

TRIBUNALE DI PAVIA

COPIA PRIVACY
LOTTI : 5 - 6 - 7 - 8

Procedure Esecutive

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

XXXXXXX

Avv. Domenico Pellicanò

XXXXXXXXX

Avv. Francesco Frigerio

XXXXXXX

Avv. Simona Sgarbi

contro

XXXXXXXXX

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

LOTTO	IMMOBILE - ubicazione	BASE D'ASTA	.
5	COMPENDIO INDUSTRIALE IN STRADELLA <i>Area "ex Massoni" Via Repubblica</i>	€ 1.031.500,00	2
6	COMPENDIO IMMOBILIARE IN CANNETO <i>PAVESE - quota di 2/3</i> <i>Via Roncole 7</i>	€ 97.500,00	18
7	COMPENDIO IMMOBILIARE IN CANNETO PAVESE <i>Via Roncole 10-12</i>	€ 411.000	33
8	UNITA' IMMOBILIARE IN STRADELLA <i>Corso XXVI Aprile</i>	€ 238.700,00	49

LOTTO N. 5 - COMPENDIO INDUSTRIALE "EX MASSONI"

STRADELLA via Repubblica – via San Lodovico 2 – Via Di Vittorio



1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE -

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

Piena proprietà di compendio industriale dismesso costituito da vari capannoni, fabbricati uso ufficio e residenza custode con relativa area cortiliva pertinenziale, i beni sono ubicati all'interno dell'area urbana del Comune di Stradella, su un' area della superficie catastale di 22.381 mq. che confina con via Repubblica, via san Lodovico e via Di Vittorio.

1. B - Esecutati 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 volontaria in data 30.07.2012 – Registro Particolare 557 Registro Generale 5035, per un importo complessivo di € 4.000.000,00, a favore di xxxxx L'ipoteca colpisce anche un altro immobile sito in Canneto Pavese.
- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 23.05.2023 – Registro Particolare 366 Registro Generale 4266, per un importo complessivo di € 7.000,00, a favore di xxxxx
- 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 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 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 in data 25.09.2024 non risultano contratti di locazione registrati in nome dell'esecutato.

L'immobile è LIBERO in stato di abbandono.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene (mq 22.381 x 70,00) = € 1.566.670,00

Adeguamento al valore con riduzione del 15% - € 235.000,50

Valore a base d'asta arrotondato € 1.331.500,00

2. DATI CATASTALI

Il compendio è censito al N.C.E.U. del Comune di Stradella al:

Foglio 13 mapp. 953 sub. 2 Cat. A/3 cl. 1 vani 6 R.C. € 325,37

Foglio 13 mapp. 953 sub. 3 Cat. A/4 cl. 2 vani 3,5 R.C. € 162,68

Foglio 13 mapp. 953 sub. 4 Cat. D/1 R.C. € 34.348,08

Il tutto al N.C.T. corrisponde al foglio 13 particella 953 di Ha. 2.23.81 Ente Urbano.

xxxxxxxxxx

2.1 CONFINI

Confini in corpo: a nord via S. Lodovico, a est foglio 13 mapp.li 776, 775, 774, strada provinciale 201, a sud foglio 13 mapp.li 542, 541, 539, 918, 540, a ovest foglio 13 mapp.li 1017, via Repubblica

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni. Non è stato possibile eseguire un'accurata verifica sulla corrispondenza delle schede catastali allo stato di fatto, perché, date le precarie condizioni di conservazione degli immobili non stato possibile accedervi all'interno per le necessarie misurazioni, inoltre parte dei fabbricati rappresentati sulle schede ora risultano demoliti/crollati.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso dei sopralluoghi effettuati il 18/09/2024 e 24/10/2024, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

Il compendio è collocato all'interno del tessuto urbano di Stradella, in prossimità del centro storico, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di piccole attività produttive.

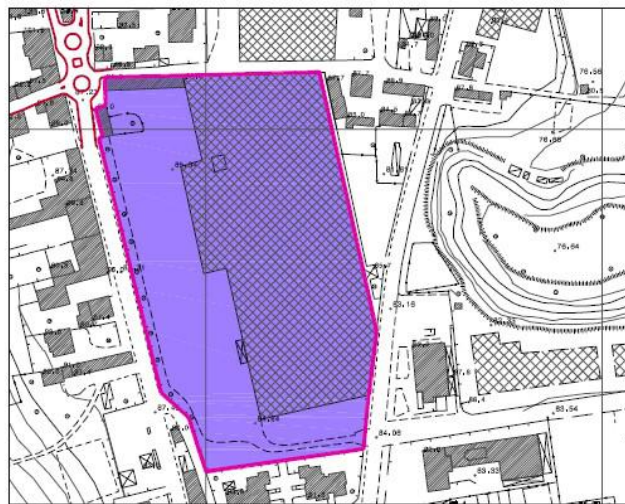
3.2 Caratteristiche dei beni. -

Trattasi di ex compendio industriale ora dismesso di ingenti dimensioni, un tempo adibito alla lavorazione e trasformazione di prodotti in legno, composto da capannoni industriali ed edifici adibiti ad uffici e abitazione. Il comparto risulta totalmente recintato o in aderenza ad altre costruzioni, la maggior parte dell'area pertinenziale scoperta appare totalmente impermeabile (superficie asfaltata o cementata). Lungo via Della Repubblica sono rimasti installati pannelli di lamiera per una mitigazione al rumore nei confronti dell'adiacente tessuto edificato.

L'area è stata oggetto di Piano Attuativo denominato "A.R.U. n.6", presentato nell'anno 2015 e mai realizzato. La documentazione di progetto depositata in comune contiene una dichiarazione del proprietario dell'area circa l'avvenuto smaltimento dell'amianto sulle coperture. Buona parte delle strutture ora è priva del manto di copertura. Non è stata accertata la totale bonifica da materiali inquinanti sull'intero lotto.

Ambito di riconversione urbana n. 6

Riqualificazione urbanistica di un'area industriale - via Di Vittorio



scala 1:2.000



Perimetro Ambito di Trasformazione

Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	21.550 mq	Abitanti teorici insediabili	da definire in sede di attuazione del PA,
Indice di utilizzazione territoriale	ut	da definire in sede di attuazione del PA,	Aree per servizi pubblici	da definire in sede di attuazione del PA,
Superficie lorda di pavimento massima	slp	da definire in sede di attuazione del PA,	Dotazione minima di servizi da reperire	da definire in sede di attuazione del PA,
Altezza massima dei fabbricati	H	da definire in sede di attuazione del PA,	Superficie lorda massima per altri usi	da definire in sede di attuazione del PA,
Numero di piani fuori terra massimo	n	da definire in sede di attuazione del PA,	Usi vietati	U2, U3

Prescrizioni attive

Parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento.

Indirizzi attuativi

Possibile incentivazione del 15 % di incremento della slp a seguito della realizzazione di servizi strategici
Possibile incremento della slp attraverso l'applicazione di principi perequativi.
Viabilità secondaria tipo B

3.3 Capannoni e area pertinenziale.

Trattasi di vari capannoni industriali edificati in adiacenza gli uni agli altri, di imponenti dimensioni, con struttura mista in cemento e mattoni, copertura a volta, i fabbricati presentano un'altezza variabile, da 5.80 m a 10.70 m e occupano gran parte dell'isolato urbano corrispondente al mappale 953, ricompreso tra la strada provinciale 201, la via S. Lodovico e la via Repubblica. Attualmente versano in pessimo stato conservativo, dato il mancato utilizzo a seguito della cessazione delle attività produttive

all'interno dello stabilimento.

Si evidenzia l'avanzato stato di degrado delle strutture, interessate in parte da cedimenti e crolli, in particolare agli avvenimenti accaduti nella notte del 02.01.2022, consistenti nel crollo parziale di un capannone verso via Di Vittorio, a cui hanno fatto seguito le ordinanze di messa in sicurezza da parte del comune di Stradella. (doc allegati).

