

TRIBUNALE DI PAVIA

COPIA PRIVACY
LOTTI: 1- 2- 3

Procedure Esecutive

N° 182/2024 - N° 266/2024 – N° 54/2025

xxxxxx

Avv. Domenico Pellicanò

xxxxxxxx

Avv. Francesco Frigerio

xxxxxxxx

Avv. Simona Sgarbi

contro

xxxxxxxx

Avv. Michela Verdecchia

G.E. dott.ssa Cunati Maria Elena

IL C.T.U.

Geom. Lino Fiori -

Via Roma 18. 27047 Santa Maria della Versa PV

tel. / fax . 0385.79606

E-mail : studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it

INDICE

<i>LOTTO</i>	<i>IMMOBILE - ubicazione</i>	<i>BASE D'ASTA</i>	<i>.Pagina</i>
1	COMPLESSO IMMOBILIARE DI PREGIO IN MONTESCANO - Via Roncole 49	€ 1.037.000,00	2
2	TERRENO IN STRADELLA Viale della Libertà	€ 46.750,00	24
3	UNITA' IMMOBILIARE IN STRADELLA Via Garibaldi 8	€ 312.100,00	30

LOTTO N. 1- COMPLESSO IMMOBILIARE DI PREGIO

In MONTESCANO Via Roncole N. 49



1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE -

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

In Montescano, via Roncole 49, quota di 1/1 di piena proprietà di villa padronale con annessa dipendenza, fienile e locali accessori. Il corpo di fabbrica principale, strutturato su 3 piani fuori terra e cantina seminterrata, è così composto: n. 2 soggiorni/zona living, sala da pranzo, cucina, servizio igienico e lavanderia, al piano terra; n.3 camere da letto, n.3 servizi igienici, n.2 ripostigli/ambienti cabina armadio al piano primo; n.3 camere da letto e bagno al piano secondo, oltre ai balconi presenti al

piano primo. E' inoltre presente una piccola porzione seminterrata che si estende in parte maggioritaria al di sotto della dipendenza.

La dipendenza, edificata in adiacenza al corpo di fabbrica principale, costituisce un continuum con quest'ultimo ed è composta al piano seminterrato da locali uso cantina, al piano terra da cucina e zona soggiorno, al piano primo da n.3 camere e bagno, è poi presente un'ulteriore porzione di fabbricato, della tipologia "cascinale lombardo" costituita al piano terra da locali di deposito e relativi servizi igienici e al piano primo da locali rustici; lungo l'estremità ovest del compendio, in continuità con quanto precedentemente descritto, è presente una porzione porticata ad uso ricovero attrezzi, aperta lungo il fronte sud, con annesso ripostiglio.

All'interno del compendio sono inoltre presenti una piscina interrata ed un piccolo manufatto in mattoni ad uso forno a legna.

1. B - Esecutato e regime patrimoniale .

Xxxxxxx

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera a tutto il 07/01/2025 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 14.07.2023 – Registro Particolare 530 Registro Generale 5811, Pubblico Ufficiale Tribunale di Lodi Repertorio 1107 del 28/06/2023, per un importo complessivo di € 140.000,00, a favore di xxxx L'ipoteca colpisce immobili siti in

Canneto Pavese, Montescano e Stradella.

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 21.03.2024 – Registro Particolare 200, Registro Generale 2152, Pubblico Ufficiale Giudice di Pace di Voghera Repertorio 285/2023, per un importo complessivo di € 3.900,00, a favore di xxxxxx L'ipoteca colpisce la particella 67 del foglio 2 di Montescano
- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 08.05.2024 – Registro Particolare 339 Registro Generale 3402, Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 3823/2023, per un importo complessivo di € 1.093.548,74, a favore di xxxxxx L'ipoteca colpisce immobili siti in Canneto Pavese, Montescano e Stradella.
- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 16/05/2024 ai nn. 3680/2929 a favore di xxxxxx
Il pignoramento colpisce anche altri immobili.
- Trascrizione di ordinanza di sequestro conservativo in data 07/08/2024 ai nn. 6437/5095 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio n.1589/2024, a favore di xxxxx
Il sequestro colpisce anche altri immobili.
- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 07.05.2025 – Registro Particolare 454 Registro Generale 3497, Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 1947/2024, per un importo complessivo di € 20.000,00 a favore di xxxxx L'ipoteca colpisce immobili siti in Montescano e Stradella.
-

- **1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.**

Il compendio è attualmente abitato dall'esecutato, xxxxx presente al momento dei sopralluoghi effettuati in data 18.09.2024 ed in data 08.11.2024.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	1.229.650,00
dedurre spese per adeguamento urbanistico	- €	4.500,00
dedurre spese per adeguamento catastale	- €	3.000,00
dedurre spese per pulizia lotto	- €	1.500,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	183.022,50
Valore a base d'asta arrotondato	€	1.037.000,00

2. DATI CATASTALI

I fabbricati e il terreno sono censiti al N.C.E.U del Comune di Montescano al:

-Foglio 2 mappale 1011 sub.2 Cat. A/7 cl. 2 vani 6 R.C. €. 418,33

-Foglio 2 mappale 1011 sub.3 Cat C/2 cl. U mq. 207 R.C. €. 427,63

-Foglio 2 mappale 67 Cat. A/7 cl.2 vani 16 R.C. € 1.115,55

e al N.C.T. del Comune di Montescano al:

-Foglio 2 mappale 1957 Vigneto cl. 2 mq 5.238 R.D. €. 87,92 R.A. € 47,34

Sono intestati a xxxxxx

Al N.C.T. il mappale 67 risulta Ente Urbano di are 52.40 e il

Mappale 1011 Ente Urbano di are 22.33.

2.1 CONFINI

A corpo, a nord con strada vicinale della Stanga, a est con Strada

Provinciale 201, a sud con via Roncole e mappale 911, a ovest con i mappali 1956, del foglio 2 di Montescano.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Le schede catastali non corrispondono allo stato di fatto degli immobili:

- La porzione di fabbricato porticata, mappale 1011 sub.3, presente lungo il lato ovest del compendio presenta un solaio intermedio ed alcuni tamponamenti non indicati all'interno della scheda catastale;
- E' stata aggiunta sul lato ovest in aderenza al ripostiglio una porzione di fabbricato, attualmente non censita, così come la copertura al vano scala di accesso alla cantina sul mappale 67.

Ai bordi del mappale 1011, sul lato ovest, apparentemente all'esterno dell'area colpita dal pignoramento, è presente un piccolo manufatto uso pollaio privo di valore non censito.

