

Tribunale di Pavia  
Esecuzione Immobiliare n. 0081/2022 R.G.E.  
Intesa Sanpaolo S.r.L. nei confronti della Debitrice  
-Lotto venti-



## TRIBUNALE DI PAVIA SEZIONE I CIVILE

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



### Esecuzione Immobiliare

N. 0081/2022 R.G.E.



**INTESA SANPAOLO S.p.A.**

avverso

**la Debitrice**



**Giudice delle Esecuzioni  
Dott. Erminio Rizzi**



data di nomina per l'incarico: 28/04/2022  
data del giuramento: 10/06/2022  
data prossima udienza: 29/11/2022

### RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE



**- Relazione Lotto venti -**



*Tecnico incaricato: Xxxx. Xxxxxxx Xxxxxx  
iscritto all'Albo della Provincia di Xxxx N. XXX  
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - P.Iva XXXXXXXXXXXX  
indirizzo: Xxxxxxx Xxxx Xxxxxxxx N° XX - Xxxxx  
cellulare: XXXXXXXX  
email: xxxxxxx@xxxxxx.xx*



Giudice Dott. Erminio Rizzi  
Perito:

1 di 11



**Negozi in corso costruzione al piano terreno, con locale cantina al piano interrato nel fabbricato condominiale in Comune di Santa Giuletta -Pv- Via Martiri della Libertà n. 1 - Lotto venti -**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:**

**A.1** Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000, riferita al locale ad uso commerciale in corso di costruzione, posto al piano terra, primo fuori terra, con locale cantina al piano interrato, all'interno di un complesso condominiale, di quattro piani, di cui tre fuori terra ed uno interrato, in cui ci sono tre abitazioni e quattro unità immobiliari ad uso negozio al piano terreno, di queste due in corso di costruzione, sette abitazioni al piano primo ed altrettante al piano secondo, dodici autorimesse al piano terreno, in due diversi corpi di fabbricato, otto posti auto scoperti oltre ad area urbana di mq. 450 destinata a parcheggio ed area di manovra, compresi nel complesso condominiale denominato "Condominio La Piazza", in Comune di Santa Giuletta -Pv-

All'immobile condominiale si accede dalla Via Martiri della Libertà, dove al civico n. 1 c'è un portoncino per l'ingresso pedonale per accedere alle abitazioni del piano primo e secondo, uno per l'accesso carrabile che immette nella Piazza Sandro Pertini dove ci sono gli ingressi pedonali dei negozi del piano terreno, dal numero 1 al numero 5, quello per accedere alle abitazioni del piano terra al numero 6, al numero 7 e 10 ci sono gli ingressi per altri appartamenti al piano primo e secondo, in ultimo l'androne carrabile che è utilizzato per il transito di autovetture, dalla pubblica piazza alla corte condominiale, dove si trovano le autorimesse ed i posti auto scoperti.

L'edificio condominiale è stato edificato all'interno di un lotto di terreno di mq. 2.200, in parte occupato dalla costruzione, in parte come area privata condominiale per la manovra delle autovetture, per l'accesso ed il recesso alle autorimesse ed ai posti auto scoperti, in parte per la formazione di una piazza con parcheggi di suo pubblico.

La proprietà immobiliare in esame ha porta d'ingresso posta al civico numero uno dell'antistante Piazza Sandro Pertini: come indicato nell'atto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 14/03/2022 al Direzione Provinciale di Pavia - a Vigevano il 14/03/2022 al Reg. Gen. n. 1823 e Reg. Part. n. 1426, questa particella è iscritta all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Santa Giuletta -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 1179 sub. 44 cat. F/3 Via Martiri della Libertà snc (ora Piazza Pertini n. 1) PT-S1.

*Coerenze dell'unità immobiliare in corso di costruzione al sub 44 piano terra:*

*a nord:* vano scala e locale contatori comune al sub. 35;

*a est:* porticato comune al sub 35;

*a sud:* porticato comune al sub 35;

*a ovest:* Via Martiri della Libertà.

