Stradella Rep. n. 67621/33937 per l'acquisto dei terreni di cui a C.T. del Comune di Broni (PV) Fg. 23 Part. 5, Part. 223, Part. 397 e Part. 586; 2) Atto di compravendita del 21/12/2011 del Notaio Dott. Angelo Magnani in Stradella Rep. n. 67567/33891 per l'acquisto dei terreni di cui a C.T. del Comune di Broni (PV) Fg. 23 Part. 6; 3) Atto di compravendita del 29/12/2011 del Notaio Dott. Angelo Magnani in Stradella Rep. n. 67620/33936 per l'acquisto dei terreni di cui a C.T. del Comune di Broni (PV) Fg. 23 Part. 35; 4) Atto di compravendita del 14/12/2011 del Notaio Dott. Angelo Magnani in Stradella Rep. n. 67515/33850 per l'acquisto di fabbricati con circostante sedime in proprietà esclusiva di cui al C.F. del Comune di Broni (PV) Fg. 23 Part. 1106. Da rilevare che tali terreni sono stati, dopo l'acquisto, oggetto di fusione e frazionamento con soppressione degli identificativi e costituzione, con ulteriori variazioni, di nuovi identificativi, sino all'attuale identificazione. Attenzione: Il fabbricato di cui al Fg. 23 Part. 1106 risulta ad oggi censito a C.F. del Comune di Broni (PV) al Fg. 23 Part. 1122 Sub. 5 ma sulla base dei sopralluoghi effettuati non risulta reperibile. Si presume che esso sia stato demolito e che su tale area insista oggi l'intero fabbricato commerciale di che trattasi.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di Successione per causa di morte (fino al 29/12/2011).

Proprietario dei terreni Foglio 23 Particella 5, Particella 397, Particella 586 sul quale è successivamente stato edificato il bene pignorato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (fino al 29/12/2011).





Proprietario dei terreni Foglio 23 Particella 5, Particella 397, Particella 586 sul quale è successivamente stato edificato il bene pignorato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (fino al 29/12/2011).

Proprietario dei terreni Foglio 23 Particella 5, Particella 397, Particella 586 sul quale è successivamente stato edificato il bene pignorato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 18/01/2006).

Proprietario del terreno Foglio 23 Particella 6 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 35 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 35 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.

*** 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 1/4, in forza di Atto di compravendita (fino al 14/12/2011).

Proprietario del fabbricato con circostante sedime in proprietà esclusiva di cui al C.F. del Comune di Broni (PV) Fg. 23 Part. 1106 predecessore. Attenzione: Il fabbricato di cui al Fg. 23 Part. 1106 risulta ad oggi censito a C.F. del Comune di Broni (PV) al Fg. 23 Part. 1122 Sub. 5 ma sulla base dei sopralluoghi effettuati non risulta reperibile. Si presume che esso sia stato demolito e che su tale area insista oggi l'intero fabbricato commerciale di che trattasi.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (fino al 14/12/2011).

Proprietario del fabbricato con circostante sedime in proprietà esclusiva di cui al C.F. del Comune di Broni (PV) Fg. 23 Part. 1106 predecessore. Attenzione: Il fabbricato di cui al Fg. 23 Part. 1106 risulta ad oggi censito a C.F. del Comune di Broni (PV) al Fg. 23 Part. 1122 Sub. 5 ma sulla base dei sopralluoghi effettuati non risulta reperibile. Si presume che esso sia stato demolito e che su tale area insista oggi l'intero fabbricato commerciale di che trattasi.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (fino al 10/12/2006).

Proprietario del fabbricato con circostante sedime in proprietà esclusiva di cui al C.F. del Comune di Broni (PV) Fg. 23 Part. 1106 predecessore. Attenzione: Il fabbricato di cui al Fg. 23 Part. 1106 risulta ad oggi censito a C.F. del Comune di Broni (PV) al Fg. 23 Part. 1122 Sub. 5 ma sulla base dei sopralluoghi effettuati non risulta reperibile. Si presume che esso sia stato demolito e che su tale area





insista oggi l'intero fabbricato commerciale di che trattasi.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (fino al 10/12/2006).

Proprietario del fabbricato con circostante sedime in proprietà esclusiva di cui al C.F. del Comune di Broni (PV) Fg. 23 Part. 1106 predecessore. Attenzione: Il fabbricato di cui al Fg. 23 Part. 1106 risulta ad oggi censito a C.F. del Comune di Broni (PV) al Fg. 23 Part. 1122 Sub. 5 ma sulla base dei sopralluoghi effettuati non risulta reperibile. Si presume che esso sia stato demolito e che su tale area insista oggi l'intero fabbricato commerciale di che trattasi.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Decreto di trasferimento (dal 18/01/2006 fino al 29/07/2011), con atto stipulato il 18/01/2006 a firma di Tribunale di Voghera ai nn. 44 di repertorio, registrato il 24/01/2006 a Voghera (PV) ai nn. 51 serie 4, trascritto il 24/01/2006 a Voghera (PV) ai nn. 704/506.