Si stima il costo per l'adeguamento catastale dei beni in € 3.000,00



3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 18.09.2024 ed in data 08.11.2024, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

Il compendio è situato su una porzione di terreno sopraelevata a ridosso della strada provinciale 201, all'interno del conteso collinare tipico dell'Oltrepò Pavese, con un'ottima esposizione e una splendida vista sulle colline circostanti. Il nucleo storico del comune di Montescano si trova circa a 300 m.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

Trattasi di compendio di pregio costituito da villa padronale in stile

ottocentesco con annessa dipendenza e fienile, il tutto inserito entro un lotto di importanti dimensioni (superficie catastale mq 12.711) ad uso giardino con alberature di pregio, frutteto e in parte incolto. Sul lotto è presente una piscina interrata con circostante area pavimentata e un piccolo forno a legna. L'edificio presenta un buono stato di conservazione e buona qualità delle finiture, risalta la cura dei dettagli e dei particolari costruttivi, alcuni definibili "di pregio" quali i pavimenti in seminato veneziano presenti al piano terra. La proprietà è interamente recintata, è dotata di accesso pedonale dalla strada provinciale 201 e accesso carraio dalla via Roncole.

3.3 Villa Padronale:

La villa padronale è costituita da un corpo di fabbrica principale, sviluppato su tre piani terra ed un piano seminterrato, nonché una porzione più bassa in adiacenza (due piani fuori terra) che si innesta perpendicolarmente ad esso: l'unione dei due fabbricati corrisponde al mappale 67. In contiguità al corpo di fabbrica più basso, è stata edificata la restante porzione di edificio (mappale 1011, sub. 2 e 3).

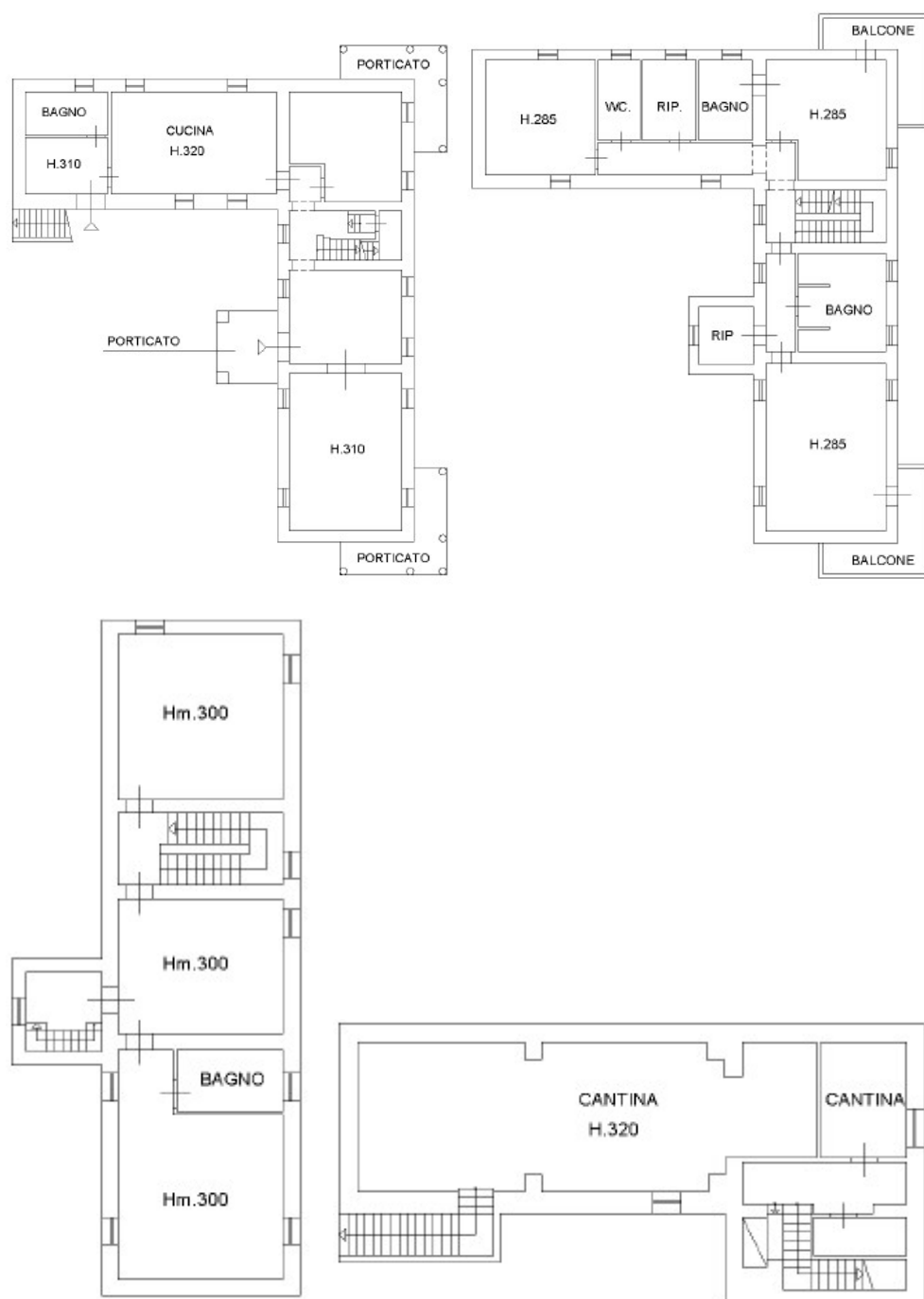
L'edificio è così strutturato:

al piano terra: n. 2 soggiorni/zona living, sala da pranzo, cucina, servizio igienico e lavanderia;


al piano primo: n.3 camere da letto, n.3 servizi igienici, n.2 ripostigli/ambienti cabina armadio, n.2 balconi;

al piano secondo: n.3 camere da letto e bagno al piano secondo;

l'immobile ha le seguenti caratteristiche:



	Superfici	
Abitazione	Sup. lorda Cantina	mq 94,00
	Sup. lorda Abitazione PT	mq 174,00
	Sup. lorda Porticati PT	mq. 26,00
	Sup. lorda P. Primo	mq 174,00
	Sup. lorda Balconi P1	mq. 26,00
	Sup. lorda P. Secondo e loggia	mq 114,00

Locali	Sup. nette:	Living 1 PT	mq.	32,00
		Living 2 PT	mq.	19,00
		Living 3 PT	mq.	19,47
		Cucina PT	mq.	30,59
		Disimpegno PT	mq.	2,00
		Lavanderia PT	mq.	8,40
		Bagno PT	mq.	6,10
		Camera P1	mq.	31,50
		Camera P1	mq.	23,22
		Camera P1	mq.	19,80
		Bagno P1	mq.	14,00
		Bagno P1	mq.	6,63
		Camera P2	mq.	23,22
		Camera P2	mq.	20,00
		Camera P2	mq.	26,65
		Bagno P2	mq.	5,50
Struttura del fabbricato	Muratura portante mista in laterizio, pareti esterne sp. cm 55/70 circa			
TETTO	manto di copertura in coppi vecchi. lattoneria in rame			
Pareti esterne	Intonaco al civile			
Tavolati interni	Tavolati in forati (spess. cm. 8)			
Intonaci	Intonaco al civile			
Pavimentazioni	I pavimenti sono in cotto di pregio e seminato veneziano al piano terra, parquet al piano primo e secondo, piastrelle in gres e marmo all'interno dei bagni.			
				