*Coerenze del locale cantina al piano interrato in corso di costruzione al sub 44:*

Giudice Dott. Erminio Rizzi  
Perito:

2 di 11

a nord: vano scala, corridoio ed ente comune al sub 35;

a est: ente comune al sub 35;

a sud: ente comune al sub 35;

a ovest: Via Martiri della Libertà.

Presso l'Agenzia del Territorio di Pavia questi immobili sono correttamente intestati in capo alla proprietaria:

- XXXXXXXXXXXXXXXX X.x.X. con sede a XXXXXXXX x.x.: XXXXXXXXXXXXX,  
titolare della piena, intera ed elusiva proprietà per quota di 1000/1000.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare descritta al punto A.1 è formata da un'unica particella catastale, un ampio locale predisposto per lo svolgimento di attività commerciale, con finestre che aprono sulla Via Martiri della Libertà e vetrine espositive che affacciano sul lato est e sud della costruzione condominiale, verso la Piazza Sandro Pertini, dove al civico numero uno si trova la porta di accesso di questo locale. Tale unità immobiliare si trova all'interno di un complesso edilizio di forma irregolare, edificato all'interno di un lotto di terreno di superficie mq. 2.200, utilizzato in parte l'edificazione dal fabbricato condominiale, in parte per la formazione di uno spazio pubblico denominato Piazza Sandro Pertini, dove sono stati ricavati posteggi di uso pubblico e su cui affacciano le vetrine delle unità immobiliari edificate per la formazione di locali commerciali. L'edificio condominiale è di quattro piani, di cui tre fuori terra ed uno interrato: al piano terreno ci sono locali per l'uso commerciale, tre abitazioni, quattro ingressi condominiali, uno al civico numero 1 della Via Martiri della Libertà, a servizio di sei abitazioni, tre al piano primo e tre al piano secondo, ed alle rispettive cantine al piano interrato, al civico numero 6 della Piazza Pertini c'è un ingresso condominiale per tre appartamenti al piano terra, al civico numero 7 si accede per raggiungere quattro appartamenti al piano primo e quattro al secondo oltre alle rispettive cantine al piano interrato, al civico n. 10 della medesima Piazza ci sono due appartamenti al piano primo e due al piano secondo.

La proprietà condominiale in esame, denominata "Residenza la Piazza", edificata nell'anno 1992 impiegando buoni materiali, senza particolari elementi architettonici, ma con opere di rifinitura accurate, oltre all'edificio principale comprende anche due bassi fabbricati in cui ci sono quattordici autorimesse, oltre a otto posti auto scoperti, di proprietà esclusiva: per accedere a queste unità immobiliari si passa dall'androne condominiale che collega il pubblico spazio denominato Piazza Pertini con la corte condominiale.

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in parola, posto nella zona del centro edificato del Comune di Santa Giuletta, è allacciato alle reti per le pubbliche utenze, asservito dalle le urbanizzazioni principali e dai servizi comunali, con presenza di attività commerciali di vendita al minuto nel circondario e di posteggi pubblici nelle vicinanze: questo tessuto edilizio è caratterizzato dall'esistenza di numerose costruzioni prevalentemente per l'uso residenziale, realizzate con modelli tipologici differenti per dimensione, numero di piani, caratteristiche costruttive e per la scelta di materiali per le finiture.

Al negozio del piano terra, che si descrive, si accede dalla porta d'ingresso posta al di sotto dell'ampio porticato condominiale presente sulla Piazza Sandro Pertini, al civico numero uno:

Giudice Dott. Erminio Rizzi  
Perito:

3 di 11

questa particella è costituita da un unico locale al piano terra con sottostante cantina al piano interrato, tutt'ora in corso di costruzione in quanto mancanti ogni tipo di opera di rifinitura, senza intonaco sulle pareti e soffitti, privo di qualsiasi impianto, pareti interne e senza pavimentazione.

Infatti questa particella risulta iscritta al N.C.E.U., del Comune di Santa Giuletta, nella categoria speciale F/3, che raggruppa le unità immobiliari in corso di costruzione, non ancora ultimate e rese agibili, ovvero con le caratteristiche richieste dai regolamenti edili per il rilascio dell'agibilità. Per le unità immobiliari iscritte in questa categoria, in quanto soggette ancora a lavori che possono trasformarle radicalmente, l'iscrizione catastale non richiede la presentazione di scheda planimetrica e non rilascia l'attribuzione di rendita catastale.