Proprietario del terreno Foglio 23 Particella 6 sul quale è successivamente stato edificato il bene pignorato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di Decreto di trasferimento (dal 18/01/2006 fino al 21/12/2011), con atto stipulato il 18/01/2006 a firma di Tribunale di Voghera ai nn. 44 di repertorio, registrato il 24/01/2006 a Voghera (PV) ai nn. 51 serie 4, trascritto il 24/01/2006 a Voghera (PV) ai nn. 704/506.

Proprietario del terreno Foglio 23 Particella 6 sul quale è successivamente stato edificato il bene pignorato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/12, in forza di Successione per causa di morte (dal 10/12/2006 fino al 14/12/2011).

Proprietario del fabbricato con circostante sedime in proprietà esclusiva di cui al C.F. del Comune di Broni (PV) Fg. 23 Part. 1106 predecessore per denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 10/12/2006 - UU Sede STRADELLA (PV) Registrazione Volume 310 n. 13 registrato in data 03/05/2007 - Succ. di [REDACTED] Voltura n. 6430.3/2007 - Pratica n. PV0260430 in atti dal 04/06/2007. Attenzione: Il fabbricato di cui al Fg. 23 Part. 1106 risulta ad oggi censito a C.F. del Comune di Broni (PV) al Fg. 23 Part. 1122 Sub. 5 ma sulla base dei sopralluoghi effettuati non risulta reperibile. Si presume che esso sia stato demolito e che su tale area insista oggi l'intero fabbricato commerciale di che trattasi.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di Successione per causa di morte (dal 10/12/2006 fino al 14/12/2011).

Proprietario del fabbricato con circostante sedime in proprietà esclusiva di cui al C.F. del Comune di Broni (PV) Fg. 23 Part. 1106 predecessore per denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 10/12/2006 - UU Sede STRADELLA (PV) Registrazione Volume 310 n. 13 registrato in data 03/05/2007 - Succ. di [REDACTED] Voltura n. 6430.3/2007 - Pratica n. PV0260430 in atti dal 04/06/2007. Attenzione: Il fabbricato di cui al Fg. 23 Part. 1106 risulta ad oggi censito a C.F. del Comune di Broni (PV) al Fg. 23 Part. 1122 Sub. 5 ma sulla base dei sopralluoghi effettuati non risulta reperibile. Si presume che esso sia stato demolito e che su tale area insista oggi l'intero fabbricato commerciale di che trattasi.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di Successione per causa di morte (dal 10/12/2006 fino al 14/12/2011).

Proprietario del fabbricato con circostante sedime in proprietà esclusiva di cui al C.F. del Comune di Broni (PV) Fg. 23 Part. 1106 predecessore per denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 10/12/2006 - UU Sede STRADELLA (PV) Registrazione Volume 310 n. 13 registrato in data 03/05/2007 - Succ. di [REDACTED] Voltura n. 6430.3/2007 - Pratica n. PV0260430 in atti dal



04/06/2007. Attenzione: Il fabbricato di cui al Fg. 23 Part. 1106 risulta ad oggi censito a C.F. del Comune di Broni (PV) al Fg. 23 Part. 1122 Sub. 5 ma sulla base dei sopralluoghi effettuati non risulta reperibile. Si presume che esso sia stato demolito e che su tale area insista oggi l'intero fabbricato commerciale di che trattasi.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Mutamento di denominazione sociale e trasferimento sede legale (dal 29/07/2011 fino al 21/12/2011), con atto stipulato il 29/07/2011 a firma di Notaio Dott. Magnani Angelo ai nn. 67024 di repertorio.
Proprietario del terreno Foglio 23 Particella 6 sul quale è successivamente stato edificato il bene pignorato.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia N. **33/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato uso commerciale (Variante al Permesso di Costruire n. 11 del 17/07/2012), presentata il 01/02/2014 con il n. 1560 di protocollo

Permesso di Costruire N. **204/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di nuova costruzione per la realizzazione di un capannone ad uso commerciale con destinazione generica senza impianti, presentata il 28/05/2012 con il n. 8431 di protocollo, rilasciata il 17/07/2012 con il n. 11 di protocollo.

L'istanza è stata integrata in data 02/07/2012 al prot. n. 10296.