Rivestimenti	<div data-bbox="525 262 1284 663" data-label="Image"> </div> <p>Rivestimento in ceramica presente in tutti i bagni ad eccezione del “bagno padronale” al piano primo che presenta rivestimenti in marmo</p>
Serramenti esterni e interni	<p>Porta di ingresso in legno massello Porte interne in legno massello.</p> <p>Finestre in legno laccato bianco, con doppio vetro, persiane ad ante in legno.</p> <div data-bbox="481 976 986 1733" data-label="Image"> </div>
Impianti	<p><u>Elettrico:</u> dotato di salvavita, antenna tv, frutti tipo e placche in PVC l' impianto è di recente realizzazione Non è stata reperita la dichiarazione di conformità</p> <p><u>Idrico sanitario:</u> Bagni con sanitari e rubinetteria e finiture di pregio e buona qualità. Non è stata reperita la dichiarazione di conformità</p>

Riscaldamento:

Autonomo con n. 2 caldaie a basamento a gas;
termosifoni in ghisa, regolazione con cronotermostato.
Sono presenti split per il condizionamento.

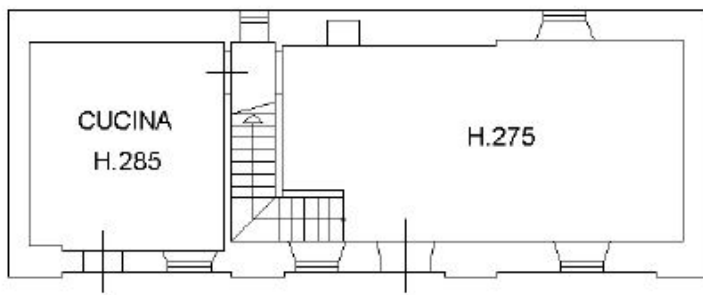
Non è stata reperita la dichiarazione di conformità.

3.3 Dipendenza : abitazione mappale 1011 sub. 2

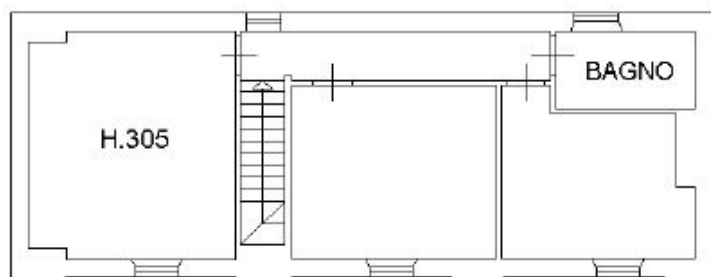
Trattasi di fabbricato edificato in contiguità al mappale 67, identificato catastalmente al numero 1011 sub.2.

E' costituito al piano terra da sala da pranzo e cucina, al piano primo da n.3 camere e un bagno, l'abitazione si può considerare la dipendenza di servizio all'abitazione padronale prima descritta.

I locali ora sono usati come disimpegno e ripostigli, il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:



P. terra



P.Primo

	Superfici		
Sub.2	Sup. lorda P. Terra	mq.	75
	Sup. lorda P. Primo	mq.	72
Locali	Sup. nette: Sala pranzo	mq.	33,50
	Cucina	mq.	17,33
	Camera	mq.	20,11
	Camera	mq.	14,55
	Camera	mq.	13,00
	Bagno	mq.	4,64
Struttura del fabbricato	Muratura portante mista in laterizio e pietra, pareti esterne sp. cm 55/ 70		
TETTO	manto di copertura in coppi vecchi. lattoneria in rame		
Pareti esterne	Intonaco al civile		
Tavolati interni	Tavolati in forati (spess. cm. 8)		
Intonaci	Intonaco al civile		
Pavimentazioni	I pavimenti sono in cotto/ceramica qualità commerciale.		

PISCINA



Costituisce porzione della particella 1011 sub 2 anche la piscina e il piccolo forno costruito nei pressi della vasca. La piscina con forma a “fagiolo” ha una lunghezza di m. 13,85 e una larghezza di m. 5,40/6,00.

Al momento del sopralluogo presentava acqua stagnante e i segni di una mancata cura e manutenzione. La zona circostante la piscina e il forno è stata pavimentata con ritagli di piastrelle di marmo.

LOCALI DEPOSITO E RICOVERO ATTREZZI – mappale 1011 sub. 3

Il subalterno n.3 è costituito, al piano terra, da vari locali di deposito e ripostigli, e ricovero attrezzi al piano superiore è adibito a cascina, funzione riscontrabile anche a livello di prospetto, con i caratteristici tamponamenti in laterizio tipici dei cascinali lombardi.

Al piano terra occupa una superficie lorda di mq 249, al piano primo la superficie lorda è di mq 206.

Il manufatto presenta un discreto/buono stato di conservazione.





AREA MAPPALE 1957

Trattasi della porzione di terreno della superficie catastale di mq 5.238 posta a monte del fabbricato, la particella deriva dal frazionamento del mappale 1010, in parte risulta essere coperta da vegetazione spontanea e piante da frutto, in prossimità della strada vicinale sono accatastati materiali di scarto, principalmente legname da portare in discarica, sulla particella c'è anche un piccolo pollaio in muratura, non censito, privo di rilevanza che non incide sul valore del lotto.



4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

Al predetto xxxxx i beni sono pervenuti, per la quota di $\frac{1}{2}$ per compravendita, a rogito Notaio Franco Tonalini di Santa Maria della Versa in data 22.01.1972 rep. 6.276 racc. 2.552 trascritto a Voghera il 19.02.1972 ai nn. 808/72; per la restante quota di $\frac{1}{2}$ per atto di cessione di quota a rogito Notaio Franco Tonalini di Santa Maria della Versa in data 27.11.1976 rep. 11.477 racc. 5.197 e trascritto a Voghera il 23.12.1976 al n. 5506 di formalità.