Per accedere al locale posto al piano interrato, pertinenza del negozio al piano terreno, si accede dal portoncino d'ingresso pedonale che si trova al civico numero uno della Via Martiri della Libertà, che immette nel vano condominiale dove ci sono la scala e l'impianto ascensore che collegano i tre piani, terra, primo e secondo, ma non il piano interrato a cui si accede esclusivamente dalla scala comune.

Nel locale cantina al piano interrato, anch'essa ancora da ultimare, sono stati installati alcuni impianti e dispositivi condominiali.

L'immobile in esame, che comprende un locale al piano terra ed uno al piano interrato, è indicato al NCEU con il mapp. 1179 sub. 44: si precisa che nell'elaborato planimetrico la disposizione del locale comprende una superficie che invece è stata utilizzata per il posizionamento dei contatori elettrici condominiale.

Il locale negozio in corso di costruzione, che si descrive ha un solo locale, con superficie lorda complessiva pari a mq. **62,00<sup>1</sup>**, posto al piano terreno della costruzione, privo delle caratteristiche richieste dal Regolamento d'Igiene per l'ottenimento dell'agibilità, con altezza interna pari a mt. 2,70, superfici illuminanti adeguate a quelle minime prescritte e conformi a quelle necessarie per l'ottenimento dell'agibilità per i locali ad uso commerciale.

Pertinenze dell'abitazione in parola è il locale cantina al piano interrato, con superficie lorda pari a mq. **90,00<sup>2</sup>** ed altezza interna di mt. 2,20, dotata di porta pedonale in lamiera di ferro raggiungibile dal corridoio comune. Tutte le opere per la sistemazione di questa unità immobiliare sono riposte sin d'ora a carico dell'aggiudicatario.

La consistenza del locale al piano terra e di quello al piano interrato, identificati con la particella al mapp. 1179 sub 44, sono graficamente riprodotti nell'elaborato planimetrico qui allegato, presentato all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia in data 09/05/2016 e registrata con il Prot. n. PV0065576.

All'unità immobiliare menzionata sono assegnate proporzionali quote di proprietà, su enti e spazi comuni del fabbricato condominiale in cui si trova, al momento attuale l'immobile è gestito da un amministratore condominiale.

Complessivamente l'edificio condominiale presenta un sufficiente stato di conservazione, senza particolari architettoniche di pregio con le linee tipologiche che evidenziano la natura originaria del fabbricato, edificato per la realizzazione di civili abitazioni, anche se è necessario procedere alla sistemazione delle persiane delle finestre e porte finestre, in quanto inutilizzate da tempo.

Il traffico veicolare presente sul Via Martiri della Libertà, strada comunale di comunicazione per i

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dott. Erminio Rizzi  
Perito:

4 di 11

numerosi edifici affacciati su questa strada, con la Via Emilia che collega questo Comune a quello di Broni e di Casteggio, è generato prevalentemente dal passaggio di veicoli dei residenti, oltre a quello a carattere commerciale a servizio delle attività commerciali presenti nella zona: nelle immediate vicinanze ci sono sufficienti spazi pubblici per il parcheggio di veicoli.

Caratteristiche della zona: all'interno del centro edificato del Comune di Santa Giuletta, in zona prevalentemente residenziale, con presenza di alcune attività commerciali, asservita dalla rete fognaria comunale, dalla rete elettrica, telefonica, idrica e del gas metano.

Caratteristiche del territorio: il Comune di Santa Giuletta si trova nella zona denominata Oltrepò, in parte in zona collinare ed in parte nella pianura sottostante, punto d'inizio dell'Appennino Ligure, alla fine della pianura padana, inserito in un territorio a vocazione agricola, prevalentemente con colture per la produzione del vino, oltre ad attività nel settore dell'allevamento e del commercio, con alcune attività a carattere produttivo.