Attualmente sono presenti in loco gran parte delle macerie delle strutture crollate. All'interno di alcuni capannoni si è potuto rilevare la presenza di cumuli di terra proveniente da scavi e materiali di demolizione da conferire in discarica.





Anche sull'area esterna si trovano diversi cumuli di materiale da conferire in discarica.



Resta difficoltoso quantificare i costi di smaltimento non conoscendo con esattezza la natura dei rifiuti accatastati.

IMPORTANTE: In allegato alla presente relazione si produce la comunicazione da parte dell' ARPA Lombardia (doc. allegato) in esito al Piano di Recupero "ARU6-Via di Vittorio" presentato al comune di Stradella. La stessa ARPA preposta alla valutazione tecnica di competenza circa le matrici ambientali dell'area industriale dismessa evidenzia la necessità di eseguire una serie di accertamenti e indagini tuttora da svolgere per le quali produce un dettagliato elenco. In particolare, data l'attività industriale svolta sull'area, segnala la necessità di approfondire le indagini circa la presenza di possibili centri di pericolo quali serbatoi con strutture interrato, fusti di olio, ecc. Causa la criticità delle strutture e lo stato di pericolo non è stato possibile accedere all'interno di tutti i capannoni per rilevarne le dimensioni, dai documenti acquisiti si è potuto dedurre che la superficie coperta dei capannoni che formavano l'intero complesso industriale era di circa 12.200 m² con un volume totale vuoto per pieno di circa 103.000 m³.



3.4 Uffici e Abitazione

In adiacenza ai capannoni, a confine con via San Lodovico sono collocati due edifici ospitanti gli ex uffici, nonché gli ambienti destinati ad uso residenziale. Trattasi di edifici della tipologia "in linea" recanti le caratteristiche tipiche dell'architettura di inizio '900 e corrispondono ai subalterni 2 e 3; edificati su due piani fuori terra presentano accessi diretti sia dal piazzale pertinenziale, sia dalla via S. Lodovico. Il piano terra ospita i locali destinati ad uso ufficio, ex sala mensa e spogliatoi, al


piano primo vi sono i locali destinati ad uso residenziale, entrambi i piani risultano essere in pessimo stato conservativo.

La superficie coperta dell'edificio risulta essere di circa m²

Il progetto di riconversione ARU 6 predisposto nel 2015 ne prevedeva la demolizione.

	Superfici
Capannoni	Superficie totale mq. 12.283,00 Volumetria totale mc 103.540,00
Struttura del fabbricato TETTO	Struttura portante mista in cemento e mattoni a vista Orditura mista in mattoni e cemento
Pareti esterne Pavimentazioni	Mattoni intonacati e mattoni facciavista Battuto di cemento.  
Impianti	Locale privo d'impianti

APPARTAMENTO E UFFICI DI VIA SAN LODOVICO

	Superfici	
Appartamenti piano primo	Superficie totale	mq. 244,50
Struttura del fabbricato	Struttura portante mista in cemento e mattoni	
TETTO	Orditura mista copertura in coppi	
Pavimentazioni	Gres e marmette di graniglia	
		
		
Impianti	TUTTI GLI IMPIANTI SONO DA RIFARE	

Ex Uffici	Superfici Superficie coperta mq. 244,50
Struttura del fabbricato TETTO	Struttura portante in c.a. tamponamenti in mattoni Orditura mista copertura in coppi
Pareti esterne Pavimentazioni	Mattoni intonacati Gres <div data-bbox="504 604 1430 1216" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="483 1276 1434 1910" data-label="Image"> </div>
Impianti	TUTTI GLI IMPIANTI SONO DA RIFARE

4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

La piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta a xxxxxx tramite decreto di trasferimento del Tribunale di Voghera in data 25/07/2012 rep. 162/1 e trascritto a Voghera il 30/07/2012 ai nn. 3995/5034 dalla xxxxx

Alla predetta SRL per titoli anteriori al ventennio; successivo atto di trasformazione a rogito Notaio Cesare Rognoni in data 05/07/1988 rep. 38.063 racc. 17.795 e trascritto a Voghera il 31/12/1991 al n.ro 6219 di formalità in forza del quale modifica la ragione sociale da SPA in SRL; formalità oggetto di rettifiche trascritte a Voghera il 09/04/1992 al n.ro 2026 di formalità e il 08/10/1992 al n.ro 4864 di formalità.

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**

6. REGOLARITA' EDILIZIA.

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

Il complesso è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967.

Sono state reperite inoltre:

Pratica Prot. 2864 del 15.04.1965 per “ modifica complesso deposito oli

minerali”.

Licenza n. 35/1967 del 24.07.1967 per ” costruire un capannone uso deposito compensato”.

Pratica n. 50/71 prot. 1946 per “ Ampliamento deposito oli minerali in via repubblica”.

Licenza n. 43/71 del 26.06.1971 per “Ricostruzione di una parte di capannone distrutto da incendio”.

Con delibera di C.C. n. 12 del 04.03.2011 il comune di Stradella ha approvato l’atto di indirizzo in materia urbanistica definizione delle linee guida progettuali per la stesura del piano attuativo “ARU6 via Di Vittorio”.

La quasi totalità del mappale 953 ricade all’interno della fascia dei 150 metri dalla sponda del torrente Versa, per qualsiasi progetto in tale area deve essere accertata la compatibilità paesaggistica.

Risulta agli atti del comune solo la bozza del progetto relativo al piano recupero.

7. - P.G.T. -

L’area su cui insistono i fabbricati è identificata nel vigente PGT quale **“AREA AD USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO (artigianale o industriale)”** su cui insiste **AMBITO DI RICONVERSIONE URBANA ARU 6 di via Di Vittorio**

8. IMPIANTI

Gli impianti sono obsoleti su fabbricati da demolire.

10 . CONSISTENZA DEL BENE

La superficie catastale del lotto è di m² 22.381.

La superficie coperta dei capannoni rilevata dalle schede è di circa mq 12.200 , la superficie degli uffici e residenza è di mq 244 per piano.

	coeff.				Sup.
	Sup. Lorda		Ragguaglio		
Capannoni	mq. 12283	x	1,00	=	mq. 12283
	mc. 103.540,00	x	1,00	=	mc. 103.540,00

	coeff.				Sup.
	Sup. Lorda		Ragguaglio		
Uffici	244	x	1,00	=	Mq. 244
Abitazione	244	x	1,00	=	Mq. 244

10.1 - STIMA

Per la determinazione del valore dei beni in oggetto occorre premettere che tutti i fabbricati presenti sull'area saranno oggetto di demolizione, per questo la stima sarà fatta assumendo come principale parametro la valutazione dell'area nuda secondo le sue potenzialità edificatorie.

L'area di notevole dimensioni si trova a ridosso del centro urbano Stradellino, in una buona posizione di ragguardevole interesse commerciale.

Si è appurato che i prezzi dei terreni già urbanizzati ubicati nelle zone di maggior pregio della città ora variano da € 120,00 a € 160,00/m².

Si consideri che, negli ultimi anni, il numero di transazioni di terreni edificabili nella città è stato molto basso.

Sull'area in questione si dovrà intervenire con un ingente spesa per la demolizione delle costruzioni presenti, pavimentazioni, ecc, con il relativo

trasporto in discarica.

Si dovranno eseguire anche le indagini ambientali del sito, come da indicazioni dell' ARPA Lombardia, al momento non è possibile valutare se l'area necessita di altre opere di bonifica. Al momento non è possibile quantificare con esattezza i costi che si dovranno sostenere per rendere pronta all'edificazione l'intera area.

Trattandosi quindi di un'area da urbanizzare, sulla base e in raffronto agli attuali valori di mercato dei lotti liberi della città, ritengo si possa attribuire al bene un valore di € 70,00/mq

Pertanto il valore complessivo dell'area ammonta a:

mq 22.381 x € 70,00 = € 1.566.670,00

10.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 235.000,50 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il valore dei beni da porsi in vendita ammonta a:

€ 1.566.670,00 – €. 235.000,50 = € 1.331.669,50 che si arrotonda

in **€ 1.331.500,00**

11. DIVISIBILITA'.

Per opportunità di mercato il lotto non è divisibile.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

I fabbricati non sono dotati di A.P.E.