Dichiarazione di Agibilità di edifici destinati ad attività economiche N. **71/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 27/03/2014 con il n. 4531 di protocollo

Comunicazione di ultimazione lavori parziale N. -, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un capannone - parte RoadHouse, presentata il 13/03/2014 con il n. 3782 di protocollo

Verbale di collaudo statico N. -, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di capannone ad uso commerciale in Broni Quartiere Piave (fg. 23, mappali 5, 35, 397, 1106, 6, 223, 586) previsto dal programma integrato di intervento denominato PII 12 - P.d.C. n. 11/2012 del 17/07/2012, presentata il 02/07/2013 con il n. 10071 di protocollo

Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte N. -, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo impianto di condizionamento - Reti aerauliche con con diffusione aria - Impianto di estrazione aria - Rif. commessa n. 1641/14, presentata il 25/03/2014 con il n. 4395 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:





CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo: difformità tra stato di fatto e stato autorizzato (Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 33/2014 del 01/02/2014), riguardanti la presenza in loco di alcune pareti divisorie e contropareti in cartongesso, chiusura di una finestra, differenze tra le misure dei locali interni e le altezze.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: € 5.000,00
- Oblazioni e sanzioni: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e planimetria catastale, riguardanti la presenza in loco di alcune pareti divisorie e contropareti in cartongesso, chiusura di una finestra, differenze tra le misure dei locali interni e le altezze.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di aggiornamento catastale: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN BRONI VIA LUIGI EINAUDI 2

PORZIONE DI CAPANNONE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di capannone commerciale a BRONI Via Luigi Einaudi 2, della superficie commerciale di **468,79 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 ristorante), porzione di un più esteso fabbricato (capannone commerciale) contenente anche un'altra unità immobiliare (Sub. 2) in proprietà di terzi e non soggetta ad esecuzione.

L'intero capannone risulta edificato nell'anno 2014 e si dispone su unico piano fuori terra.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene direttamente dalla via Luigi Einaudi e quindi tramite un'area antistante 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 spazio di bypass e di accesso alla sala clienti, n.1 sala clienti, n.3 bagni per i clienti (di cui uno per disabili) e relativo antibagno, n.1 una cucina, n.1 disimpegno, n.1 magazzino, n.2 depositi, n.2 spogliatoi per dipendenti con relativi





bagni annessi, n.2 celle frigorifere e n.1 ufficio.

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. 1122 di riferimento (Sub. 1), in proprietà privata ad uso pubblico (viabilità locale, aree di manovra e parcheggi).

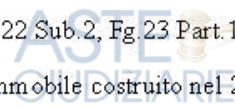
Si segnala la presenza di un locale tecnico per impianti separato dal capannone.

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 1122 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 5.368,20 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Einaudi n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg.23 Part.1122 Sub.3

Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.23 Part.1122 Sub.2, Fg.23 Part.1122 Sub.1.



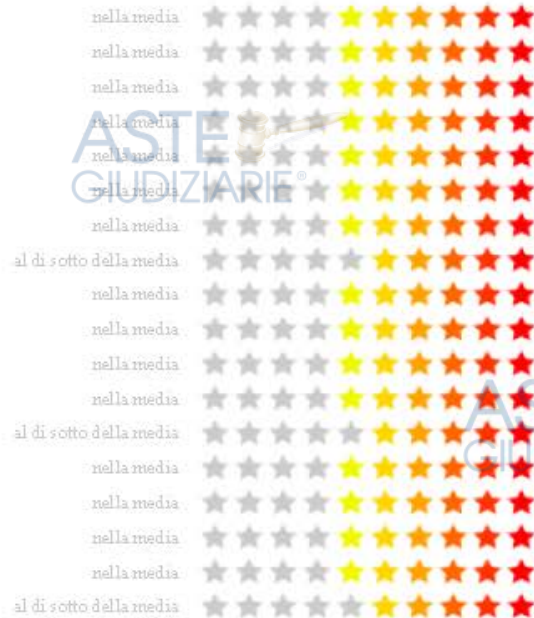
L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2014.

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

autostrada distante 1,6 km
ferrovia distante 1,7 km
autobus distante 650 m





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
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
sala	262,43	x	100 %	=	262,43
bagri	21,72	x	100 %	=	21,72
cucina	75,16	x	100 %	=	75,16
ripostiglio	5,62	x	100 %	=	5,62
deposito	4,56	x	100 %	=	4,56
disimpegno	40,70	x	100 %	=	40,70
deposito	3,36	x	100 %	=	3,36
cella	8,09	x	100 %	=	8,09
cella	7,93	x	100 %	=	7,93
magazzino	11,48	x	100 %	=	11,48
spogliatoio	13,28	x	100 %	=	13,28
spogliatoio	14,46	x	100 %	=	14,46
Totale:	468,79				468,79



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 468,79 x 1.100,00 = 515.669,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 515.669,00





Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 515.669,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Broni, 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	468,79	0,00	515.669,00	515.669,00
				515.669,00€	515.669,00€

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: €. 103.133,80

Spese di regolarizzazione delle difformità (ve di cap.8): €. 8.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 404.035,20

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: €. 60.605,28

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: €. 29,92

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 343.400,00

data 06/12/2024

il tecnico incaricato
Marco Cattaneo