In questo Comune si trova la stazione delle FF.SS. sulla linea Alessandria -Piacenza ed è attraversato dalla SP 10 (ex strada statale n.10 già indicata come Padana Inferiore) denominata Via Emilia, che collega ad est Piacenza ed a ovest Alessandria: principali distanze dai centri urbani: circa 47 km da Milano, 16 km da Pavia, 39 km da Piacenza, 46 km da Alessandria.

Distanze dai principali servizi e collegamenti pubblici: stazione ferroviaria (Km. 1); autostrada A26 To-Pc-Bs, autostrada A7 Mi-Ge (Km. 18), Aeroporto Milano Linate (Km 50), Aeroporto Milano Malpensa (Km. 80).

Servizi offerti dalla zona: scuola d'infanzia (buono), scuola primaria (buona), scuola secondaria di primo grado (buono), scuola secondaria di secondo grado (sufficiente); farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (Km. 0,5), negozi della grande distribuzione al dettaglio (Km. 3,5), ospedali (sufficiente), parchi e giardini (sufficiente).

Destinazione	Sup. Netta	Coef.	Sup. Raggiugliata	Esposizione	Condizioni
<b>Negozi al piano terra al mapp. 1179 sub. 44</b>					
Locale negozio	55,50	1	55,50	Sud-Est	Da completarere
<b>Totale</b>	<b>55,50</b>		<b>55,50</b>		
<b>Cantina al piano interrato al mapp 1179 sub. 44</b>					
Cantina	90,00	0,4	28,00	Interna	Sufficienti
<b>Totale</b>	<b>90,00</b>		<b>28,00</b>		

#### Caratteristiche descrittive:

Edificio condominiale

Fondazioni (struttura): tipologia: in c.a. non accertata.  
Strutture verticali (struttura): materiale: struttura portante in c.a. e muratura perimetrale di tamponamento , condizioni: buone.  
Travi (struttura): materiale: in c.a., condizioni: buone.  
Solai (struttura): tipologia: con travetti in c.a. ed elementi in cotto, condizioni: buone.  
Copertura (struttura): tipologia: a falde in pendenza, materiale: struttura portante in legno. condizioni: buone.  
Gronda (struttura): tipologia: in c.a. rifinita con tinteggiatura, condizioni: buone.  
Manto di copertura (componente edilizia): materiale: tegole; condizioni: buone.

Giudice Dott. Erminio Rizzi  
Perito:

5 di 11

ASTE  
GIUDIZIARIE

Pareti esterne  
(componente edilizia):

materiale: muratura rifinita con intonaco tinteggiato, condizioni: da sistemare.

Infissi esterni

(componente edilizia):

tipologia: ante a battente con vetri, materiale: legno, condizioni: da sistemare.

Chiusura degli infissi

esterni (componente

edilizia):

tipologia: persiane a battente; materiale: legno; condizioni: da sistemare.

Protezione infissi esterni

(componente edilizia):

nessuna.

Portoncino d'ingresso

condominiale

(componente edilizia):

tipologia: porta di sicurezza ad un anta a battente; materiale: telaio metallico con pannello in legno; condizioni: buone.

Pavimentazione atrio e

vano scala (componente

edilizia):

tipologia: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Rifinitura pareti atrio e

vano scala (componente

edilizia):

tipologia: intonaco tinteggiato; condizioni: buone.

Negoziato al piano terra al sub. 44.

Porta d'ingresso del  
negoziato (componente  
edilizia):

tipologia: porta ad un'anta con apertura a battente; materiale: telaio metallico con vetro; condizioni: da sistemare.

Pavimentazioni interne

(componente edilizia):

nessuna.

Rifinitura delle pareti

interne (componente

edilizia):

nessuna.

Soffitto (componente

edilizia)

tipologia: in c.a., con soletta orizzontale, senza rifiniture; condizioni: da ultimare.

Infissi esterni

(componente edilizia):

tipologia: vetrina fissa e non apribile; materiale: telaio in ferro con vetro; condizioni: da sistemare.

Impianto sanitario

(componente edilizia)

Nessuno.

Impianto elettrico

(componente edilizia):

nessuno.