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

Quota di 1/1 di piena proprietà di compendio industriale dismesso

costituito da vari capannoni, fabbricati uso ufficio e residenza custode con relativa area cortiliva pertinenziale, i beni sono ubicati all'interno dell'area urbana del Comune di Stradella, su un' area della superficie catastale di 22.381 mq. che confina con via Repubblica, via San Lodovico e via Di Vittorio. (VEDASI ANCHE COMUNICAZIONE ARPA, INTEGRAZIONE E CHIARIMENTI RELATIVI AL LOTTO 5)

DATI CATASTALI

Il compendio è censito al N.C.E.U. del Comune di Stradella al:

Foglio 13 mapp. 953 sub. 2 Cat. A/3 cl. 1 vani 6 R.C. €. 325,37

Foglio 13 mapp. 953 sub. 3 Cat. A/4 cl. 2 vani 3,5 R.C. €. 162,68

Foglio 13 mapp. 953 sub. 4 Cat. D/1 R.C. €. 34.348,08

Il tutto al N.C.T. corrisponde al foglio 13 particella 953 di Ha. 2.23.81 Ente Urbano.

Confini in corpo: a nord via San Lodovico, a est foglio 13 mapp.li 776, 775, 774, strada provinciale 201, a sud foglio 13 mapp.li 542, 541, 539, 918, 540, a ovest foglio 13 mapp.li 1017, via Repubblica

VALORE di stima €. 1.566.670,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 1.331.500,00

LOTTO N. 6- COMPENDIO IMMOBILIARE

In CANNETO PAVESE Via Roncole n.7



1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE -

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

Piena proprietà della quota di 2/3 di edificio ad uso residenziale e relativa area cortiliva con fabbricati pertinenziali, posti in Canneto Pavese, fraz. Roncole n.7, a ridosso della Strada Provinciale n. 201.

1. B - Esecutati 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 xxxxxx L'ipoteca colpisce immobili siti in Canneto Pavese, Montescano e Stradella.

- 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 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 xxxxxxxx

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 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.

Al momento del sopralluogo svolto in data 18.09.2024 l'immobile era disabitato.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	187.100,00
dedurre spese per adeguamento catastale	- €	2.500,00
spese per adeguamento urbanistico	- €	4.500,00
spese forfettarie per pulizia area e demolizioni	- €	8.000,00
<u>Adeguamento al valore con riduzione del 15%</u>	<u>- €</u>	<u>25.816,50</u>
Totale	€	146.293,50

Valore a base d'asta arrotondato quota di 2/3 = € 97.500,00

2. DATI CATASTALI

L'abitazione è censita al N.C.E.U del Comune di Canneto Pavese al:

Foglio 24 mappale 41 Cat. A/7 cl. 2 vani 10 R.C. €. 506,13

Il tutto corrisponde al NCT al Foglio 24 mappale 41 di are 13.79 Ente

Urbano. E' intestata a :

xxxxxxx

2.1 CONFINI

Confini del lotto: a nord mapp. 151 foglio 24, a est torrente Versa, a sud

mapp. 413 foglio 24, a ovest Strada Provinciale 201.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni. Si rilevano alcune difformità della scheda catastale con lo stato di fatto degli immobili, in particolar modo per la presenza di un tavolato interno al piano seminterrato.

All'interno dell'estratto di mappa, inoltre, non figurano gli edifici adibiti a

legnaia e pollaio rappresentati sulla scheda

Per l'aggiornamento delle schede catastali e della mappa si stima un costo di € 2.500,00.

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 fabbricati sono collocati nel Comune di Canneto Pavese, all'interno di lotto ricompreso tra la Strada Provinciale 201 e l'ambito del Torrente Versa, in territorio pianeggiante ai piedi delle prime colline della Valle Versa.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

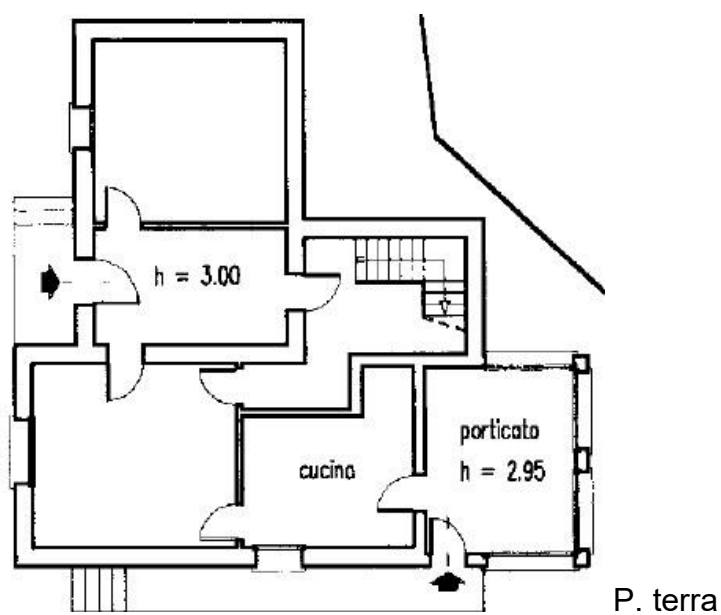
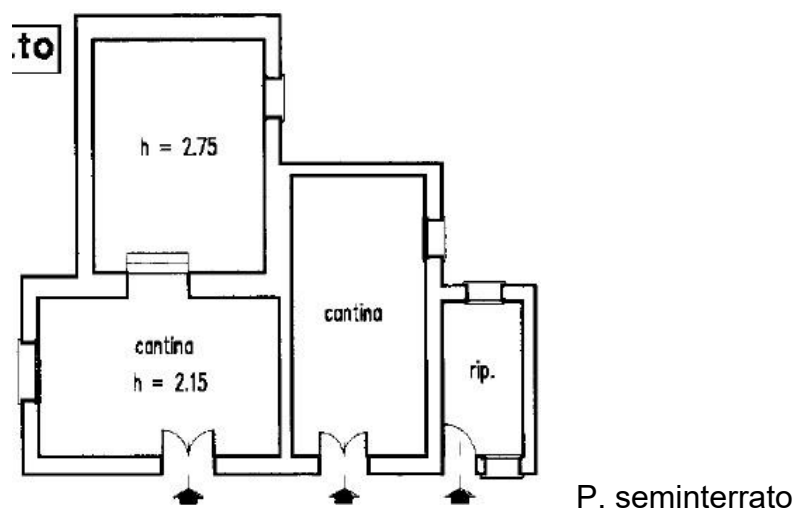
Trattasi di lotto di terreno al cui interno sono presenti fabbricato d'abitazione, edificio adibito a legnaia e piccolo edificio adibito a pollaio, nonché relativa area cortiliva pertinenziale. Si accede al lotto direttamente dalla Strada Provinciale 201.

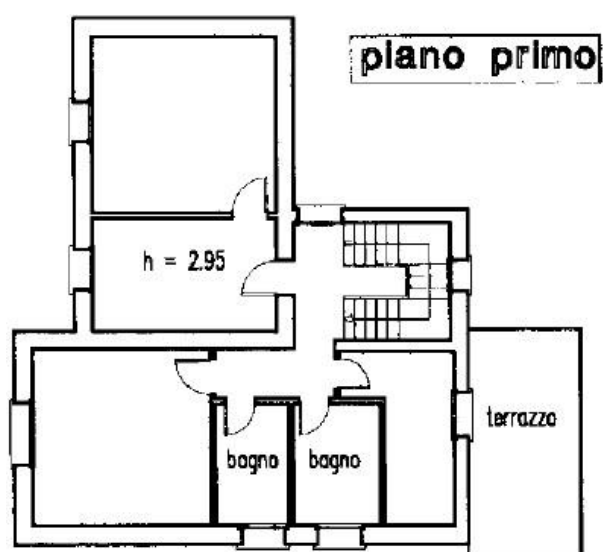
3.3 Abitazione:

Il fabbricato d'abitazione è disposto su due piani fuori terra ed un piano seminterrato ove sono collocate le cantine. Al piano terra sono presenti una zona ingresso con vano scala, cucina, disimpegno, salotto e sala da pranzo e un porticato/veranda chiuso da serramenti, al piano primo sono presenti n.2 camere, un piccolo locale, n.2 bagni e un terrazzo.