Per quanto censito al foglio 2 mapp. 67 a xxxxx per atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Tonalini di Pavia in data 12.07.2001 rep. 87/19 trascritto a Voghera il 24.07.2001 ai n. 3785/5194.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale :
 - atti di asservimento urbanistici, **nussuno**
 - altre limitazioni : **nessuna**

Il mappale 1957 (ex 1010 che deriva dall'originario 376) è compreso assieme ad altro terreno nel contratto d'affitto agrario registrato a Stradella in data 22/08/2003 al n° 1566 serie 3 avente durata di 25 annate agrarie con decorrenza dal 11.11.2003 e termine al 10.11.2028.

Il conduttore ha verbalmente confermato che, di fatto, è compresa nel

contratto solo la parte vitata corrispondente al mappale 1956, parte che forma un altro lotto.

6. Condominio e Spese condominiali - nessuna

7. REGOLARITA' EDILIZIA.

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Montescano risulta quanto segue:

Il fabbricato d'abitazione con relative pertinenze è stato edificato in data antecedente al 1967. Sono state rilasciate dal comune di Montescano e depositate le seguenti pratiche.

Licenza edilizia n. 17/84 del 18/12/1974 per sistemazione interna di fabbricato rurale. L'attuale disposizione interna dei locali non corrisponde al progetto approvato, lo stato dell'immobile è sanabile con una CILA in sanatoria.

DIA n. 2/2002 per restauro e risanamento conservativo sul fabbricato di cui al mappale 67.

Permesso di costruire n. 3/2006 del 06/04/2006 per realizzazione di piscina con locali accessori e cancello carraio. Le dimensioni della piscina sono leggermente difformi dal progetto, lunghezza di progetto m.13,00, realizzato m. 13,85.

DIA prot. 1680 del 01.07.2009 per modifica sagoma piscina, realizzazione di locale accessorio, pavimentazione esterna e muretti.

DIA n. 12/2006 prot. N. 2525 DEL 03.10.2006 per lavori di manutenzione e rifacimento parziale di recinzione.

Provvedimento di autorizzazione paesaggistica n. 8/2006 prot. N. 2153

del 02.10.2006 per lavori di manutenzione e rifacimento parziale di recinzione.

SCIA prot. N. 93 del 14/01.2011 per rifacimento parziale di recinzione e manutenzione di muretto esistente.

Provvedimento di autorizzazione paesaggistica n. 2/11 prot. N. 287 del 08.02.2011 per lavori di manutenzione e rifacimento parziale di recinzione.

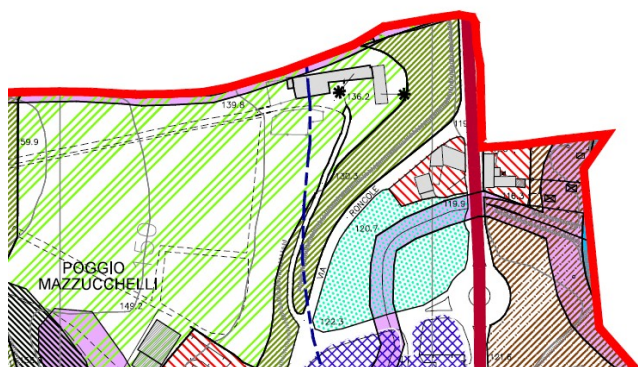
DIA in sanatoria prot. N. 143 del 21.01.2011 per “manutenzione straordinaria con redistribuzione degli spazi interni”. In data 08.04.2011 con protocollo n. 760 il viene rilasciato il certificato di Agibilità per quanto riguarda il mappale 67.

Permesso di Costruire n. 1/2011 del 23.03.2011, per “ristrutturazione edilizia di immobile con ampliamento”.

- E' stata aggiunta la copertura al vano scala di accesso alla cantina sul mappale 67, nel portico cascina c'è una nuova parete divisoria in legno e non è stata realizzata la scala di accesso alla cascina al piano primo.

Le difformità riscontrate sono sanabili tramite SCIA in sanatoria, il cui costo compreso le sanzioni è stimabile in € 4.500,00.

8. - P.G.T. -,



L'area su cui è insistono i fabbricati è individuata nel vigente PGT parte nel "Tessuto agricolo – TA" e parte nel "Tessuto Agricolo di salvaguardia- TAS. I fabbricati sono classificati come Edifici extra-agricoli esistenti nei tessuti agricoli.

9. IMPIANTI

Nella pratica edilizia DIA 143/2011 con la richiesta di agibilità sono allegate le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e idraulico.

10 .VALORE E CONSISTENZA DEL BENE

	Sup. Lorda		coeff. Ragguaglio		Sup.
<u>MAPPALE 67</u>					
P. INTERRATO CANTINA	mq 72,00	x	0,50	=	Mq 36,00
P. TERRA	mq. 174,00	x	1,00	=	Mq 174,00
P. 1	mq 174,00	x	1,00	=	Mq 174,00
P. 2	Mq 114	x	1,00	=	Mq 114,00
BALCONI + PORTICATI	mq. 60,00	x	0,50	=	Mq 30,00
			<u>TOTALE</u>	=	<u>Mq 528,00</u>
<u>MAPPALE 1011 sub.2</u>					
P. TERRA	mq. 75,00	x	1,00	=	Mq 75,00
P. 1	mq 72,00	x	1,00	=	Mq 72,00
			<u>TOTALE</u>	=	<u>Mq 147,00</u>
<u>MAPPALE 1011 sub.3</u>					
P. TERRA	mq. 249,00	x	1,00	=	Mq 249,00
P. 1	mq 137,00	x	1,00	=	Mq 137,00
<u>Area porticata (PT + P1)</u>	Mq 140,00	x	0,2	=	Mq 28,00
			<u>TOTALE</u>	=	<u>Mq 302,00</u>
<u>MAPPALE 1957</u>	MQ 5238				

10.1 - STIMA

Valutate le caratteristiche dell'immobile, nonché gli elementi costruttivi ed il contesto, lo stato di conservazione e l'ubicazione, acquisite le opportune fonti comparative sia tramite i dati della banca dati delle quotazioni immobiliari, sia attraverso ricerche di mercato su immobili di similare tipologia, si ritiene congruo attribuire i seguenti valori:

Villa padronale (Mapp. 67): mq 528 x € 1.700,00/mq = € 897.600,00

Dipendenza (Mapp.1011/.2): mq 147x € 600,00/mq = € 88.200,00

Deposito PT (mapp.1011/3): mq 249x € 450,00/mq = € 112.050,00

Deposito P1 (mapp.1011/3): mq 206x € 300,00/mq = € 61.800,00

Piscina e forno a corpo = € 50.000,00

Terreno (mappale 1957) mq 5238 a corpo = € 20.000,00

Totale = € 1.229.650,00

La stima comprende anche il valore dell'area e giardino di pertinenza

10.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Valore di stima dei beni	€	1.229.650,00
dedurre spese di adeguamento catastale	- €	3.000,00
dedurre spese di adeguamento urbanistico	- €	4.500,00
<u>spese per pulizia materiali accatastati</u>	<u>- €</u>	<u>1.500,00</u>
	€	1.220.150,00

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 183.022,50 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il valore dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 1.229.650,00 – 183.022,50 = € 1.037.127,50

che si arrotonda a € 1.037.000,00

11. DIVISIBILITA'.

Sebbene il lotto sia formato da diversi corpi di fabbrica, per la natura e caratteristiche dei beni, per un adatto riscontro di mercato è opportuno che gli stessi siano posti in vendita in un unico lotto.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

Le abitazioni non sono provviste di A.P.E

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

Quota 1/1 di compendio di pregio composto da villa padronale con annessa dipendenza residenziale, oltre ad ampio cascinale uso portico ripostiglio, ricovero mezzi e attrezzi, il tutto inserito in lotto di grandi dimensioni (superficie catastale mq. 12.711) adibito a parco con alberature secolari, piscina e forno a legna.

La villa padronale è composta, al piano terra, da n.3 zone living/pranzo/soggiorno, cucina, servizio igienico e lavanderia; al piano primo da n. tre camere, cabina armadio n.2 bagni, disimpegno e n.2 balconi; al piano secondo da n.3 camere e bagno.

La dipendenza è composta da cucina e sala da pranzo al piano terra, n.3 camere e bagno al piano primo.

La porzione di fabbricato ospitante il fienile è costituita da vari ambienti al rustico e da una porzione di porticato aperta lungo il lato sud.

L'intero compendio è censito al N.C.E.U del Comune di Montescano al:

-Foglio 2 mappale 1011 sub.2 Cat. A/7 cl. 2 vani 6 R.C. €. 418,33

-Foglio 2 mappale 1011 sub.3 Cat C/2 cl. U mq. 207 R.C. €. 427,63

-Foglio 2 mappale 67 Cat. A/7 cl.2 vani 16 R.C. € 1.115,55

e al N.C.T. del Comune di Montescano al:

-Foglio 2 mappale 1957 Vigneto cl. 2 mq 5.238 R.D. €. 87,92 R.A. € 47,34

Al N.C.T. il mappale 67 risulta Ente Urbano di are 52.40 e il

mappale 1011 Ente Urbano di are 22.33.

CONFINI

A corpo, a nord con strada vicinale della Stanga, a est con Strada Provinciale 201, a sud con via Roncole e mappale 911, a ovest con i mappali 1956, del foglio 2 di Montescano.

VALORE di stima: € 1.229.650,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 1.037.000,00

Classe Energetica: Le abitazioni non sono provviste di A.P.E

LOTTO N. 2- TERRENO IN STRADELLA

Viale della Libertà



1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE - LOTTO UNICO -

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

Intera quota di piena proprietà di n. 1 lotto di terreno edificabile ubicato presso il quadrante ovest della città di Stradella, nelle immediate vicinanze di viale Libertà, a circa 400 m dal centro storico con quota di $\frac{1}{2}$ di area destinata a passaggio comune.

1. B - Esecutato e regime patrimoniale .

Xxxxxx

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera a tutto il 07/01/2025 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 14.07.2023 – Registro Particolare 530 Registro Generale 5811, Pubblico Ufficiale Tribunale di Lodi Repertorio 1107 del 28/06/2023, per un importo complessivo di € 140.000,00, a favore di xxxxxx. L'ipoteca colpisce immobili siti in Canneto Pavese, Montescano e Stradella.
- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 16/05/2024 ai nn. 3680/2929 a favore di xxxxxx
Il pignoramento colpisce anche altri immobili.
- Trascrizione di ordinanza di sequestro conservativo in data 07/08/2024 ai nn. 6437/5095 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio n.1589/2024, a favore di xxxxxxxx
Il sequestro colpisce anche altri immobili.

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

In seguito alla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate in data 25.09.2024 non risultano contratti di locazione registrati in nome dell'esecutato.

Il terreno, mappale 1324, con progetto di immobile da costruire, è stato oggetto di un contratto preliminare di compravendita stipulato dal notaio Angelo Magnani in data 09.05.2022, rep. 86125/49937 registrato a Stradella in data 24.05.2022 al n° 8907 serie 1T e trascritto in data 25.05.2022 ai nn. 3104/4097.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	55.000,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	8.250,00
Valore a base d'asta arrotondato	€	46.750,00

2. DATI CATASTALI

L'area è censita al N.C.E.U del Comune di Stradella, e corrisponde alla

Quota di 1/1 di piena proprietà del

Foglio 18 mapp. 1324 Sub. 2 Cat. F/1 consistenza 557 mq.

Quota di ½ di piena proprietà del

Foglio 18 mappale. 1333 Cat. F/1 consistenza 850 mq.

Le particelle sono intestati a :

xxxxxxx

2.1 CONFINI

Confini del mapp.1324: a nord mapp. 1312, est mapp. 1333, sud mapp.

1334, ovest foglio 19 mappale 731.

Confini mapp. 1333: nord viale Libertà, est. mappali 1204-1203-1202,

sud mapp. 1330, ovest mappali 1334, 1324, 1312.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni. Si segnala che la particella 1324 al N.C.T. risulta essere un Ente Urbano di mq. 410, c'è discordanza con la superficie di 557 mq indicata al NCEU.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato il 18/09/2024, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

I mappali si trovano all'interno del quadrante ovest della città di Stradella, a circa 400 m dal centro storico, in un contesto prettamente residenziale ai piedi della collina.

3.2 Caratteristiche dei beni.

Trattasi di lotto di terreno edificabile (mapp.1324), sul quale era stata presentata una SCIA alternativa al Permesso di costruire per la realizzazione di unità immobiliare (villetta residenziale).

La pratica è decaduta.

Il mappale 1333 è, di fatto, un' area destinata a strada con sottoservizi e parcheggio secondo un progetto di edilizia convenzionato che consente l'accesso al lotto 1324, nonché a quelli adiacenti.