Impianto di riscaldamento

(componente edilizia):

nessuno.

Impianto di scarico delle

acque (componente

edilizia):

nessuno.

Cantina al piano interrato al sub. 44

Porta d'ingresso della  
cantina (componente  
edilizia):

tipologia: porta ad un'anta a battente; materiale: lamiera metallica; condizioni: sufficienti.

Pavimentazioni interne

(componente edilizia):

nessuna.

Rifinitura delle pareti

interne (componente

edilizia):

nessuna.

Soffitto (componente

edilizia)

tipologia: soletta orizzontale, con travetti ed intermedi in cotto a vista; condizioni: buone.

Impianto elettrico

(componente edilizia):

nessuno

### 3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente in modo autonomo, con chiavi nella disponibilità del nominato custode giudiziario, il locale al piano terra, predisposto per lo svolgimento di attività commerciale risultava completamente libero, una parte della sua superficie, già indicata nell'elaborato planimetrico allegato, era stata utilizzata per

Giudice Dott. Erminio Rizzi  
Perito:

6 di 11

l'installazione di contatori comuni condominiali. Al piano interrato, nel locale cantina, anch'esso indicato nello stesso elaborato planimetrico con il sub 44 ed unito al locale commerciale del piano terra, erano stati posizionati dispositivi ed impianti per l'uso condominiale.

Al momento attuale non sono stati consegnati allo scrivente contratti di locazione o scritture a favore di terzi per la cessione di diritti di abitazione, che sono opponibili alla presente procedura.

Per questa unità immobiliare è necessario procedere all'ultimazione delle opere necessarie per conferire alla stessa tutte quelle caratteristiche necessarie per l'ottenimento del certificato di agibilità nel rispetto delle prescrizioni del locale Regolamento d'Igiene.

#### 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:

Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Santa Giuletta con a rogito del Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX Notaio in XXXXXXXX, in data 04/05/1990 al Rep. n. 58443 e Racc. n. 4462, registrato presso l'Ufficio del Registro di Voghera in data 22/05/1990 al n. 549 Serie I, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Staccata di Voghera in data 02/06/1990 al Reg. Gen. n. 2996 e Reg. Part. n. 2572, con cui si trasferiva gratuitamente al comune di Santa Giuletta, una superficie complessiva di mq. 450 da destinare a parcheggio pubblico. Tale iscrizione grava sugli immobili iscritti al N.C.E.U. del Comune di Santa Giuletta -Pv- con i seguenti numeri:

- fg. 8 mapp. 208 sub 4,
- fg. 8 mapp. 208 sub 5,
- fg. 8 mapp. 208 sub 6.

In seguito alle edificazioni realizzate ed alle Variazioni catastali succedute sono derivate le unità immobiliari oggetto della presente relazione valutativa:

- fg. 8 mapp. 1179 sub. 44 cat. F/3 Via Martiri della Libertà snc (ora Piazza Pertini n. 1) PT-S1.

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

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che non saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

##### 4.3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.3.1. Iscrizioni

4.3.1.1. Iscrizione d'ipoteca volontaria derivante da contratto di Concessione a garanzia di apertura di credito con atto notarile pubblico redatto dal Dott. Francesco Rizzi, Notaio in Vigevano -Pv- in data 29/09/2016 a suo Rep. n. 17245 e Racc. n. 11903 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino -To-, cod. fisc. 00799960158, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia –

Giudice Dott. Erminio Rizzi  
Perito:

7 di 11

Sezione Staccata di Voghera in data 03/10/2016 al Reg. Gen. n. 6292 e Reg. Part. n. 770 per un valore di € 3.200.000,00 (Euro tremilioniduecentomila/00) a garanzia di un capitale versato per € 1.600.000,00 (Euro unmilionesecentomila/00), oltre interessi e spese.

L'ipoteca è trascritta sull'intera e piena quota di proprietà, intestata per 1000/1000 alla Soc. XXXXXXXXXXXXXXXX X.x.X. con sede a XXXXXXXX x.x.: XXXXXXXXXXXXX ed interessa, tra gli altri, anche gli immobili descritti nel presente Lotto venti, in Comune di Santa Giuletta -Pv-, Via Martiri della Libertà 1 e Piazza Sandro Pertini snc, iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 1179 sub. 44 cat. F/3 Via Martiri della Libertà snc (ora Piazza Pertini n. 1) PT-S1.