All'interno dell'abitazione sono evidenti i segni di infiltrazioni d'acqua in special modo nella zona sottostante il terrazzo.

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche:





	Superfici	
Abitazione	Sup. lorda p.seminterrato	mq. 92,00
	Sup. lorda p.terra	mq 105,00
	Sup. lorda p. primo	mq 92,00
Struttura del fabbricato	Muratura portante in laterizio, pareti esterne sp. cm 40 circa.	
TETTO	Orditura non verificabile, manto di copertura in tegole di cemento.	
Pareti esterne	Intonaco al civile, lungo i prospetti sud e ovest sono presenti fregi decorativi	
Tavolati interni	Tavolati in forati (spess. cm. 8 e muri portanti di spina)	
Intonaci	Intonaco al civile	
Pavimentazioni	I pavimenti in parquet, gres e marmette di graniglia Rivestimento in ceramica nel bagno.	

Rivestimenti





**Serramenti
esterni e interni**

Porta di ingresso il legno con pannelli ciechi
Porte interne in legno e vetro



Serramenti in legno con tapparelle o ante in legno



Impianti

Elettrico: datato

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità

Idrico sanitario: Bagni con lavabo, WC, bidet e doccia in ceramica.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità



Riscaldamento:



Autonomo con caldaia a gas posta nel seminterrato; e termosifoni. La caldaia è stata danneggiata dai fenomeni di allagamento avvenuti negli ultimi anni.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità.

Cantina: al piano seminterrato sono presenti gli ambienti ad uso cantina cui si può accedere dall'area cortiliva.

E' opportuno segnalare che non è mai stato effettuato un necessario intervento di ripristino e pulizia dei danni avvenuti a seguito dell'alluvione del 2022; in particolare il piano seminterrato risulta totalmente inagibile data la mole di fango ancora presente sui pavimenti.

Locali Accessori: Pollaio

Adiacente l'abitazione si trova un piccolo manufatto uso pollaio della superficie coperta di circa mq 17, di remota costruzione e in pessimo stato conservativo.



Pollaio

Legnaia -cantina

Nei pressi dell'abitazione c'è un secondo manufatto in muratura della superficie di mq 62,50 circa , con all'interno accatastati materiali di diversa natura. Tramite una scala esterna all'edificio si accede ad una piccola porzione interrata uso deposito della superficie di circa mq 17, anch'essa invasa da detriti e terriccio cusa l'alluvione del 2022.

L'edificio presenta un pessimo stato di conservazione.



Legnaia

Area Cortilizia.

L'accesso all'area si pratica direttamente dalla Provinciale



L'area cortilizia di pertinenza è in gran parte sterrata, su di essa sono depositati materiali di diversa natura e principalmente materiali edili o scarti di lavorazione edile da portare in discarica. La corte sul lato est del mappale 41 prosegue formando un tutt'uno con l'area demaniale del torrente Versa, anche sulla parte demaniale risultano accatastati più materiali da conferire in discarica

4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

La proprietà è pervenuta in possesso del xxxxx per la quota di 1/3 per successione legittima del proprio, xxxxx denuncia di successione

presentata a Stradella e trascritta a Voghera il 19.05.1989 al n.2305 di formalità; per la quota di 1/3 per atto di compravendita a rogito Notaio Marco Boiocchi in data 10.05.2005 rep. 7.698 racc. 714 e trascritto a Voghera il 26.05.2004 ai nn. 3026/4563 da xxxxxx.

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**

7.REGOLARITA' EDILIZIA.

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Canneto Pavese non risultano pratiche edilizie relative alla costruzione della villetta (edificata presumibilmente in epoca antecedente al 1967).

Sono state reperite le seguenti pratiche:

Licenza Edilizia n.65/1970 del 22.09.1970 prot. 2131 per “ampliamento terrazzo e costruzione rustico per ricovero attrezzi”.

Rispetto al progetto licenziato il ripostiglio al piano seminterrato e il porticato al piano terra sono stati chiusi da pareti e serramenti. Al piano primo il terrazzo sborda rispetto alla struttura formando una piccola gronda di 20/30cm. Il costo complessivo per sanare le difformità sopra elencate è quantificato in € 4.500,00.

Il ricovero attrezzi ora presente in loco (legnaia sulla scheda catastale) risulta avere dimensioni e ubicazione totalmente differente dal licenziato. Per la distanza dai confini il ricovero attrezzi non è sanabile.

8. - P.G.T. -

Il mappale oggetto di stima è individuato nel vigente PGT quale “**Area ad uso prevalentemente residenziale**”, minor porzione dell’area ricade nel “TESUTO AGRICOLO DI RIQUALIFICAZIONE E DI RICOMPOSIZIONE DELLA TRAMA NATURALISTICA- TAR” e una fascia lungo il lato nord del lotto è ricompresa nell’ambito in classe 4 di fattibilità geologica.

9. IMPIANTI

Non si è trovata documentazione attestante la conformità degli impianti e libretto della caldaia.

10 .VALORE E CONSISTENZA DEL BENE

	Sup. Lorda		coeff.		Sup.
			Ragguaglio		
Abitazione PT	mq. 105,00	x	1,00	=	mq. 105,00
Abitazione P1	mq. 92,00	x	1,00	=	mq. 92,00
Seminterrato	mq. 92,00	x	0,50	=	mq. 46,00
TOTALE					mq 243,00

10.1 - STIMA

Per la stima, dopo aver verificato le caratteristiche costruttive, le finiture dell’abitazione, lo stato di conservazione e l’ubicazione, acquisite le informazioni di mercato tramite la pubblicità di agenzie immobiliari e la Banca dati delle quotazioni immobiliari, si attribuisce all’immobile in oggetto un valore di € 770/mq.

Sulla scorta dei dati acquisiti si produce la seguente valutazione:

abitazione	mq 243,00 x € 770,00/m ² =	€	187.110,00
spese per aggiornamento catastale	-	€	2.500,00
spese per pratica di sanatoria	-	€	4.500,00
<u>Stima sommaria per demolizioni e pulizia area</u>		-	<u>€ 8.000,00</u>
TOTALE		€	172.110,00

10.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 25.816,50 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta eventuali costi aggiunti di pulizia e adeguamento urbanistico-edilizio.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

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

$$€ 172.110,00 - 25.816,50 = € 146.293,50$$

Il valore di stima comprende anche il pollaio

Valore della quota di 2/3 = €97.529,00 CHE SI ARROTONDA IN

€ 97.500,00

11. DIVISIBILITA'.

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

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

L'edificio non è provvisto di A.P.E.

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In Canneto Pavese, fraz. Roncole n.7, a ridosso della Strada Provinciale n. 201. piena proprietà della quota di 2/3 di fabbricato d'abitazione

disposto su due livelli oltre al piano seminterrato (privo di qualsiasi finitura ed in pessimo stato conservativo). Al piano terra sono presenti cucina, disimpegno, n. 2 salotti e sala da pranzo, al piano primo sono presenti n.2 camere, un piccolo locale e n.2 bagni oltre al terrazzo e cortile di pertinenza.

L'abitazione è censita al N.C.E.U del Comune di Canneto Pavese al:

Foglio 24 mapp. 41 Cat. A/7 cl. 2 vani 10 R.C. €. 506,13

Il tutto corrisponde al NCT al Foglio 24 mappale 41 di are 13.79 Ente Urbano.