L'area attualmente incolta è delimitata da una recinzione provvisoria di cantiere, a confine con il lato sud del lotto c'è una porzione di fabbricato in costruzione formata da una parete in blocchi, ora il cantiere è abbandonato. Sul mappale 1324 risulta realizzata in parte la fondazione in c.a. per il fabbricato da costruirsi sul lotto in questione.

4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

La piena proprietà dei beni è pervenuta a xxxxx per atto di compravendita a rogito Notaio Marco Boiocchi in data 08.10.2011 rep. 26.714 racc. 7.964 e trascritto a Voghera il 20.10.2011 ai n. 5342/7505, da xxxxxx

-Alla predetta xxxxx i beni sono pervenuti per successione testamentaria di xxxxx denuncia registrata a Milano al n. 2645/72 e per atto di stralcio divisionale e compravendita notaio Boiocchi in data 29.06.2011 rep. 26272/7688, trascritto in data 25.07.2011 ai nn. 5704-5-6-7/4018-19-20-21.

I mappali in oggetto derivano dalla variazione del foglio 18 part. 1324 sub.1 , a sua volta derivati dalla particella 1312 sub. 1 e 4.

La particella 1312 deriva dalla particella 1262 a sua volta derivata dalla particella 251.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa

coniugale : **nessuna**

- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**

- altre limitazioni : **nessuna**

Con il sopraccitato atto di provenienza è stata costituita a favore della parte venditrice e altre proprietà future attigue una servitù di passaggio pedonale e carraio (costruzione della strada) con il diritto per i fondi dominanti di interrare tubazioni per qualsiasi rete tecnologica e fognatura.

7. REGOLARITA' EDILIZIA.

- Il lotto è stato oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato pratica 41/2011; in data 11.10.2011 prot. 13489 Comune di Stradella è stato richiesto permesso di costruire avente come oggetto la “realizzazione di unità residenziali, parcheggi e viabilità previa demolizione di fabbricato esistente”.

Con Delibera di Giunta del Comune di Stradella, seduta del 19.12.2011, esecutiva il 07.01.2012, è stato dato assenso alla monetizzazione degli standard urbanistici.

- Con pratica n. 234/2012 è stata presentata variante al permesso di costruire n. 41/2011 per la realizzazione di unità residenziali, parcheggi e viabilità.

- Con SCIA pratica 62/2022 prot. 4948 è stato presentato progetto per la realizzazione di unità immobiliare residenziale – villa.

Per la summenzionata pratica SCIA non sono stati pagati gli oneri, non sono state prodotte le integrazioni richieste dall'ufficio tecnico e non è

stato dato l'inizio ai lavori, pertanto la pratica è decaduta.

8. - P.G.T. -,

L'area su cui è insistono i fabbricati è individuata nel vigente PGT quale
**“TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA’
PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALE – TCR3”.**

10 .VALORE E CONSISTENZA DEL BENE

Verificate le caratteristiche del bene ed effettuate le opportune comparazioni con lotti simili presenti sul mercato, si ritiene congruo attribuire al mappale 1324 sub.2, nello stato di fatto in cui si trova, un valore a corpo di €. 55.000,00. Non si applicano detrazioni per l'eventuale asportazione delle fondazioni esistente, che limitano la futura costruzione al progetto di cui alla SCIA 62/2022.

Alla quota di ½ relativa al mappale 1333 non viene assegnato un valore commerciale, essendo di fatto, una strada, parcheggio e area destinata a servizi tecnologici, in uso a tutti i lotti circostanti.

10.1 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 8.250,00 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

PREZZO A BASE D’ASTA DEL LOTTO

$$\text{€ } 55.000,00 - 8.250,00 = \text{€ } 46.750,00$$

11. DIVISIBILITA’.

L'immobile non è divisibile deve formare un unico lotto.

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

N. 1 lotto di terreno edificabile ubicato presso il quadrante ovest della

città di Stradella, nelle immediate vicinanze di viale Libertà, a circa 400 m dal centro storico.

Trattasi della piena proprietà della quota di 1/1 del mappale 1324 sub.2, avente superficie catastale indicata al NCT pari a mq 410, e della quota di 1/2 di piena proprietà del mappale 1333 (di mq 850) che di fatto è un'area destinata a strada con sottoservizi e parcheggio, secondo un progetto di edilizia convenzionata P.d.C 24/2011 che consente l'accesso al lotto 1324, nonché a quelli adiacenti.

I terreni sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Stradella al:

Foglio 18 mapp. 1324 Sub. 2 Cat. F/1 consistenza 557 mq.

Foglio 18 mapp. 1333 Cat. F/1 consistenza 850 mq.

Si segnala che la particella 1324 al N.C.T. risulta essere un Ente Urbano di mq. 410, c'è discordanza con la superficie di 557 mq indicata al NCEU.

2.1 CONFINI

Confini mapp. 1324: nord mapp. 1312, est mapp. 1333, sud mapp. 1334, ovest foglio 19 mappale 731.

Confini mapp. 1333: nord viale Libertà, est. mappali 1204-1203-1202, sud mapp. 1330, ovest mappali 1334, 1324, 1312.

L'area è individuata nel vigente PGT quale **“TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALE – TCR3”**.

Valore di stima € 55.000,00, **valore a base d'asta € 46.750,00.**

LOTTO N. 3- UNITA' IMMOBILIARE

In Stradella Via Garibaldi N. 8



1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

Quota di 1/1 di piena proprietà di unità immobiliare ubicata all'interno di complesso sito in Stradella, via Garibaldi n.8, piano primo; trattasi di appartamento attualmente adibito a centro estetico.

1. B - Esecutato e regime patrimoniale .

XXXXXX

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia a tutto il 07.01.2025 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

-Ipoteca volontaria iscritta a Voghera in data 06.07.2012 ai nn. 4431/485 in forza di atto derivante da garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Carlo Cavagna di Voghera in data 29.06.2012 rep. 21.837 racc. 12.341 per totali euro 3.000.000,00 capitale euro 1.500.000,00 durata anni 10;

a favore di xxxxxx, l'ipoteca colpisce anche altri beni.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 14.07.2023 ai nn. 5811/530 in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Lodi in data 28.06.2023 n. 1.107 per totali euro 140.000,00 capitale euro 69.301,99 a favore di xxxxx L'ipoteca colpisce immobili siti in Canneto Pavese, Montescano e Stradella.

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 16/05/2024 ai nn. 3680/2929 a favore di xxxxxx

Il pignoramento colpisce anche altri immobili.