#### 4.3.2. Trascrizioni

4.3.2.1. Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario -Verbale di pignoramento immobili- in data 14/02/2022 Rep. n. 930 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia -Pv-, a favore di Intesa Sanpaolo, con sede in Torino -To- cod. fisc. 00799960158, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Vigevano in data 14/03/2022 al Reg. Gen. n. 1823 e Reg. Part. n. 1406.

Il pignoramento è trascritto contro la Soc. XXXXXXXXXXXXXXXX X.x.X. con sede a XXXXXXXX x.x.: XXXXXXXXXXXXX e si riferisce all'intera e piena quota di proprietà, a lei intestata per 1000/1000, interessando, tra gli altri, anche gli immobili descritti nel presente Lotto venti, in Comune di Santa Giuletta -Pv-, Via Martiri della Libertà n. 1 e Piazza Sandro Pertini, iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 1179 sub. 44 cat. F/3 Via Martiri della Libertà snc (ora Piazza Pertini n. 1) PT-S1.

#### 4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.4.1. Conformità edilizia: **difformità.**

In seguito al sopralluogo effettuato in località, eseguito l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giuletta per visionare la documentazione allegata alle Pratiche Edilizie depositate per la costruzione dell'edificio di cui si tratta, rilevata in località la consistenza e la disposizione dei locali all'interno dell'edificio, esaminati gli elaborati grafici contenuti nell'elaborato planimetrico depositate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia ed unite alla Variazione registrata in data 09/05/2016 al Prot. n. PV0065576, che raffigura l'unità immobiliare in esame composta dal locale commerciale al piano terra e dalla cantina al piano interrato, indicata come mapp. 1179 sub 24,, lo scrivente afferma che la consistenza e la disposizione di questa singola unità immobiliare esaminata risulta difforme da quella contenuta nei grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati, in particolare deve essere regolarizzata, con un provvedimento in sanatoria, la superficie sottratta al negozio al piano terra per la formazione del locale contatori condominiali.

Riferendosi agli immobili in esame, il sottoscritto afferma che presso lo stesso Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giuletta, non ci sono procedimenti amministrativi in

Giudice Dott. Erminio Rizzi  
Perito:

8 di 11



corso, in capo all'attuale o dei precedenti proprietari

4.4.2. **Conformità urbanistico: nessuna difformità.**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Santa Giuletta, in base alle disposizioni contenute nella Variante del Piano di Governo del Territorio vigente, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 22/10/2012, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 22/04/2013, la zona in cui si trova l'immobile in parola è compresa all'interno dei "Tessuti urbani consolidati", definita come "Tessuto storico (Ts)", con le prescrizioni contenute nella Parte Terza - Capo IV - all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

La funzione residenziale e quella commerciale, delle unità immobiliari presenti nell'edificio di cui si tratta, sono tra quelle ammesse dalle norme urbanistiche per questa zona.

In questo ambito sono ammessi gli interventi diretti con diverse possibilità di applicazione degli indici urbanistici.

4.4.3. **Conformità catastale: difformità.**

Per quanto affermato, al precedente punto 4.4.1., di questa relazione, è necessario procedere al frazionamento dell'originaria unità immobiliare che si descrive, al fg 8 mapp 1179 sub 44, per sottrarre alla superficie di tale particella lo spazio utilizzato per la formazione dei locali contatori condominiali da aggiungersi alla superficie della particella iscritta al mapp 1179 sub 35 riferita agli spazi comuni condominiali.

Presso l'Agenzia del Territorio di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Santa Giuletta -Pv- il bene in esame corrisponde ai seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 1179 sub. 44 cat. F/3 Via Martiri della Libertà snc (ora Piazza Pertini n. 1) PT-S1.