Confini del lotto: a nord mapp. 151 foglio 24, a est torrente Versa, a sud mapp. 413 foglio 24, a ovest Strada Provinciale 201.

VALORE di stima €. 187.110,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO QUOTA DI 2/3

€ 97.500,00

Classe Energetica: L'unità immobiliare non è provvista di A.P.E.

LOTTO N. 7- COMPENDIO IMMOBILIARE

In CANNETO PAVESE Via Roncole N. 10-12



1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE -

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

Quota di 1/1 di piena proprietà di compendio composto da capannone artigianale e fabbricato d'abitazione attualmente adibito ad uffici. La proprietà si sviluppa su un' area di mq 4108 catastali, è ubicata presso il comune di Canneto Pavese, in prossimità della Strada Provinciale 201, in territorio pianeggiante a ridosso dei rilievi collinari.

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 02/01/2025 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione di ipoteca Giudiziale in data 30/07/2012 al n. 5035 di Registro Generale, 557 di Registro Particolare, xxxxx per la somma di € 2.000.000,00. L'ipoteca colpisce anche altri beni.
- Iscrizione di ipoteca Giudiziale in data 14/07/2023 al n. 5811 di Registro Generale, 530 di Registro Particolare, xxxxx per la somma totale di € 140.000,00.
- L'ipoteca colpisce anche altri beni.
- 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 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 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 xxxx

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.

I beni al momento dei sopralluoghi effettuati in data 18.09.2024 e 09.10.2024 erano usati dall'esecutato.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	488.100,00
dedurre spese di adeguamento catastale	- €	1.500,00
dedurre spese di adeguamento urbanistico	- €	3.000,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	73.215,00
Valore a base d'asta arrotondato	€	410.000,00

2. DATI CATASTALI

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

Foglio 24 mapp. 412 Sub. 2 Cat. A/7 cl. 2 vani 7 R.C. € 354,29

Foglio 24 mapp. 412 Sub. 3 Cat. C/6 cl.2 cons.53m² R.C. € 109,49

Il capannone è censito al N.C.E.U del Comune di Canneto Pavese al:

Foglio 24 mapp. 411 Cat. D/7 cl. 1 R.C. € 1.913,75

Il tutto al NCT corrisponde al

Foglio 24 mappale 411 di are 28.28 Ente Urbano

Foglio 24 mappale 412 di are 12.80 Ente Urbano

I beni sono intestati a :

2.1 CONFINI

Confini in corpo: nord mapp. 444 foglio 24, est Strada Provinciale 201, sud mapp. 46, ovest mapp.li 419 e 444 del foglio 24.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni. Dalle verifiche svolte si rilevano alcune difformità delle schede catastali rispetto lo stato di fatto per una diversa disposizione dei tavolati che interessano il mappale 412. Il costo per l'aggiornamento catastale con nuove denunce DOCFA è stimato in € 1.500,00.

Non risulta censito l'impianto fotovoltaico sulla copertura del capannone.

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:

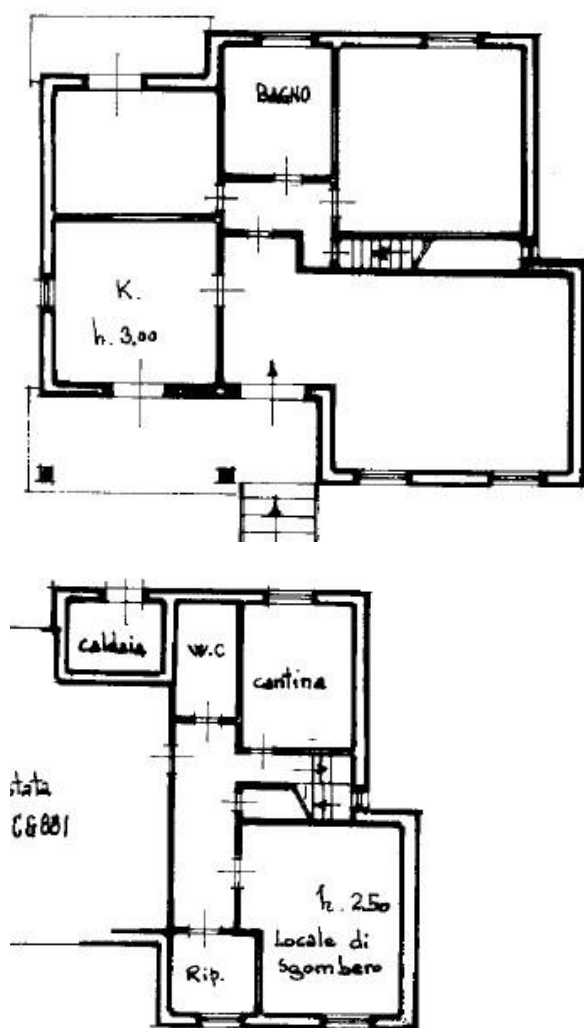
I fabbricati sono collocati a ridosso della Strada Provinciale 201, in territorio pianeggiante ai piedi della fascia collinare del comune di Canneto Pavese, in contesto prevalentemente agricolo, con la presenza di edifici residenziali e piccole attività produttive legate all'agricoltura.

3.2 Caratteristiche dei beni. -


Trattasi di fabbricato d'abitazione adibito ad ufficio (mapp. 412 sub. 2 e 3) e di capannone (mapp. 411) adibito a ricovero attrezzi dell'Impresa Edile in capo all'esecutato.

3.3 Abitazione: civico n. 12

Il fabbricato d'abitazione attualmente in uso quale ufficio è edificato su un piano fuori terra oltre al piano seminterrato. Al piano terra/rialzato sono presenti n.4 ambienti ad uso ufficio, bagno, ed una parte di loggiato adiacente all'ingresso; al piano seminterrato sono presenti, il locale caldaia e ripostiglio e alcuni locali di sgombero adibiti a cantina. L'accesso avviene direttamente dalla Strada Provinciale 201. Il piano seminterrato presenta ancora i segni e i danni dell'inondazione avvenuta nel 2022.





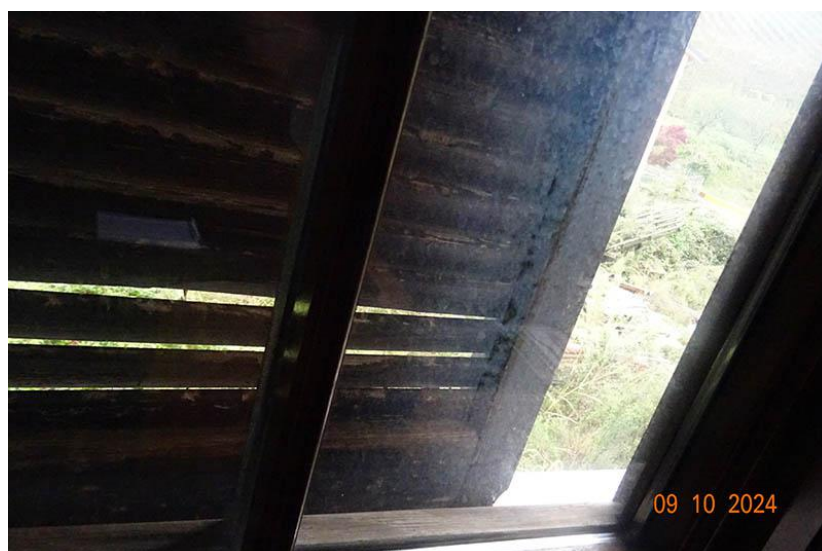
	Superfici			
Abitazione	Sup. lorda abitazione P.Rialzato	mq.	130,00	
	Sup. lorda abitazione P.Interrato	mq	130,00	
Locali	Sup. nette: Stanza	mq.	16,43	
	Stanza	mq.	15,05	
	Bagno	mq.	8,54	
	Stanza	mq.	20,38	
	Stanza/ ing.	mq	40,00	
	Balcone	mq.	4,00	
	Terrazzo	mq	16,32	
Struttura del fabbricato	Muratura in c.a., pareti esterne sp. cm 35 circa.			
TETTO	Orditura non verificabile, manto di copertura in coppi.			
Pareti esterne	Intonaco al civile			
Tavolati interni	Tavolati in forati (spess. cm. 8)			
Intonaci	Intonaco al civile			
	I pavimenti in ceramica e parquet			
Pavimentazioni				
Rivestimenti	Rivestimento in ceramica nel bagno.			