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 21/06/2024 ai nn. 4750/3759 a favore di xxxxxx Il pignoramento colpisce anche altri immobili.

- Trascrizione di ordinanza di sequestro conservativo in data 07/08/2024 ai nn. 6437/5095 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio n.1589/2024, a favore di xxxxxx Il sequestro colpisce anche altri immobili.

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

In seguito alla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate effettuata in data 25.09.2024 risulta in essere il contratto di affitto stipulato in data 28.02.2017 e registrato il 23.03.2017 n.636 serie 3T tra xxxxx– Locatore e xxxx nella persona del xxxx della durata di anni 6+6, canone mensile euro 1.200,00.

Il contratto è opponibile alla procedura.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	370.500,00
dedurre spese di adeguamento catastale	- €	800,00
dedurre spese di adeguamento urbanistico	- €	2.500,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	55.080,00
Valore a base d'asta arrotondato	€	312.100,00

Non sono state individuate criticità impedenti la vendita.

2. DATI CATASTALI

I beni sono censiti al N.C.E.U del Comune di Stradella al:

Foglio 14 mapp. 64 Sub. 11 Cat. A/10 cl. 2 vani 8 R.C. €. 1.859,24.

xxxxxx

2.1 CONFINI

Confini: nord Piazzale Trieste, est mappale 774, sud mappale 71 e vano scala comune, ovest via Garibaldi.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni. Lo stato di fatto dell'appartamento non corrisponde alla rappresentazione grafica della scheda catastale. Il costo per una nuova denuncia di aggiornamento catastale è stimato in € 800,00.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

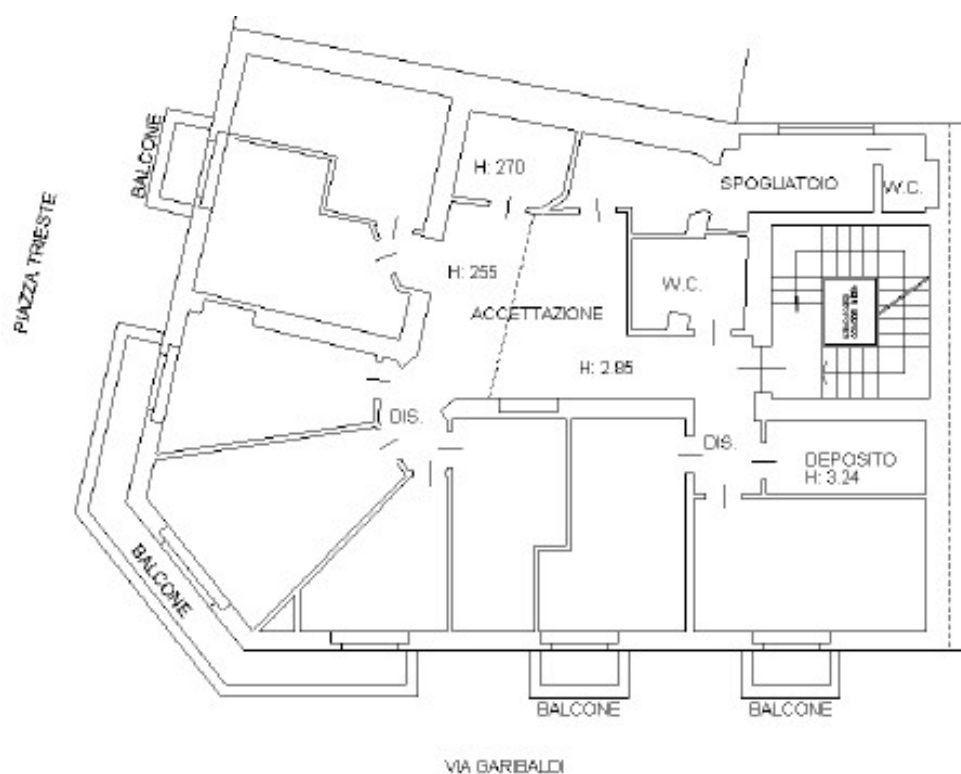
In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato il 16/10/2024, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

Il bene è collocato all'interno del tessuto urbano del comune di Stradella, in zona assolutamente centrale, in edificio prospiciente la Piazza Trieste in contesto a prevalenza residenziale e commerciale di grande interesse, con numerose attività commerciali (negozi, bar, piccole attività produttive) l'unità immobiliare in oggetto è inserita all'interno di un fabbricato di testa facente parte dell'isolato urbano all'incrocio tra via Garibaldi e Piazza Trieste.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

Trattasi di unità immobiliare attualmente adibita a centro estetico, situata al piano primo, composta da n.8 ambienti, più sala accettazione, ripostiglio e n. 2 bagni. L'accesso avviene dalla via Garibaldi, lo stabile è dotato di ascensore. L'unità immobiliare è parte di un edificio costituito da n.4 piani fuori terra, al piano terra è presente un'attività commerciale di tipo ricettivo (bar ristorante), i piani superiori 2° e 3° hanno destinazione residenziale.



Locali	Sup. nette:	accettazione/ingr	mq.	20,15
		postazione 1	mq.	10,31
		postazione 2	mq.	11,64
		postazione 3	mq.	10,19
		Postazione 4	mq.	13,24
		Postazione 5	mq.	9,85
		Postazione 6	mq.	13,94
		Anamnesi	mq.	13,64
		Bagni	mq.	6,42
		Spogliatoi/servizi	mq.	24,51
Struttura del fabbricato	Muratura portante in laterizio, pareti esterne sp. cm 40 circa.			
TETTO	Non ispezionabile			
Pareti esterne	Intonaco al civile.			
Tavolati interni	Tavolati in forati (spess. cm. 8)			
Intonaci	Intonaco al civile			
Pavimentazioni	I pavimenti sono in parquet (listelli di rovere) all'interno degli ambienti operativi, in gres all'interno dei bagni e della zona reception/accoglienza.			

	
Serramenti esterni e interni	<div>   </div> <p>Finestre in legno laccato, con doppio vetro, imposte interne in legno e tapparelle, Porta d'ingresso blindata, porte interne in vetro</p>
Impianti	<p><u>Elettrico:</u> sottotraccia, dotato di salvavita, frutti tipo e placche in PVC serie commerciale. E' stata depositata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, nella pratica edilizia.</p> <p><u>Idrico sanitario:</u> E' presente un bagno con wc e lavabo ad uso della clientela, ed un bagno con wc e lavabo ad uso dei dipendenti. E' presente un box doccia all'interno di uno dei locali operativi. Sono visibili infiltrazioni dal soffitto nel bagno di servizio. Non è stata reperita la dichiarazione di conformità.</p>



Riscaldamento:

Autonomo con caldaia murale a gas;

Ventilconvettori e termosifoni

E' depositata la dichiarazione di conformità nella pratica edilizia.