Presso l'Agenzia del Territorio di Pavia questi beni immobili sono correttamente intestati in capo alla società proprietaria:

- XXXXXXXXXXXXXXXX X.x.X. con sede a XXXXXXXX x.x.: XXXXXXXXXXXXX , titolare della piena, intera ed esclusiva proprietà per quota di 1000/1000.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue per la gestione del negozio al piano terra e cantina al piano interrato, privi di impianti: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, da precisare con l'amministrazione condominiale: € 1.500,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Atti ablativi della P.A.: nessuno

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari**

6.1.1 XXXXXXXXXXXXXXXX X.x.X. con sede a XXXXXXXX x.x.: XXXXXXXXXXXXX, titolare della piena ed intera quota di proprietà, pari a 1000/1000 dal 29/01/2003 alla data odierna.

Giudice Dott. Erminio Rizzi  
Perito:



Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Voghera il 29/01/2003, rep. 107/2003, trascritto all'Agenda del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Distaccata di Voghera in data 14/02/2003 ai Reg. Gen. n. 1412 e Reg. Part. n. 1089, con il quale alla società XXXXXXXXXXXXX X.x.X. con sede a XXXXXXXX x.x.: XXXXXXXXXXXX, iscritta alla CCIAA di XXXX al numero XXXXXX, si assegnano gli immobili compresi nel fabbricato condominiale in Comune di Santa Giuletta -Pv- iscritti al fg. 8 mapp. 208 sub. 4, sub. 5 e sub. 6 dalla XXXX dei XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX X.x.X. con sede in XXXXXXX -Xx- x.x.: XXXXXXXXXXXX.

In seguito alle variazioni catastali presentate, dalle particelle sopra indicate deriva la proprietà immobiliare oggetto della presente relazione, lotto venti, che risulta iscritte presso l'Agenda del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Santa Giuletta -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 8 mapp. 1179 sub. 44 cat. F/3 Via Martiri della Libertà snc (ora Piazza Pertini n. 1) PT-S1.

## 6.2 Precedenti proprietari

6.2.1 Xxx. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX X.x.X. con sede in XXXXXXX -Xx- x.x.: XXXXXXXXXXXX, proprietaria dell'intera quota di pari a 1000/1000 dal 03/05/1990 al 29/01/2003.  
Per titoli anteriori al 01/01/2002.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giuletta -Pv-, riferita all'immobile in esame, sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione Edilizia n. 21 rilasciata in data 20 novembre 1990 in seguito all'approvazione della Delibera del C.C. in data 15/01/1988 n. 155
- Concessione Edilizia n. 16 rilasciata in data 24/03/1992 per l'esecuzione di opere in Variante alla Concessione n. 21/90.

Successivamente non sono state eseguite opere che hanno modificato la superficie i volumi o la destinazione ad uso dell'edificio.

All'Ufficio Tecnico dello stesso Comune, riferite allo stesso immobile, non risultano provvedimenti amministrativi in corso o sanzionatori riferiti all'edificio in esame.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile qui descritto, lo scrivente determina quante segue.

Il bene immobile di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le qualità presenti all'esterno dell'edificio ed all'interno dei locali. La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono l'unità immobiliare qui descritta, a cui sono applicati i coefficienti correttivi

Giudice Dott. Erminio Rizzi  
Perito:

10 di 11

riferiti alla destinazione ammessa nei locali ed alle proprietà degli stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giuletta, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Pavia.

## 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Lorda ragguagliata	Valore €/mq.	Valore complessivo
A.1 Negozio in corso di costruzione con locale al piano terra e cantina al piano interrato.	90,00	450,00	€ 40.500,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo. € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese condominiali insolute, da aggiornare con l'amministrazione condominiale: € 1.500,00

Opere straordinarie già deliberate dall'assemblea condominiale, non ancora eseguite Nessuna

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

## 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: € 40.500,00

Vigevano, 30 settembre 2022

Il Perito

## Allegati del Lotto venti

- Visura catastale dell'unità immobiliare al mapp 1179 sub. 44.
- Elaborato planimetrico registrato in data 09/05/2016 al Prot. n. PV0065576.
- Fotografie.

Giudice Dott. Erminio Rizzi  
Perito:

11 di 11