**Serramenti
esterni e interni**

Porta di ingresso e porte interne in legno.

Serramenti in legno con doppio vetro, persiane in legno



Impianti

Elettrico: dotato di salvavita, antenna tv centralizzata, frutti tipo e placche in PVC.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità

Idrico sanitario: Bagno con lavabo, WC, bidet e vasca in ceramica.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità

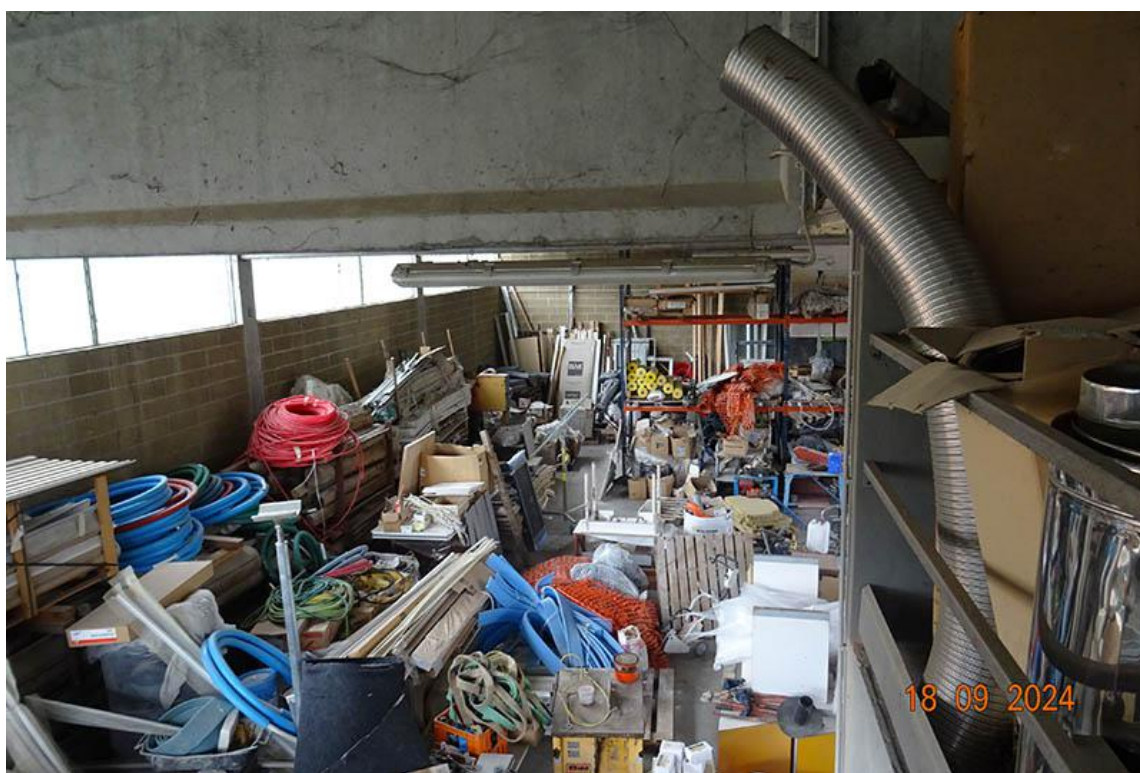
Riscaldamento:

Autonomo con caldaia a gas posta al piano seminterrato;
termosifoni in ghisa.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità.

3.4 Capannone civico n. 10





Trattasi di capannone artigianale adibito a ricovero attrezzi, avente struttura portante e copertura in c.a. prefabbricata, tamponamenti in blocchi di cls, pavimento in cemento, portoni di ingresso e serramenti

in lamiera con pannellatura coibentata, finestre tipo U-glass.

All' interno, del capannone sono stati ricavati un servizio igienico e due locali multiuso, il solaio di copertura di questi locali funge da soppalco. Il capannone ha una superficie coperta di mq 418 con un'altezza utile sotto-trave di m. 4,15, la superficie dei locali realizzati all'interno del capannone è di mq 54. Sul lato nord del capannone è stata costruita una tettoia con struttura formata da profilati di ferro zincato e copertura con pannelli di lamiera preverniciata. La superficie coperta della tettoia è di mq 85. L'area circostante il capannone è quasi interamente pavimentata in cemento o asfaltata.

L'accesso avviene direttamente dalla Strada Provinciale 201.

Sul piazzale sono accatastati cumuli di materiale proveniente da demolizioni e materiale edile di diversa natura.

Al momento del sopralluogo il titolare ci informava che sul tetto del capannone sono installati pannelli solari per un impianto fotovoltaico della potenza di 60KW. Al momento stando alle dichiarazioni del proprietario l'impianto non è funzionante e non risulta essere accatastato.

4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

La piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili è pervenuta in possesso al xxxxx tramite atto di compravendita rogito notaio Franco Tonalini di Santa Maria della Versa in data 30 novembre 1973 rep. 8257 racc. 3753 e trascritto a Voghera il 24 dicembre 1973 n.ro 5384 di formalità.

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**

6. Condominio e Spese condominiali : Per la natura dei beni non c'è amministrazione condominiale.

7. REGOLARITA' EDILIZIA.

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Canneto Pavese risulta quanto segue:

Il fabbricato d'abitazione è stato edificato con:

Licenza n. 32/1975 prot. n. 1074 del 26/04/1975, per costruzione n. 2 case.

Licenza n. 13/1976 prot.n. 561 del 24/04/1976 per variante casa n. 1 licenza 32/72.

Quanto realizzato non è conforme per forma, dimensioni e disposizione dei tavolati interni al progetto approvato.

Le difformità sono sanabili previo accertamento di compatibilità paesaggistica con una SCIA il cui costo è stimato in € 3.000,00.

Pratica n. 10/1984 tendente ad ottenere l'autorizzazione per la realizzazione di una recinzione.

Concessione n. 13/77 del 29/04/1977 prot. n. 763, per costruzione di recinzione, nella pratica non ci sono tavole di progetto.

Pratica n. 53/94 per completamento recinzione e tettoia, l'amministrazione competente ha espresso parere positivo per la formazione della recinzione, salvo autorizzazione Amministrazione Provinciale e parere contrario alla costruzione della tettoia.

La tettoia indicata in progetto non è stata realizzata.

Concessione Edilizia n. 41/1978 del 16/12/1978 prot n. 1705, per la costruzione di capannone in variante sostitutiva casa d'abitazione n. 2 autorizzata con licenza edilizia n. 32/75. Nella pratica non ci sono tavole di progetto.

DIA in data 09.09.2010 prot. 3735 per "manutenzione straordinaria di un capannone ad uso deposito con ampliamento". Rispetto al progetto presentato ci sono piccole difformità nelle dimensioni comprese nelle tolleranze costruttive e non è indicata la scala d'accesso al soppalco creato sopra gli uffici. Per entrambi i fabbricati non è stato reperito il certificato di abitabilità/agibilità.