4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta in possesso al xxxx per atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Cavagna di Voghera in data 29.06.2012 rep. 21.836 racc. 12.340 trascritto a Voghera il 06.07.2012 ai nn. 3527/4429, da xxxxx ; oggetto di successivo atto integrativo a rogito

Notaio Carlo Cavagna di Voghera in data 24.01.2014 rep. 23.570 racc.

13.591 trascritto a Voghera il 30.01.2014 ai nn. 434/523 di formalità.

A xxxxx per successione legittima del xxxxx la cui denuncia di successione è stata registrata l'11.12.1995 all'ufficio del Registro di Cantù al n. 36 vol. 430, accettazione tacita di eredità trascritta a Voghera il 06.07.2012 al n. 3528.

A xxxxx per titoli anteriori al ventennio.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

- **Convenzioni matrimoniali** - nessuna

- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**

- altre limitazioni : **nessuna**

6. Condominio: dalle dichiarazioni raccolte in sede di sopralluogo non risulta ci sia un amministratore.

7. REGOLARITA' EDILIZIA.

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Stradella risulta quanto segue:

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1967. In seguito sono state rilasciate dal comune di Stradella e depositate le seguenti pratiche.

Concessione Edilizia n. 38/96 in data 27 giugno 1996 per cambio di destinazione d'uso da residenziale ad ambulatorio medico.

In data 28/06/2012 è stata chiesta l'agibilità, l'iter della pratica non è stato

concluso per carenza di documentazione.

CILA prot. 221/2016 del 22.11.2016 per manutenzione straordinaria di unità immobiliare ad uso ufficio.

Con la predetta pratica è stato effettuato intervento di manutenzione straordinaria con la modifica di alcuni tavolati interni nonché una parziale redistribuzione degli ambienti,

SCIA n. 20/2017 prot. 2509 del 15.02.2017 per opere di manutenzione straordinaria di unità immobiliare ad uso ufficio e cambio di destinazione in centro estetico.

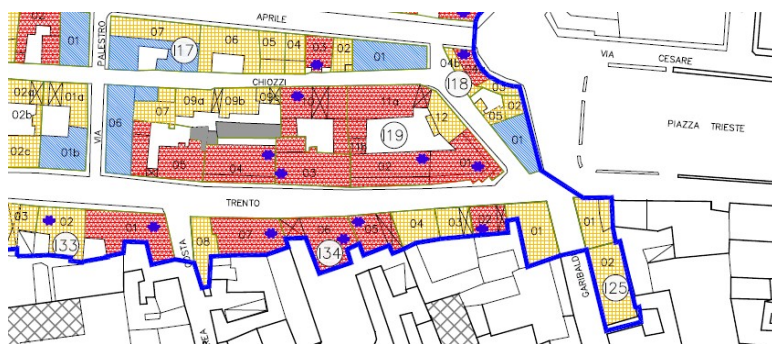
Rispetto alle tavole di progetto si riscontra la lieve difformità per la presenza di un tavolato divisorio nel locale ripostiglio spogliatoio. Si stima il costo per una CILA in sanatoria in € 2.500,00.

Domanda del certificato di agibilità n. 11/2017 in data 27.02.2017.

In merito a domanda presentata il responsabile del servizio tecnico del comune di Stradella in data 28.02.2017 risponde: *“si ritiene che le opere previste non abbiano inciso sulle condizioni generali del fabbricato come indicato all’art. 24 DPR 380/2001, pertanto l’intervento realizzato non comporta l’ottenimento del certificato di agibilità”*.

8. - P.G.T. -

L'area su cui è insisto il fabbricato è individuata nel vigente PGT nel “TESSUTO STORICO E NUCLEI FRAZIONALI DI ANTICO IMPIANTO - TS”. MANUTENZIONE STRAORDINARIA M2 .



9. IMPIANTI

E' presente la documentazione attestante la conformità degli impianti nella pratica edilizia.

10 .VALORE E CONSISTENZA DEL BENE

	Sup. Lorda		coeff.		Sup.
Sup. commerciale	mq. 185,00	x	1,00	=	mq. 185,00
balconi	mq. 20,00	x	0,50	=	mq. 10,00
			TOTALE	=	Mq. 195,00

10.1 - STIMA

Dopo aver verificato le caratteristiche costruttive, le finiture e lo stato di conservazione nonché l'ubicazione, acquisite le informazioni di mercato tramite la pubblicità di agenzie immobiliari e i dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI si ritiene congruo attribuire un valore di € 1.900,00/mq.

Sulla scorta dei dati acquisiti si produce la seguente valutazione:

m ² 195 x € 1.900,00/m ² =	€	370.500,00
dedurre spese per adeguamento catastale -	€	800,00
<u>Spese per CILA in sanatoria</u> -	€	<u>2.500,00</u>
TOTALE	€	367.200,00

Non sono state calcolate diminuzioni alla stima per la locazione in corso, perché è considerata una buona opportunità ai fini di un investimento.

10.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 55.080,00

per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il valore dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 367.200,00 - € 55.080,00 = € 312.120,00 che si arrotonda in

€ 312.100,00

11. DIVISIBILITA'.

L'immobile non è divisibile deve formare un unico lotto.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Il centro estetico era provvisto di A.P.E. scaduto in data 10.06.2022

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

Quota di 1/1 di piena proprietà di unità immobiliare ubicata all'interno di complesso sito in Stradella, via Garibaldi n.8, piano primo; attualmente adibito a centro estetico per una superficie commerciale di m² 195.

L'immobile è locato con contratto di affitto stipulato il 28.02.2017, registrato il 23.03.2017 n.636 serie 3T, durata anni 6 + 6. Il contratto è opponibile alla procedura.

Dati Catastali:

I beni sono censiti al N.C.E.U del Comune di Stradella al:

Foglio 14 mapp. 64 Sub. 11 Cat. A/10 cl. 2 vani 8 R.C. €. 1.859,24.

Confini: nord Piazzale Trieste, est mappale 774, sud mappale 71, ovest via Garibaldi.

VALORE di stima € 370.500,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 312.100,00

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto

Santa Maria della Versa li. 08.08.2025

Il CTU
Geom. Lino Fiori

*Geom. Lino Fiori via Roma 18 - 27047 Santa Maria della Versa - PV -
tel. 0385 79606 mail: studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it*