8. - P.G.T. -

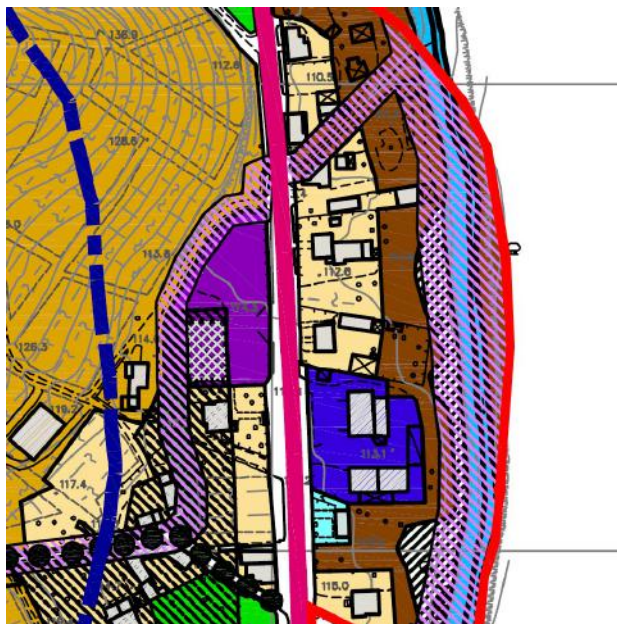
Le aree su cui è insistono i fabbricati sono individuate nel vigente PGT quali:

mapp. 411 – **“TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
PREVALEMENTEMENTE PRODUTTIVO ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO – TCP”**

mapp. 412 – **“TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALE TCR3”

e una fascia lungo il lato ovest del lotto è ricompresa nell’ambito in “classe 4” di fattibilità geologica.



9. IMPIANTI

Non si è trovata documentazione attestante la conformità degli impianti.

10 .VALORE E CONSISTENZA DEL BENE

	Sup. Lorda		Ragguaglio		Sup.
Abitazione/Ufficio	mq 130,00	x	1,00	=	mq. 130,00
Terrazzi-balcone	mq. 20,00	x	0,50	=	mq. 10,00
Piano Seminterrato	Mq 130,00	x	0.50	=	mq 65,00
			totale		mq 205,00
	Sup. Lorda		Ragguaglio		Sup.
capannone	Mq 422,00	x	1,00	=	mq. 422,00
portico	mq. 85,00	x		=	mq. 85,00

E’ opportuno segnalare che per entrambi i fabbricati non è mai stato effettuato un necessario intervento di ripristino e pulizia dei danni avvenuti a seguito dell’alluvione del 2022; in particolare il piano

seminterrato del mappale 412 risulta totalmente inagibile data la mole di fango ancora presente sui pavimenti e sulle pareti.

10.1 - Stima Abitazione -

Per la stima, dopo aver verificato le caratteristiche costruttive, le finiture, lo stato di conservazione dei beni e l'ubicazione, acquisite le informazioni di mercato attraverso la pubblicità di agenzie immobiliari nonché tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, si è ritenuto congruo attribuire al fabbricato d'abitazione (mapp. 412 sub. 2 e sub.3) un valore di € 950,00/mq, che moltiplicati per la superficie commerciale pari a mq 205 ci forniscono un totale di **€ 194.750,00.**

10.2 – Stima Capannone

Per quanto riguarda il capannone, mappale 411, tenuto conto anche dell'ampio spazio cementato circostante il fabbricato, si ritiene idoneo un valore di € 450/mq, mentre per la tettoia si stima un valore di € 250,00/mq.

Per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico, (installazione fatta nel 2010/2011) se si considera che in media ha già superato più della metà della sua durata media si ritiene equo valutarne il valore al 40% circa di una nuova installazione.

Capannone mq 422 x € 550,00 = € 232.100,00

Tettoia mq 85 x € 250,00 = € 21.250,00

Impianto fotovoltaico KW 60 a corpo € 40.000,00

Totale € 293.350,00

10.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

$$€ 194.750,00 + 293.350,00 = € 488.100,00 \times 15\% = € 73.215,00$$

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

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

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Valore di stima		€ 488.100,00
Dedurre costi di sanatoria	-	€ 3.000,00
Dedurre costi di adeguamento catastale	-	€ 1.500,00
<u>Adeguamento al valore - 15%</u>	-	<u>€ 73.215,00</u>
TOTALE		€ 410.385,00

Che si arrotonda in € 410.000,00

11. DIVISIBILITA'.

I beni sopra descritti, abitazione/ufficio e capannone sono due unità differenti e separate, costruite su due distinte particelle catastali. Di fatto hanno un comune utilizzo, capannone e uffici, costituiscono in pratica una sola entità produttiva. Gli uffici poi sono a meno di 5 metri dal confine sul lato nord della particella 412, per questi motivi si propone la vendita dei due corpi in un solo lotto.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

L'abitazione non è provvista di A.P.E.

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In Canneto Pavese via Roncole nn. 10/12, quota di 1/1 di piena

proprietà di compendio composto da capannone e fabbricato d'abitazione attualmente adibito ad uffici. La proprietà è ubicata presso il comune di Canneto Pavese, in prossimità della Strada Provinciale 201, in territorio pianeggiante a ridosso dei rilievi collinari.

La villetta indipendente è composta da n. 4 locali bagno e disimpegno al piano rialzato e da bagno e locali accessori al piano seminterrato.

Il capannone artigianale adiacente occupa una superficie di mq 422, la tettoia una superficie di mq 85 l'area pertinenziale esterna è in buona parte pavimentata.

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

Foglio 24 mapp. 412 Sub. 2 Cat. A/7 cl. 2 vani 7 R.C. €. 354,29

Foglio 24 mapp. 412 Sub. 3 Cat. C/6 cl.2 cons.53m² R.C. € 109,49

Il capannone è censito al N.C.E.U del Comune di Canneto Pavese al:

Foglio 24 mapp. 411 Cat. D/7 cl. 1 R.C. €. 1.913,75

Il tutto al NCT corrisponde al

Foglio 24 mappale 411 di are 28.28 Ente Urbano

Foglio 24 mappale 412 di are 12.80 Ente Urbano

Confini in corpo: nord mapp. 444 foglio 24, est Strada Provinciale 201, sud mapp. 46, ovest mapp.li 419 e 444 del foglio 24.

L'abitazione non è provvista di APE

VALORE di stima €. 488.100,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 410.000,00

LOTTO N. 8- UNITA' IMMOBILIARE

In STRADELLA Via XXVI Aprile



1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE -

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

In Stradella, via XXVI Aprile, piena proprietà di immobile ad uso ufficio composto, al piano primo, da n.7 ambienti, oltre a servizi igienici e terrazzo; al piano terzo da n. 2 locali sottotetto.

1. B - Esecutato e regime patrimoniale .

Xxxx

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia a tutto il 02/01/2025 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 xxxxx L'ipoteca colpisce immobili siti in

Canneto Pavese, Montescano e Stradella.

- 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 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 xxxxx

Il pignoramento colpisce anche altri immobili.

- Ordinanza di sequestro conservativo a favore di xxxxx notificato dal Tribunale di Pavia in data 24.07.2024 n.1589 e trascritta a Voghera in data 07.08.2024 ai n. 5095/6437 di formalità contro xxxxx sino alla concorrenza della somma complessiva di euro 250.000,00.

Iscrizione di Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione in data 17.02.2025 – Registro Particolare 1119 Registro Generale 146, per un importo complessivo di € 101.841,56, a favore di xxxxxx

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

Risulta stipulato in data 07.03.2012 contratto di locazione ad uso commerciale (6+6) dell'immobile in oggetto, tra il xxxxx da aggiornare nella misura del 75 delle variazioni ISTAT.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato xxxx

in seguito alla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate in data 25/09/2024 non risultava stipulato un nuovo contratto xxxxxx

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	286.200,00
dedurre spese di adeguamento catastale	- €	1.500,00
dedurre spese di adeguamento urbanistico	- €	2.500,00
spese condominiali arretrate	- €	1.390,83
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	<u>42.121,37</u>
Valore a base d'asta arrotondato	€	238.700,00

2. DATI CATASTALI

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

Foglio 17 mapp. 1294 Sub. 20 Cat. A/10 cl. 2 vani 6,5 RC €. 1.510,64

Il tutto è intestato a xxxxx

2.1 Confini dell'appartamento:

Unità P. Primo: A nord cortile interno comune, ad est vano scala comune ed altra unità immobiliare, a sud Via XXVI Aprile, ad ovest altra unità immobiliare mappale 561.

Unità P. Terzo: A nord cortile interno comune, ad est vano scala comune ed altra unità immobiliare, a sud Via XXVI Aprile, ad ovest altra unità immobiliare.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni. Si rilevano alcune difformità al piano primo per la formazione di alcuni nuovi divisori interni; al piano terzo i due locali uso soffitta di fatto sono un tutt'uno con il corridoio e altri locali non pignorati. In caso di vendita

l'accesso ai restanti locali sottotetto non pignorati sarà praticato attraverso il predetto corridoio. Per l'aggiornamento della scheda catastale si stima un costo di € 1.500,00.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato il 18/09/2024 e 24/10/2024 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 via principale del centro storico, corso XXVI Aprile, in contesto residenziale e commerciale di grande interesse, con numerose attività che si fiancheggiano ai piani terra degli edifici (negozi, bar, piccole attività produttive). L'unità immobiliare in oggetto è inserita all'interno di un fabbricato costituito da n.3 piani fuori terra e sottotetto, al piano terra sono presenti attività commerciali (negozio e gastronomia).

3.2 Caratteristiche dei beni. -

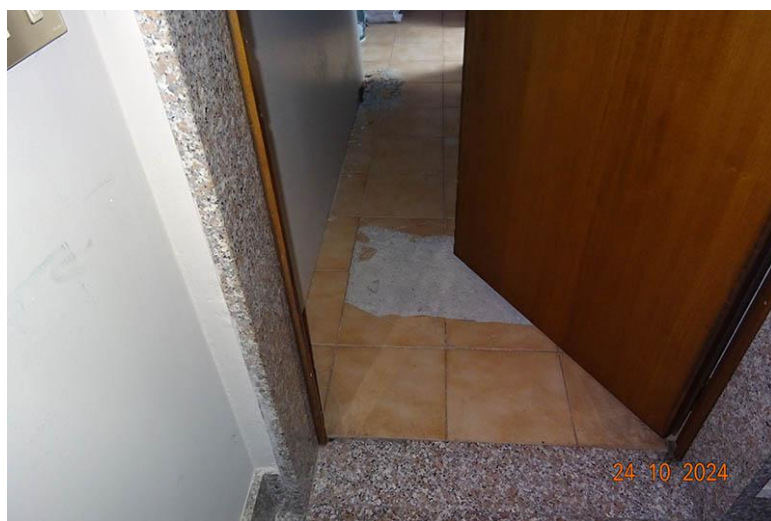
Trattasi di appartamento adibito ad ufficio posto al piano primo del fabbricato in via XXVI Aprile, n.14, e di unità posta al piano terzo (sottotetto), si accede ai beni tramite vano scala comune, l'ingresso al fabbricato avviene direttamente dalla via XXVI Aprile.

3.3 Appartamento - ufficio:

L'appartamento è composto da n. 7 stanze ad uso ufficio. Oltre a bagno e balcone prospiciente il cortile comune interno.



Pavimento P. 1



P. 3

Rivestimenti

Rivestimento in ceramica nei bagni.



**Serramenti
esterni e interni**

Porta di ingresso blindata.
Porte interne in legno laccato



Finestre in legno laccato con doppio vetro, persiane in legno laccato.



Impianti

Elettrico: sottotraccia dotato di salvavita, frutti tipo e placche in metallo.
Non è stata reperita la dichiarazione di conformità

Idrico sanitario:
 Bagno con lavabo e wc in ceramica
Non è stata reperita la dichiarazione di conformità

Riscaldamento:
 Autonomo con caldaia murale a gas;
 termosifoni in ghisa, regolazione con cronotermostato.
 Sono presenti split per aria condizionata i motori sono alloggiati all'esterno
 sul balcone condizionatori
Non è stata reperita la dichiarazione di conformità.



SOTTOTETTO P.3

Nel sottotetto al piano terzo dell'edificio ci sono due locali separati da un corridoio comune, ora usati come archivio. Le stanze sono pavimentate con piastrelle di ceramica in parte rotte, hanno un lucernaio, un'altezza in gronda di circa m. 0,60 e un'altezza massima di m. 2,33.



4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

L'immobile in oggetto è pervenuto al xxxx tramite atto di compravendita a rogito Notaio Franco Tonalini di Stradella in data 5 luglio 1983 rep. 21.155 racc. 9.902 e trascritto a Voghera il 28 luglio 1983 al n. 3572/4233 di formalità.

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: **nussuno**

- atti di asservimento urbanistici: **nussuno**

- altre limitazioni : **nessuna**

6. Condominio e Spese condominiali:

L'amministratore del condominio xxxx ha comunicato in data 10/12/2024 che l'importo medio annuo delle spese condominiali ordinarie fisse di gestione è di circa € 670,00, e che le spese scadute ammontano a € 1.390,83.

I millesimi di proprietà sono 105,64.

7. REGOLARITA' EDILIZIA.

Dalle ricerche fatte presso il comune di Stradella non sono state reperite pratiche. Trattasi di una costruzione antecedente il 1967, si sono riscontrate difformità rispetto a quanto indicato sulla scheda catastale per la presenza di nuovi divisori. Le difformità sono sanabili con una CILA il cui costo comprensivo della sanzione è stimato in € 2.500,00

8. - P.G.T. -

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



9. IMPIANTI

Non si è trovata documentazione attestante la conformità degli impianti e libretto della caldaia.

10 .VALORE E CONSISTENZA DEL BENE

	Sup. Lorda		coeff. Ragguaglio		Sup.
Ufficio piano primo	mq. 143,00	x	1,00	=	mq. 143,00
Balconi piano primo	mq. 14,00	x	0,50	=	mq 7,00
Piano Terzo sottotetto	mq. 36,00	x	0,25	=	mq 9,00
TOTALE					mq 159,00

10.1 - STIMA

In merito alla stima, dopo aver verificato le caratteristiche costruttive, le finiture dell'abitazione, lo stato di conservazione e l'ubicazione, acquisite le informazioni di mercato tramite la pubblicità di agenzie immobiliari nonché la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, si è individuato, per gli immobili con analoghe caratteristiche, un valore di mercato che va dai 1.600 €/mq ai 1.800 €/mq.

Sulla scorta dei dati acquisiti si produce la seguente valutazione:

sup. commerciale mq 159 x € 1.800,00	=	€	286.200,00
spese per aggiornamento catastale	-	€	1.500,00
spese per pratica di sanatoria	-	€	2.500,00
<u>spese condominiali arretrate</u>	-	€	<u>1.390,83</u>
TOTALE		€	280.809,17

10.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 42.121,37 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:

€ 280.809,17 - € 42.121,37 = € 238.687,80 che si arrotonda in

€ 238.700,00

11. DIVISIBILITA'.

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

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .

L'unità immobiliare non è provvista di A.P.E.

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In Stradella, via XXVI Aprile n. 14 all'interno del "Condominio Medagliani", al piano primo, piena proprietà di unità immobiliare uso ufficio, composta da n. 7 ambienti, servizi igienici e balcone, nonché n. 2 ambienti al piano terzo (sottotetto) uso archivio.

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

Foglio 17 mapp. 1294 Sub. 20 Cat. A/10 cl. 2 vani 6,5 RC €. 1.510,64

Confini dell'unità al Piano Primo: A nord cortile interno comune, ad est vano scala comune ed altra unità immobiliare, a sud Via XXVI Aprile, ad ovest altra unità immobiliare mappale 561.

Confine della porzione al Piano Terzo: A nord cortile interno comune, ad est vano scala comune ed altra unità immobiliare, a sud Via XXVI Aprile, ad ovest altra unità immobiliare.

VALORE di stima €. 286.200,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 238.700,00

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto

Santa Maria della Versa li. 08.08.2025

II 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*